

NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Gemeinderat Nr. 09

Sitzung am: Donnerstag, 24. September 2015

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr

Sitzungsende: 22:05 Uhr

Anwesend:

Abwesend:

Tagesordnung

1. Zusätzlicher Tagesordnungspunkt Antrag zur Geschäftsordnung
Vorziehen TOP 5 – Antrag der Stadt Dachau auf Ausweisung von
Grundstücken als Landschaftsschutzgebiet –
vor TOP 3 – 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich östlich der
Bajuwarenstraße / südlich der Schleißheimer Straße
2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom
30.07.2015
3. Neuaufstellung / Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83B, Neue Mitte
Karlsfeld, ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB
- Behandlung der im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2
BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss
4. 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich östlich des
Bajuwarenstraße / südlich der Schleißheimer Straße
- Aufstellungsbeschluss
5. Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich östlich der
Bajuwarenstraße, südlich der Schleißheimer Straße, westlich des Saubaches
für Gewerbe- und Ausgleichsflächen
- Aufstellungsbeschluss
6. Antrag der Stadt Dachau auf Ausweisung von Grundstücken als
Landschaftsschutzgebiet: Sondierung eines gemeindeübergreifenden Antrages
mit Einbeziehung von Flächen des Gemeindegebietes Karlsfeld im östlichen
Dachauer Moos
Antrag der SPD auf Ausweisung des Gebietes zwischen Tiefen Graben und
der Staatsstraße 2063 als Landschaftsschutzgebiet
7. Antrag des Bündnis für Karlsfeld, Frau Hofner auf Sicherung des Grünzuges
im Bereich nordwestlich/nordöstlich Bajuwarenstraße / südlich der
Schleißheimer Straße durch Schaffung eines Bürger- und Naturparks
"Karlsfeld"

Gemeinderat
24. September 2015
Nr. 076/2015

Niederschriftauszug

Neuaufstellung / Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83B, Neue Mitte Karlsfeld, ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB

- **Behandlung der im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB Eingegangenen Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss**

Der **1. Bürgermeister** begrüßt dazu Herrn Rechtsanwalt Reitberger.

Weiter wird bekannt gegeben, dass sich Herr Rath aus dem Gremium als persönlich beteiligt gesehen hat und daher nicht an der Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt teilnimmt.

Sachverhalt:

In der Sitzung des Gemeinderates vom 12.12.2013 (Nr. 096/2013) wurde der Bebauungsplan Nr. 83B „Neue Mitte Karlsfeld“ als Satzung beschlossen. Mit Bekanntmachung durch Anschlag an den Amtstafeln vom 08.05.2014 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Mit Beschluss des Bayer. VGH vom 30.10.2014 wurde der Bebauungsplan außer Vollzug gesetzt.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 11.12.2014 (Nr. 117/2014) beschlossen für den Bebauungsplan Nr. 83B „Neue Mitte Karlsfeld“ ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Der Billigungsbeschluss zum überarbeiteten Bebauungsplanentwurf im ergänzenden Verfahren wurde in der Gemeinderatssitzung am 26.02.2015 (Nr. 18/2015) gefasst.

Die öffentliche Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 27.04.2015 bis 26.05.2015 statt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Anregungen sind eingegangen:

- Landratsamt Dachau, Techn. Umweltschutz, Schreiben vom 21.05.2015
- Handwerkskammer für München und Oberbayern – Landes- und Kommunalpolitik, Schreiben vom 20.05.2015
- Stellungnahmen von 6 Bürgern/Nachbarn

Fachliche Hinweise wurden vorgebracht:

- SWM Infrastruktur Region GmbH
- Kreisbrandinspektion Dachau
- Bayernwerk AG
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
- DB Immobilien Region Süd
- Deutsche Telekom Technik GmbH

Behandlung der Stellungnahmen:

1) Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 21.05.2015

Verkehrslärm

Begründung Ziff. 1 S. 6 Ziff. 4.11 S. 36, 40, 41:

Aufgrund des Neubaus der Pfarrer-Mühlhauser-Straße und der Änderung der Gartenstraße wurde in der schalltechnischen Untersuchung vom 11.02.2013, ergänzt durch Schreiben vom 07.10.2013, geprüft, ob die Voraussetzungen für eine wesentliche Änderung i.S. der 16. BImSchV vorliegen und gleichzeitig die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden.

In der Begründung wird jeweils aufgeführt, dass an der Gartenstraße die Auslösewerte der 16. BImSchV nicht erreicht werden. Auf dem Grundstück Flur-Nr. 726/4 dagegen werden sie überschritten. Die Prüfung, ob Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen besteht, soll außerhalb des Bauleitplanverfahrens erfolgen. Aus fachlicher Sicht sind jedoch die Konflikte, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entstehen, auch in diesem Verfahren zu lösen. Darüber hinaus wurde die Prüfung bereits in der schalltechnischen Untersuchung vom 11.02.2013 durchgeführt.

Somit bitten wir um Ergänzung von Festsetzungen für Schallschutzmaßnahmen entsprechend der 24. BImSchV für das Wohnhaus auf dem Grundstück Flur-Nr. 726/4.

Beschluss:

Das Grundstück Fl.Nr. 726/4 sowie der daran anliegende Teil der Pfarrer-Mühlhauser-Straße liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Gemäß schalltechnischer Untersuchung vom 11.02.2013 wird durch die Verkehrszunahme auf der Pfarrer-Mühlbauer-Straße an der Südostfassade des Bestandsgebäudes und im nördlichen Grundstücksbereich der Immissionsgrenzwert für Kerngebiet von 64/54 dB(A) tags/nachts um 2 dB tags überschritten. Zusammen mit der dominierenden Belastung durch die Münchner Straße werden die Auslösewerte der Verkehrslärmschutzverordnung um insgesamt 2 dB(A) überschritten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die erstmalige Überschreitung bereits durch den Bestand der Münchner Straße ausgelöst wurde und nicht erstmals durch den Bebauungsplan. Aufgrund der Überschreitung der Auslösewerte leitet sich ein Anspruch an passiven Schallschutzmaßnahmen ab. Diese sind z.B. in Form von Schallschutzfenstern in Verbindung mit gedämmten, mechanischen Lüftern möglich. Falls diese nicht ohnehin bereits im Bestandsgebäude vorhanden sind, kann ein Einbau vorgenommen werden, wenn der Eigentümer seinen Anspruch einfordert. Eine Verpflichtungserklärung des Planbegünstigten hierzu ist im Rahmen des städtebaulichen Vertrags vorgesehen. Durch die Planung wird somit der bestehende Konflikt nicht verstärkt oder verfestigt, da der Beitrag der Pfarrer-Mühlhauser-Straße gegenüber dem, der aus der Münchner Straße herrührt, untergeordnet ist. Eine Regelung in den Satzungsbestimmungen ist daher nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0

Elektrosmog**Begründung Ziff. 2.2.6 S.12:**

Der Begründung zufolge werden auch die Grenzwerte der neuen 26. BImSchV eingehalten. Liegen hierfür Prognosen vor? Wir bitten um entsprechende Ergänzung der Begründung. Auf § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 7 BauGB sowie auf §§ 3, 22, 50 BImSchG wird verwiesen.

Beschluss:

Die diesbezügliche Anfrage der Gemeinde wurde durch die DB Netze mit Schreiben vom 25.06.2015 wie folgt beantwortet: *„Die 26. BImSchV wurde im Jahr 2013 novelliert. Die Grenzwerte für die magnetische Flussdichte wurden beibehalten, für das elektrische Feld halbiert. Wir können Ihnen versichern, dass die Bahnstromleitung diese Grenzwerte bei weitem einhält. Da die Physik sich entgegen der Verordnung nicht verändert hat, gelten die Nachweise aus dem Jahr 1997, in welchen wir die Einhaltung der Grenzwerte auf Basis einer worst-case-Betrachtung für alle bei der 110 kV-Bahnstromleitung vorkommenden Situationen und Betriebszustände erbracht haben, unverändert weiter. In einem Abstand von 10 m zum ruhenden äußeren Leiterseil werden die Grenzwerte um mehr als den Faktor 10 unterschritten.“*

Daher ist die Aussage in der Begründung zum Bebauungsplan korrekt. Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	1

Fachliche Informationen / Empfehlungen:Gewerbelärm**Festsetzungen durch Text § 12 Abs. 3, Begründung Ziff. 4.11 S. 36 und S. 38:**

Zum Schutz vor Gewerbelärm aus dem Kerngebiet wird festgesetzt, dass Öffnungen von Lüftungsanlagen im MK nicht auf die Gerhart-Hauptmann-Straße und die Gartenstraße zu orientieren sind. Wir geben zu bedenken, dass der Schutz vor Gewerbelärm und die Einhaltung der Emissionskontingente ebenso sichergestellt werden kann, wenn Lüftungsöffnungen mit Schalldämpfern ausgerüstet werden, wie es in der Baugenehmigung vom 12.05.2014 festgelegt ist. Die Festsetzung im Bebauungsplan widerspricht somit der bestehenden Baugenehmigung.

Beschluss:

Die Festsetzung § 12 Abs. 3 wird in Hinblick auf eine Vermeidung von Belästigungen der Nachbarschaft an der Gartenstraße und der Gerhard-Hauptmann-Straße getroffen und dient gleichermaßen dem Lärmschutz und dem Schutz vor Feinstaubbelastung. Die Gemeinde sieht diese Festsetzungsmöglichkeit gegenüber der Festsetzung von Schalldämpfern somit vorzugswürdig an.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	3

Verkehrslärm**Begründung Ziff. 2.2.6 S. 11:**

Zur Ermittlung der Vorbelastungen durch Verkehrslärm wurde die schalltechnische Untersuchung vom Februar 2013 mit Schreiben vom 07.10.2013 berichtigt. Wir bitten dies in der Begründung zu ergänzen.

Beschluss:

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0

Lufthygiene**Satzung § 12 Abs. 3 und Begründung Ziff. 4.11 S. 42:**

Die Festsetzung, wonach im Kerngebiet MK Öffnungen von Lüftungsanlagen nicht auf die Gerhart-Hauptmann-Straße und die Gartenstraße zu orientieren sind, ist durch die Lufthygiene begründet und nicht durch den Lärmschutz. Wir bitten die Begründung entsprechend anzupassen.

Beschluss:

Die Festsetzung § 12 Abs. 3 wird in Hinblick auf eine Vermeidung von Belästigungen der Nachbarschaft an der Gartenstraße und der Gerhard-Hauptmann-Straße getroffen und dienen gleichermaßen dem Lärmschutz und dem Schutz vor Feinstaubbelastung.

Der fachlichen Empfehlung wird entsprochen und die Begründung insoweit ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0

2) Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 20.05.2015

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Beteiligung an o.a. Verfahren und hält diesbezüglich an den Anmerkungen im Rahmen der Stellungnahme vom 28. Februar 2013 und vom 02. August 2014 (*red. Anm.: Datumskorrektur: 02.08.2013*) fest.

Die konkreten Verkaufsflächen und der Branchenbesatz im Kerngebiet sind in o. g. Bebauungsplan nicht konkretisiert, was unseres Erachtens notwendig ist, da andernfalls unerwünschte Nachfolgenutzungen möglich sind.

Im Rahmen der Planungen ist sicherzustellen, dass angrenzende bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzungen durch die geplante Wohnbebauung in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften auch im Hinblick auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gar gefährdet werden. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Wir bitten Sie, besonderes Augenmerk auf diese Problematik zu richten, denn gerade für Handwerksbetriebe ist der Betriebsstandort und eine damit verbundene Standortsicherheit eine wichtige Grundlage für erfolgreiches Wirtschaften.

Beschluss:

Die im Kerngebiet MK zulässige Geschossfläche ermöglicht eine Verkaufsfläche, die den Werten der landesplanerischen Verträglichkeit entspricht.

Auf die Ausführungen in der Begründung unter Pkt. 2.2.7 „Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs“ und Pkt. 2.3 „Planungsrechtliche Voraussetzungen – Landesplanung“ wird verwiesen.

Um den Standort „Neue Mitte“ für großflächigen Einzelhandel im Bereich Nahrungsmittel zu stärken, wurde in den Bebauungsplänen Nr. 97 a und 97 b großflächiger Einzelhandel teilweise ausgeschlossen bzw. die zulässigen Sortimente stark eingegrenzt.

Durch das Planungsgebiet werden keine bestehenden Betriebe, insbesondere Handwerksbetriebe tangiert. Die gewerbliche Nutzung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 97B wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt und entsprechend gewertet.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0

3) Bürger 1

Es wird auch im Ergänzenden Verfahren nicht auf die Stellplatzproblematik eingegangen. Schon bei der Karlsfelder Meile wurden entgegen dem Stellplatzschlüssel der Gemeinde auf über 500 Stellplätze verzichtet, was für mich an sich schon eine massive Veruntreuung öffentlicher Gelder ist.

Leidtragende sind inzwischen neben den direkten Anwohnern nahezu alle Karlsfelder Bürger und auch die Firmen in dem Objekt, man hat zwar ein schönes Einkaufszentrum, aber man kann dort nicht hin, weil es so gut wie keine Parkplätze gibt. Es ist unbestritten, die Geschäfte

laufen schlecht. Selbst am Samstag sind trotz Verkehrschaos die Läden fast leer - kein Vergleich zu Münchner Filialen.

Aktuell ist eine Verschärfung des Stellplatzschlüssels in Karlsfeld geplant, weil wir die Parkplätze den Veränderungen am Fahrzeugmarkt anpassen müssen. Welchen Grund gibt es, für die Wohnungen im Bereich des Bebauungsplans den Stellplatzschlüssel herabzusetzen?

Da das Einkaufszentrum in der Neuen Mitte am falschen Ende ist, besteht nicht einmal die Möglichkeit die wenigen Parkmöglichkeiten gemeinsam zu nutzen. Kein Mensch trägt seinen neuen Fernseher oder anderen Einkäufe 500 m zum Parkplatz des anderen Einkaufszentrums. Jedes mal wird mit dem Geschäft auch der Parkplatz gewechselt. Das Chaos ist vorprogrammiert.

Die Gemeinde wird eher früher als später auf eigene Kosten Stellplätze zur Verfügung stellen müssen. Dafür werden neue Millionenschulden gemacht. Ein Parkraumbewirtschaftungskonzept wird auch für die Anwohner der 2. und 3. Reihe keine Entlastung bringen.

(Soweit sich Aussagen des Einwenders nicht auf den Bebauungsplan beziehen, werden diese nicht kommentiert)

Beschluss:

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich von qualifizierten Bebauungsplänen, die Festsetzungen zu Stellplätzen treffen, die gemeindliche Stellplatzsatzung nicht anzuwenden ist.

In der Begründung wird die Thematik des Stellplatzbedarfs unter Ziff. 4.10.2 sehr ausführlich dargelegt sowie die Festsetzungen in § 10 begründet.

Der Stellplatzbedarf der zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan wurde gutachterlich ermittelt und mit der Verkehrsbehörde abgestimmt. Auf die im Rahmen des Bauvollzugs nachzuweisenden Maßgaben der Festsetzung § 10 Stellplätze wird verwiesen.

Zur Sicherstellung eines entsprechenden Stellplatzangebots sind die pflichtigen Stellplätze für das geplante Kerngebiet auf dem Baugebiet selbst in einer Tiefgarage und ausgewiesenen oberirdischen Stellplätzen herzustellen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 83B sind die Belange des ruhenden Verkehrs hinreichend berücksichtigt.

Sie entspricht der Bedarfsermittlung aus dem Verkehrsgutachten. Die Methodik der Ermittlung entspricht den bundesweit angewandten Empfehlungen für die Anlage des ruhenden Verkehrs (EAR 2005) der Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) und ist mit der Fachbehörde im LRA Dachau abgestimmt. Bei der Bedarfsermittlung sind als Kriterien z.B. die integrierte Lage des Planungsgebiets, die Großstadtrandlage Karlsfelds sowie die gute ÖPNV-Anbindung eingeflossen. Des Weiteren ist eine gute fußläufige und Fahrradbindung gegeben. Ebenso sind gesellschaftliche Änderungen in der Einstellung zum Autobesitz mit wachsender Bedeutung von Carsharing und Fahrgemeinschaften berücksichtigt. Von der empfohlenen Spannweite für Stellplatzrichtzahlen für Wohnnutzung von 0,7 – 1,5 wird mit 1,2 ein Wert festgesetzt, der um 0,1 über dem Mittelwert von 1,1 liegt. Dieser Wert ist als Planungswert hinreichend.

Darüber hinaus werden zusätzliche Stellplätze, die nicht für den Stellplatznachweis erforderlich sind entlang der Pfarrer-Mühlhauser-Straße neu geschaffen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	4

Ausrede Stromtrasse

Als Grund das Einkaufszentrum auf die Ostseite zu verlegen, wird die Stromtrasse angeführt. Wenn man jetzt aber vor dem Rohbau steht, verlaufen die Kabel direkt über die Ecke des 4. OG's. Von Sicherheitsabstand ist da wirklich nichts eingehalten. Wenn hier schon Wohnungen direkt unter den Stromleitungen liegen und um deren Gesundheit sich niemand schert, warum sollen dann das restliche Areal nicht auch für Wohnungen geeignet sein, zumal die Stromtrasse das Areal nur an der Südostecke tangiert. Es gibt für mich keinen Grund der dagegen spricht, die Gewerbepläne in diesem Bereich ganz abzuhaken und dort eine ansprechende Wohnbebauung mit EG + 1 + D entsprechend der weiteren Bebauung in der Gartenstraße in einem neuen Bebauungsplan 83 C aufzunehmen. Die Investoren dürften gegen diesen Plan keine Einwendungen haben, da eine Wohnbebauung wesentlich rentabler ist.

Beschluss:

Die Darstellung ist falsch. Über der geplanten Wohnbebauung verlaufen keine Kabel. Der nördliche Bauraum des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 liegt teilweise im Bereich des planfestgestellten Schutzbereichs. Die durch den Trassenverlauf bestehenden Bau- und Pflanzhöhenbeschränkungen sind gemäß den technischen Angaben der DB Netz AG im Bebauungsplan berücksichtigt. Auf die Ausführungen in der Begründung unter Ziff. 2.3 wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	3

!!! hässlich !!!

Die Kisten sind für mich wirklich nur noch hässlich, selbst ein objektiver Betrachter wird nicht das Adjektiv "schön" in den Zusammenhang mit diesen Betonburgen bringen, höchstens mit einem "nicht" davor. Ein weiterer Schandfleck in Karlsfelds Skyline. Aber warum nennt man den ganzen Block dann nicht auch Rathausstraße, Oder wie es das Landratsamt Dachau in einem anderen noch wesentlich schöneren Bau ausdrückt.

Sozialer Wohnungsbau

Eine weitere Tatsache ist, das Karlsfeld Sozialwohnungen braucht.

Wenn man nun schon optisch dementsprechend baut, warum wird das ganze dann nur so teuer. Ich hoffe für die Investoren, dass sie schon alles verkauft haben, denn wenn die Rohbauten mal stehen, wird keiner mehr kaufen, der selber dort wohnen möchte. Da sind ähnliche Wohnungen in der Rathausstraße weiter vorne wesentlich günstiger zu haben. In 10 Jahren sehen die Häuser ähnlich heruntergekommen aus und die Eigentümer werden ihre Wohnungen an Mieter vermieten, die wo anders keine Chance auf eine Wohnung haben und dein guter Teil der trotzdem noch ordentlichen Mieten wird vom Jobcenter übernommen, weil sich immer noch niemand um den Sozialwohnungsbau gekümmert hat.

Wer einen Blick in die Zukunft werfen will, der kann sich im Umfeld der Messe Riem überzeugen, wie schnell ein Stadtviertel sich negativ verändern kann und die Mieten trotzdem steigen.

Die Äußerungen beziehen sich nicht auf die planungsrechtlichen Inhalte des Bebauungsplan Nr. 83B. Daher erfolgt keine Beschlussfassung.

§ 34 Einfügungsgebot

Da hat das Bauamt Karlsfeld mal wieder ganze Arbeit geleistet, das ganze fügt sich in das Ortsbild als Verlängerung der Rathausstraße mit unserem "schönen" Rathaus ja wunderbar ein. Vielen Dank Hr. Endres.

Nur steht in § 34 Abs.1 leider auch, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden darf und da ist dann doch etwas in die Hose gegangen. In Abs. 3 ist zu lesen: Von Vorhaben dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde zu erwarten sein. Den Satz hat wohl auch niemand gelesen und unter 3. Die Würdigung der nachbarlichen Interessen hat wohl auch keiner gedacht. Unter (5)1. für einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollten 7 Jahren Entwicklungsarbeit eigentlich auch genügen.

Und mit Abs. (6) der Öffentlichkeitsbeteiligung hat man es auch nicht so genau genommen. In Zukunft, bitte nicht mehr bei einem Bauantrag anführen, dass sich irgendwas nicht einfügt. Der § 34 hat sich für das Bauamt Karlsfeld ein für alle Mal erledigt.

Beschluss:

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sind nicht nach § 34 BauGB sondern nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Die Darstellung, die zulässige Bebauung füge sich nicht in das Ortsbild ein, stellt eine Meinungsäußerung des Einwenders dar, die objektiv nicht zutrifft. Ähnliche Bauformen und Nutzungen, wie sie im Bebauungsplan Nr. 83B als zulässig festgesetzt werden, wie z.B. mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser oder Einzelhandelsnutzungen, sind bereits in der unmittelbaren Umgebung vorhanden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die städtebauliche Entwicklung der Ortsmitte Karlsfelds verbindlich geregelt. Durch eine gestaffelte Höhenentwicklung der Bebauung unter Berücksichtigung der notwendigen Abstände zur Nachbarschaft sowie Festsetzung von öffentlich nutzbaren und privaten Freiflächen wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine attraktive Ortsmitte geschaffen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	4

Die Gartenstraße ist zu schmal.

Es ist schön einen Bauvorhaben bezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Man macht eine Linie um ein Areal und vergisst darum herum einfach alles. Ich möchte wirklich anregen, in Zukunft erst ein Verkehrsgutachten zu erstellen und dann entsprechend dem Ergebnis die Wünsche der Investoren zu befriedigen. Mit der aktuellen Baustelle hat man einen guten Vorgeschmack, wie der Verkehrsfluss in Zukunft aussehen wird.

Ein schmaler Streifen von ca. 150 x 1 m hätte, sowohl was den Verkehr und Lärm als auch die Sicherheit betrifft, die Straße entscheidend verbreitert.

Wieviel kostet ein Menschenleben?

Beschluss:

Beim Bebauungsplan Nr. 83B handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB, sondern um einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB. Die ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche ermöglicht die notwendigen Anpassungen der Profilbreite. Der gemäß Verkehrsgutachten ermittelte Verkehr im Prognoseplanfall kann damit verkehrssicher abgewickelt werden.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	1

Keine Gleichberechtigung

Der Karlsfelder Gemeinderat ist gerade dabei, die Stellplatzsatzung entsprechend dem steigenden PKW-Bedarf und den Abmessungen anzupassen. Warum wird in einem Gebiet, in dem sowieso schon die Stellplätze knapp sind, ein niedriger Stellplatzschlüssel genehmigt?

Für die Gewerbeeinheiten werden für die Nutzung alle Optionen offen gehalten, bei den Stellplätzen wird immer nur mit einem Fall kalkuliert, der möglichst wenig Stellplatzbedarf hat.

Entweder wird hier die Nutzung genau geregelt, oder es muss der maximale Bedarf nachgewiesen werden.

Beschluss:

Im Rahmen des Bebauungsplans ist es rechtlich zulässig, eine an den spezifischen Bedarf und die städtebauliche Situation angepasste gemeindliche Satzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erlassen. Diese trifft ggf. von gemeindlichen Satzungen für das gesamte Gemeindegebiet abweichende Regelungen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist gemäß § 30 BauGB durch den Bebauungsplan geregelt. Außerhalb eines Bebauungsplans ist die Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach § 34 oder § 35 BauGB zu beurteilen; in diesen Fällen gilt dann die (gesamt-)gemeindliche Satzung.

Die zulässigen Nutzungen sind durch die Bestimmungen des § 7 BauNVO und die in den Satzungsbestimmungen unter § 1 Abs. 3 festgesetzten Nutzungsausschlüssen geregelt. Bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs wurde in einer worst-case-Betrachtung von der Nutzungsart mit dem größten Verkehrsaufkommen und Stellplatzbedarf ausgegangen (= Einzelhandelsnutzung). Auf die Ausführungen in der Begründung unter Ziff. 4.10.2 wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	4

Warum werden hier Investoren gegenüber Normalbürgern bevorzugt?

Danksagung

Einen herzlichen Dank an die Konsequenz des Verwaltungsgerichtshofs.

Den Unsinn im Bebauungsplan erkannt, Bebauungsplan außer Vollzug gesetzt, aber dann zuschauen bzw. so lange wegschauen bis Tatsachen vollendet sind.

Die Äußerungen beziehen sich nicht auf die planungsrechtlichen Inhalte des Bebauungsplan Nr. 83B. Daher erfolgt keine Beschlussfassung.

4) Bürger 2

zu Pkt. 2.2.6, Seite 13

Lufthygiene

In der Begründung ist die Aussage "Die höchsten Immissionswerte direkt an der Münchner Straße in der Bestandsituation 2012 liegen für N02 (Stickstoffdioxid) bei bis zu 40 µg/m³ und für PM10 (Feinstaub) bei bis zu 35 µg/m³." sachlich falsch.

Auszug LfU Bewertung der Messungen 2012 - 2014 in Karlsfeld, Münchner Straße:

„Lufthygienische Bewertung

Der Messzeitraum von etwas über einem Jahr umfasst verschiedene meteorologische Bedingungen und somit sowohl Zeiträume mit günstigen als auch ungünstigen Ausbreitungsbedingungen für Luftschadstoffe. Insbesondere in der kalten Jahreszeit werden durch sogenannte Inversionswetterlagen Schadstoffe in der Umgebungsluft angereichert. Da der Messzeitraum ein vollständiges Kalenderjahr beinhaltet, können für das Kalenderjahr 2013 die Messergebnisse mit den Grenzwerten der 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung (39. BImSchV) verglichen werden. Mit den gemessenen N02-Konzentrationen von 47 µg/m³ an der Wohnbebauung und 54 µg/m³ neben der Straße wurde der N02-Jahresgrenzwert entsprechend der 39. BImSchV von 40 µg/m³ im Jahr 2013 nicht eingehalten. Der Jahresmittelwert der Stickstoffdioxidkonzentrationen am Messpunkt MP4 entspricht mit einem Wert von 22 µg/m³ der städtischen Hintergrundbelastung und liegt deutlich unter dem Grenzwert.

Die Messungen der Feinstaubkonzentrationen am Messpunkt MP2 in der Münchener Straße ergaben im Jahresmittel 2013 einen Wert von 28µg/m³. Damit ist der Grenzwert der 39. BImSchV von 40 µg/m³ für PM10 eingehalten.

Für das Jahr 2013 sind insgesamt 22 Tage (ohne Berücksichtigung der zwei Tage, an denen eine Überschreitung durch Streusalz verursacht wurde) mit mittleren

Feinstaubkonzentrationen größer als 50 µg/m³ zu verzeichnen. Die Anzahl der

Überschreitungstage liegt somit unterhalb der gemäß der 39. BImSchV zulässigen Anzahl von 35 Überschreitungstagen.“

Sowohl das Landesamt für Umwelt (Schreiben v. 11.12.2014) als auch die Regierung von Oberbayern (Schreiben v. 26.01.2015) haben mir schriftlich bestätigt, dass Maßnahmen zur Reduzierung, insbesondere der Stickstoffdioxidwerte, erforderlich sind. Bisher wurden nach meiner Kenntnis keine verbindlichen Maßnahmen eingeleitet, die eine Einhaltung bestehender Gesetze gewährleisten.

Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Planungsgebiet werden die Situation und damit die Überschreitung der gesetzlichen Grenzwerte weiter verschärft. Dies halte ich zum Schutz der menschlichen Gesundheit für nicht tolerierbar.

Beschluss:

Die in der Begründung aufgenommenen Aussagen des lufthygienischen Gutachtens zur Bestandsituation 2012 beziehen sich auf die Ergebnisse der LfU-Untersuchung „Anteile der Verursachergruppen an Immissionskonzentrationen von Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀) in der Gemeinde Karlsfeld, LfU - 24-8720.01-46843/2012, Stand: 06.08.2012“.

Der Einwender zitiert eine andere Quelle des LfU. *Die Aussagen dieser Untersuchung beziehen sich auf andere Messpunkte als die im Lufthygiene-Gutachten.*

Zudem basieren die Ermittlungen im Lufthygiene-Gutachten auf der Verkehrszählung 2012 sowie der Verkehrsprognose im Planfall. Methodik und Ergebnisse sind mit der Fachbehörde im LRA Dachau abgestimmt.

Die Darstellung des Einwenders, das Verkehrsaufkommen aus dem Planungsgebiet führe zu einer Verschärfung der lufthygienischen Situation, ist nicht zutreffend. Die Hauptbelastung ist sowohl in der Bestandsituation 2012 sowie in der Prognose für 2015 in der Vorbelastung des Verkehrs auf der Münchner Straße begründet. Für den Prognose-Planfall 2025 liegen aber die Immissionswerte für NO₂ trotz erwarteter allgemeiner Verkehrszunahme - aufgrund der Verbesserung in der Motortechnik gemäß gesetzlicher Vorgaben und der damit verbundenen Verbesserung der Flottenzusammensetzung - sowohl an der Münchner Straße als auch im Planungsgebiet unter denen des Bestands 2012.

Auch im Lufthygiene-Gutachten wird in der Prognose eine Zunahme der sog. Überschreitungshäufigkeit des Grenzwertes für PM₁₀ direkt an der Münchner Straße festgestellt. Die Zunahme ist jedoch im Hinblick auf den geringen Verkehrsanteil des Planungsgebiets am prognostizierten Gesamtverkehr der Münchner Straße in erster Linie der allgemeinen Verkehrsentwicklung auf der B 304 zuzuschreiben.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	4

4) Bürger 3

Der Bebauungsplan ist rechtlich, sozial, verkehrstechnisch und aus Umweltaspekten nicht haltbar. Seine Neuaufstellung ist daher zwingend notwendig.

Begründung:

1. 1,2 Stellplätze pro Wohneinheit sind zu wenig. Dagegen erhebe ich Einspruch, da diese Festsetzung den tatsächlichen Anforderungen und auch den gesetzlichen Vorgaben widerspricht.

- Die heutige Stellplatzsituation im Umfeld der Neuen Mitte zeigt schon vor ihrer Fertigstellung gravierende Mängel. Eine Ursache ist die "Karlsfelder Meile". Die Besucher des Mediamarktes, dem 500 Parkplätze geschenkt wurden, benutzen Stellplätze des gesamten Umfeldes, sei es vom Vitalcenter, von der Rathausstraße, der Pfarrer-Mühlhauser-Straße, ja sogar die der Fachmärkte. Aus diesem Grund verzeichnen Geschäfte des Berliner Platzes einen rapiden Kundenschwund und ich muss meine Besucher mit dem Auto abholen. Von einem problemlösenden Parkraumkonzept ist nichts zu sehen. Es ist ein schwerwiegender Mangel des ursprünglichen Bebauungsplan diese Situation der

"Karlsfelder Meile" gutachterlich nicht einbezogen zu haben, und nun, wo diese Mängel sogar offen zutage liegen, speziell auch des ergänzenden Verfahrens.

- Erschwerend kommt hinzu, dass gegenüber der Ankündigung im Planfeststellungsverfahren in erheblichem Maße Drei- bis Fünf-Zimmerwohnungen gebaut werden, statt überwiegend Ein- bis Zwei-Zimmerwohnungen. Es ist falsch anzunehmen, dass 1,2 Stellplatz für je eine Familienwohnung insgesamt reichen könnte.
- Zudem ist der Tatsache nicht Rechnung getragen, dass in einem allgemeinen Wohngebiet auch Gastronomie, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Fitnesscenter und sonst nicht störendes Gewerbe angesiedelt werden können, die eines höheren Schlüssels bedürfen.
- Die Stellplätze für betreutes Wohnen fehlen.
- Es ist gewissenlos, dass die Gemeinde in dieser Situation den in der Gemeindegatzung festgeschriebenen Stellplatzschlüssel reduziert.

2. Aus Nr. 1 folgt, dass die Zahl der Autos, die in diesem Bereich unterwegs sein werden, größer ist als die, welche dem Verkehrsgutachter bekannt waren, zumal ja auch noch die Autobewegungen der Parkplatzsucher hinzu kommen. Dadurch ändert sich die Verkehrssituation erheblich. Es muss ein neues Verkehrsgutachten als Grundlage erstellt werden.

Beschluss:

Zu 1. und 2.:

Die Anzahl der pflichtigen Stellplätze sind durch § 10 der Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt. Sie entspricht der Bedarfsermittlung aus dem Verkehrsgutachten. Die Methodik der Ermittlung entspricht den bundesweit angewandten Empfehlungen für die Anlage des ruhenden Verkehrs (EAR) 2005 der Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) und ist mit der Fachbehörde im LRA Dachau abgestimmt. Bei der Bedarfsermittlung sind als Kriterien z.B. die integrierte Lage des Planungsgebiets, die Großstadtrandlage Karlsfelds sowie die gute ÖPNV-Anbindung eingeflossen. Des Weiteren ist eine gute fußläufige und Fahrradbindung gegeben. Ebenso sind gesellschaftliche Änderungen in der Einstellung zum Autobesitz mit wachsender Bedeutung von Carsharing und Fahrgemeinschaften berücksichtigt. Von der empfohlenen Spannweite für Stellplatzrichtzahlen für Wohnnutzung von 0,7 – 1,5 wird mit 1,2 ein Wert festgesetzt, der um 0,1 über dem Mittelwert von 1,1 liegt. Dieser Wert ist als Planungswert hinreichend.

Für betreutes Wohnen gilt derselbe Schlüssel, da für die Betreuung ebenso Stellplätze benötigt werden. Eine Festsetzung von Wohnungsgrößen ist im Bebauungsplan rechtlich nicht zulässig. Jedoch wird die Tatsache eines höheren Anteils an großen Wohnungen im konkreten Bauvorhaben als begrüßenswerter Beitrag zu einer familienfreundlichen Ortsmitte Karlsfelds gewertet.

Bezüglich der zulässigen gewerblichen Nutzungen wurde im Verkehrsgutachten bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs in einer worst-case-Betrachtung von der Nutzungsart mit dem größten Verkehrsaufkommen und Stellplatzbedarf ausgegangen (= Einzelhandelsnutzung). Die Darstellung der Verkehr der „Karlsfelder Meile“ wäre in das Verkehrsgutachten nicht eingeflossen, ist nicht zutreffend. Auch die Meinung, dass das Parkplatangebot nicht ausreicht, stellt eine subjektive Meinung der Einwenderin dar, die einer objektiven Betrachtung nicht standhält. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 83B ist die Gemeinde bemüht, Konflikte zwischen den Parkraumansprüchen von Anwohnern, Gewerbetreibenden und Kunden durch ein Parkraumkonzept zu lösen. Dieses wird derzeit erarbeitet. Auf die Ausführungen in der Begründung unter Ziff. 4.10.2 wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	4

3. Gegen die Festlegung des Kerngebiets neben dem Wohngebiet erhebe ich Einspruch, da sie sehr viel unnötigen Verkehr und Umweltbeeinträchtigungen auch im Umfeld, also meiner Wohnung in der Rathausstraße nach sich zieht. Eine Abwägung fand nicht statt. Es wurde nicht einmal versucht, den Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG zu beachten, da nie die Verlegung der Stromtrassen beantragt wurde. Dass dies aber möglich ist, sieht man an der augenblicklichen Erneuerung und Verlegung der Bahnmasten.

Beschluss:

Zu 3.:

Die verträgliche Abwicklung des Verkehrs aus dem Planungsgebiet in verkehrlicher sowie immissionstechnischer Sicht ist durch Fachgutachten nachgewiesen; erhebliche Umweltbeeinträchtigungen finden nicht statt.

Im Bebauungsplan fand gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des BauGB eine Abwägung privater und öffentlicher Interessen mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Ortsmitte Karlsfeld statt. Die Gemeinde und ihre Bürger müssen der Tatsache Rechnung tragen, dass eine Verlegung der Bahnstromtrasse aus technisch-physikalischen Gründen, die mit der Besonderheit des Bahnstroms zusammenhängen, nicht möglich ist (siehe Anhang zur Begründung: Schreiben der DB Energie GmbH v. 16.02.2012).

Der für die Bauleitplanung geltende Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Satz 1 Alt.1 BImSchG, der auf eine harmonische Abfolge der Nutzungs- und Gebietskategorien der BauNVO abzielt, um Störungen und Umweltbeeinträchtigungen in der städtebaulichen Planung zu vermeiden, ist in der vorliegenden Planung berücksichtigt und durch entsprechende Lärmschutzfestsetzungen sicher gestellt; auf die ausführliche Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den zurzeit im Gemeindegebiet stattfindenden Arbeiten an den Bahnstrommasten nur um Erneuerungen handelt. Aufgrund der für die Masten bestehenden Dienstbarkeiten, sowie der Zulassungsentscheidung des Eisenbahn-Bundesamtes können Standorte nicht verändert werden.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	4

4. Die im Kerngebiet zulässigen Nutzungen mit einer Geschossfläche von 7.200 m² übersteigen die Versorgungsfunktion der Gemeinde und werden im Plangebiet und seiner Umgebung, also auch in meinem Wohnumfeld, zu erheblichen Umwelteinwirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO führen, aber auch die infrastrukturellen Ausstattung und den Verkehr i.S.d. § 3 BImSchG belasten. Ich lege Einspruch gegen das Ausmaß der Nutzungen im Kerngebiet ein.

Beschluss:

Zu 4.:

Eine im Jahr 2012 durchgeführte Marktanalyse hat festgestellt, dass das derzeitige Marktpotenzial nicht am Ort gebunden werden kann, da ein hoher Kaufkraftabfluss herrscht und demgegenüber nur relativ geringe Zuflüsse von außerhalb der Gemeinde bestehen. Ferner wird für das Jahr 2025 ein deutlich gestiegenes Umsatzpotenzial prognostiziert. Um die Kaufkraft auch bei kurz- und mittelfristigen Bedarfen am Ort binden zu können, ist die Entwicklung der Neuen Mitte ein wichtiger Schritt. Verschiedene Einzelhandelsgutachten aus den letzten Jahren empfehlen für die Ortsmitte Einzelhandelsflächen in der Größenordnung von ca. 5.400 m² Verkaufsfläche. Diese Größenordnung entspricht auch der landesplanerischen Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern. Die Verkaufsfläche entspricht der im Bebauungsplan gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Geschossfläche von max. 7.300 m². Die Umweltauswirkungen der zulässigen Art und des Maßes der Nutzung wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens überprüft und eine Verträglichkeit nachgewiesen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	4

6) Bürger 4

Hiermit erhebe ich erneut Einspruch gegen den Bebauungsplan 83 b.

Der Bebauungsplan ist rechtlich nicht in Ordnung. Ich beantrage die notwendige Neuaufstellung.

Begründung:

1. Der von der Gemeinde genehmigte Stellplatz-Schlüssel wurde zu niedrig angesetzt. Zudem wurde auch noch ein Duplex-System genehmigt, welches nicht gerne angenommen wird! Das bereits jetzt bei weitem nicht ausreichende Parkplatzangebot wurde nicht beachtet. Das von der Gemeinde lautstark angekündigte "Parkraumkonzept" liegt bis heute auch nicht ansatzweise vor.

Beschluss:

Bezüglich der zulässigen gewerblichen Nutzungen wurde im Verkehrsgutachten bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs in einer worst-case-Betrachtung von der Nutzungsart mit dem größten Verkehrsaufkommen und Stellplatzbedarf ausgegangen (= Einzelhandelsnutzung). Der im Verkehrsgutachten ermittelte Stellplatzschlüssel ist für die zulässigen

Nutzungen des Bebauungsplans Nr. 83B hinreichend. Das Parkraumkonzept ist vom Stellplatznachweis des Bebauungsplans Nr. 83B unabhängig und befindet sich in Aufstellung. Die angesprochenen Duplex-Stellplätze sind, auch in der jetzt geltenden gemeindlichen Stellplatzsatzung, nicht ausgeschlossen und daher auch in diesem Bereich zulässig.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	4

2. Die Verkehrsproblematik der Gartenstraße wurde bei der Planung nicht richtig eingeschätzt. Die Gefahrensituation in der Gartenstraße - vor allem für Radfahrer und auch für Schulkinder auf ihrem Weg zur Grundschule - ist zwischenzeitlich unverantwortlich. Wir haben auf die ungelösten Verkehrsprobleme vor Baugenehmigung bereits vehement hingewiesen.

Beschluss:

Im Verkehrsgutachten fanden die bundesweit anerkannten Methoden Anwendung; es ist mit den Fachbehörden abgestimmt. Die Äußerungen der Einwenderin zur „Gefahrensituation“ können nicht auf den Bebauungsplan bezogen werden, da im Bebauungsplan die verträgliche Abwicklung des Verkehrs nachgewiesen ist.

Die derzeitige Verkehrssituation in der Gartenstraße ist vor allem der Baustellenabwicklung geschuldet.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	4

3. Die Lärm- und Abgaswerte in der Gartenstraße überschreiten bereits jetzt zeitweise die zulässigen Höchstwerte. Obwohl der Gemeinde bekannt, wurde das Problem bei der Baugenehmigung nicht beachtet.

Beschluss:

Die Ergebnisse der Gutachten zur Lärmsituation und zur Luftthygiene zeigen, dass die Hauptbelastung für den Bestand und Prognose überwiegend durch die Vorbelastung verursacht wird. Die Untersuchungsergebnisse für den Prognoseplanfall bleiben aber deutlich unter den Auslösewerten für Immissionsschutzmaßnahmen. Eine Gesundheitsgefährdung besteht nicht. Die vorliegende Beteiligung der Öffentlichkeit bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. 83b und nicht auf die Baugenehmigung.

Im Baugenehmigungsverfahren werden die angeführten Sachverhalte durch die Fachbehörden überprüft; soweit erforderlich werden Auflagen getroffen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0

4. Es wurde im Erdgeschoß an der Gartenstraße Einzelhandel ausgewiesen - erkennbar werden jedoch lediglich Wohnungsfenster- und Fenstertüren eingebaut.

Beschluss

Gemäß § 1 Abs. 2 der Satzungsbestimmungen ist Wohnnutzung im Erdgeschoss im planlich gekennzeichneten Bereich des WA 2 ausgeschlossen.
Zudem kann von der Fassadengestaltung nicht immer auf die Nutzung geschlossen werden.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0

5. Infolge der zwischenzeitlich entstandenen und auch neu geplanten Einzelhandelsflächen in Karlsfeld sind die geplanten Handelsflächen im sogen. "Zentrum" mit den damit verbundenen Verkehrs- u. Parkbelastungen absolut überdimensioniert und in diesem Umfange nicht mehr notwendig.

Beschluss:

Um die Kaufkraft auch bei kurz- und mittelfristigen Bedarfen am Ort binden zu können, ist die Entwicklung der Neuen Mitte ein wichtiger Schritt. Verschiedene Einzelhandelsgutachten aus den letzten Jahren empfehlen für die Ortsmitte Einzelhandelsflächen in der Größenordnung von ca. 5.400 m² Verkaufsfläche. Diese Größenordnung entspricht auch der landesplanerischen Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern. Die Verkaufsfläche entspricht der im Bebauungsplan gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Geschossfläche von max. 7.300 m².

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	0

7) Bürger 5

Hiermit möchten wir als direkte Anlieger noch einmal in aller Klarheit unsere Anregungen und Bedenken bezüglich des Bebauungsplanes 83B zur Kenntnis bringen. Wir fordern präventive Schutzmaßnahmen gegen die durch die vorliegende Planung zu erwartenden schädlichen Umwelteinwirkungen und die erheblichen Belästigungen in Form von erhöhten Unfallgefahren, Verkehrslärm, Schadstoffeinwirkungen und noch zunehmendem Verkehrschaos in den bereits bestehenden Wohngebieten. Hierzu schlagen wir vor:

BEZÜGLICH DER BEBAUUNG:

1. Deutliche Verringerung der Größe der Verkaufsflächen

Aus mehreren Gründen sehen wir eine deutliche Verringerung der Verkaufsflächen als nötig: Karlsfeld ist derzeit schon massiv mit überregionalem Verkehr belastet. Nun durch eine Genehmigung einer Verkaufsfläche von 7300 m² Geschoßfläche (bzw. 5400 m² Nettoverkaufsfläche), welche auswärtige Kunden anziehen soll, noch mehr Verkehr in die angrenzenden Wohngebiete zu leiten, wird zu erheblichen Problemen und einer Verschärfung der Verkehrslage (massive Lärmbelastung, erhöhte Unfallgefahr, Parkplatznot) führen, welchen man jetzt noch präventiv begegnen könnte! Im Verkehrsgutachten wird eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch den Planfall mit ca. 20 % (6900 statt 5800 Kfz, davon 900 Schwerverkehr (Begründung S. 31) beziffert. Fraglich, ob man diesen Anteil des Neuverkehrs durch das Planungsgebiet als "gering" (vgl. Begründung S. 7) bezeichnen kann!

Um eine "Verbesserung der Versorgung" bzw. eine "Verbesserung der Erreichbarkeit von Einzelhandelsflächen im Gemeindegebiet für Fußgänger und Radfahrer und öffentlichen Nahverkehr und Entlastung des Gemeindegebiets von KFZ-Fahrten zur Nahversorgung." (Begründung Bebauungsplan S. 24) der Karlsfelder Bürger zu erreichen, wäre es wesentlich sinnvoller, nahe der Schwarzhözlssiedlung, des Prinzenparks oder ähnlicher Gebiete Einkaufsmöglichkeiten anzusiedeln, statt alles in der Ortsmitte zu zentralisieren. So würde man der nun einmal vorhandenen dezentralen Ansiedlung Karlsfelds gerecht, würde Verkehr vermeiden und wirklich fußläufige Einkaufsmöglichkeiten schaffen. Hier im Zentrum bestehen mit dem M3 bereits genug Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung (ca. 500 m), welche zudem bessere Parkmöglichkeiten bieten. Möchte man dennoch zentralisieren, befände sich entlang der Münchner Straße der geeignetere Ort für ein Kerngebiet, statt nun auch noch die angrenzenden Wohngebiete z.B. an der Gartenstraße zu belasten.

Auch wurde durch die geplante Wohnbebauung ohnehin bereits vom Gedanken einer identitätsstiftenden Ortsmitte Abschied genommen (vgl. Stellungnahme des Landratsamtes Dachau und des Beschluss des VGH, S. 8). Ein riesiger Einkaufsmarkt im Wohngebiet mit all seinen negativen Folgen für die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bürger (erhebliche Zunahme des Verkehrslärms, Verkehrschaos im Wohngebiet, Unfallgefahr, Schadstoffbelastung) trägt mit Sicherheit nicht positiv zum Ortsbild bei, sondern schafft ein Gewerbegebiet im Zentrum und wäre nun erst recht nicht mehr zielführend.

Von einer "ortskerntypischen, wohnverträglichen gewerblichen Nutzung" (vgl. Begründung Bebauungsplan) kann bei einer Geschoßfläche von 7.300 m² Größe keine Rede sein. Auch in anderen Fällen sieht die Rechtsprechung eine so große Verkaufsfläche inmitten von angrenzenden Wohngebieten bzw. im Mischgebiet nicht als zumutbar und zulässig an, wie die Beispiele des Lidl's in Dachau (Ludwig-Dill-Straße, s. Anhang) oder das vorläufige Urteil des

Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes zeigen. (Laut des Artikels im Münchner Merkur liegt die höchste zulässige Grenze für Verkaufsflächen (hier im Mischgebiet) bei 800 m² Verkaufsfläche (siehe Anhang).

Laut dem Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs sind bereits ab einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² Auswirkungen im Sinne schädlicher Umwelteinwirkungen zu erwarten und zu bedenken.

Beschluss:

Die Darstellung, aufgrund der Planung sei mit schädlichen Umwelteinwirkungen und erheblichen Belästigungen zu erwarten, ist nicht zutreffend. Verkehrslärmimmissionen wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung geprüft. Für die Gartenstraße wurde der Prognose-Nullfall (ohne Planung) mit Zone 30 berechnet. Im Vergleich mit dem Prognose-Planfall bleiben Erhöhungen der Beurteilungspegel von Verkehrslärmimmissionen in der Gartenstraße deutlich unter den Auslösewerten der 16. BImSchV und ist daher nicht erheblich, so dass kein Anspruch auf passiven Schallschutz entsteht.

Zu 1.:

Eine im Jahr 2012 durchgeführte Marktanalyse hat festgestellt, dass das derzeitige Marktpotenzial nicht am Ort gebunden werden kann, da ein hoher Kaufkraftabfluss herrscht und demgegenüber nur relativ geringe Zuflüsse von außerhalb der Gemeinde bestehen. Ferner wird für das Jahr 2025 ein deutlich gestiegenes Umsatzpotenzial prognostiziert. Um die Kaufkraft auch bei kurz- und mittelfristigen Bedarfen am Ort binden zu können, ist die Entwicklung der Neuen Mitte ein wichtiger Schritt. Verschiedene Einzelhandelsgutachten aus den letzten Jahren empfehlen für die Ortsmitte Einzelhandelsflächen in der Größenordnung von ca. 5.400 m² Verkaufsfläche. Diese Größenordnung entspricht auch der landesplanerischen Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern. Die Verkaufsfläche entspricht der im Bebauungsplan gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Geschossfläche von max. 7.300 m². Die Umweltauswirkungen der zulässigen Art und des Maßes der Nutzung wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens überprüft und eine Verträglichkeit nachgewiesen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	4

2. BEZÜGLICH DER VERKEHRSFÜHRUNG

2.1 Sperrung oder zumindest Einbahnregelung in der Planstraße (An der Wögerwiese)

Eine Sperrung oder zumindest eine Einbahnregelung der Straße an der Wögerwiese in Richtung der Pfarrer-Mühlhauser-Straße tagsüber und eine komplette Sperrung mit Bollern ab 20.00 Uhr erachten wir als nötig,

- um den zu erwartenden Parksuchverkehr (Supermärkte, Karlsfelder Meile, Gastronomie) einzuschränken und direkt in die Tiefgarage zu lenken. Schleichverkehr durch die Wohngebiete und eine massive Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch Sucher oberirdischer Parkplätze sind sonst zu erwarten. Auch jetzt schon weichen die Kunden der Karlsfelder Meile bereits auf die umliegenden Parkplätze der angrenzenden Wohngebieten aus, was schon jetzt zu einer erheblichen Steigerung des Parkplatzsuchverkehrs und zusätzlicher Parkplatznot führt! Diesem Sachverhalt muss schon in der Planung des neuen

Gebiets Rechnung getragen werden! Die einzige Möglichkeit, ein Kreisen der Kunden auf der Suche nach einem oberirdischen Parkplatz zu verhindern, sehen wir in einem Durchfahrtsverbot in Richtung Norden (d.h. in Richtung Gartenstraße)!

- eine Verschärfung der Unfallgefahr in der Gartenstraße etwas zu verringern. Im Planfall ist zu bedenken, dass mit Gartenstraße, Gerhart-Hauptmann-Straße, LKW-Einfahrt, Lessingstraße, Pfarrer-Mühlhauser-Straße innerhalb von nur 100 m je fünf Fahrtrichtungen unübersichtlich aufeinandertreffen, welche z.B. beim Ausfahren aus der Lessingstraße beachtet werden müssten und ein erhebliches Sicherheitsrisiko darstellen.

- die gegenüber der Einfahrt liegenden Gebäude an der Gartenstraße vor Blendung durch ausfahrende Fahrzeuge schützen.

Beschluss:

Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan ist jedoch rechtlich nicht möglich.

Aufgrund der Entfernung zur „Karlsfelder Meile“ ist, außer evtl. an den „Weihnachtswochenenden“, nicht mit Parksuchverkehr mittig der Gartenstraße zu rechnen.

Seitens der Gemeinde wird jedoch bereits an einem Parkraumkonzept für den zentralen Bereich Karlsfeld gearbeitet. Hierbei wurden auch die Bürger in Arbeitskreisen beteiligt.

Bis zur Fertigstellung des geplanten Objektes soll auch das Parkraumkonzept für die Umsetzung bereit stehen.

Darüber hinaus werden zusätzliche Stellplätze, die nicht für den Stellplatznachweis erforderlich sind entlang der Pfarrer-Mühlhauser-Straße neu geschaffen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	4

2.2 An- und Abfahrt der LKWs über die Pfarrer-Mühlhauser-Straße

Die An- und Abfahrt des Anlieferverkehrs sollte so gelöst werden, dass er vollkommen über die Pfarrer-Mühlhauser-Straße geleitet werden kann. Dies könnte z.B. durch eine Verkleinerung des Gebäudes und eine Verringerung der Nettoverkaufsfläche erreicht werden, so dass die Anlieferzone vollkommen im südlichen Bereich der Märkte realisiert werden kann.

- Ansonsten würde eine LKW-Ausfahrt an der Gartenstraße zu erheblichen Lärmbelästigungen durch die ausfahrenden LKWs führen, welche dem angrenzenden Wohngebiet nicht zuzumuten sind.

- Die LKW-Ausfahrt kreuzt zudem einen stark frequentierten Schulweg und erhöht das Unfallrisiko für die Schulkinder hier erheblich - insbesondere in Kombination mit den oben erwähnten zahlreichen unübersichtlichen Querstraßen.

- Auch würde so verhindert, dass die LKW-Ausfahrt in Kombination mit oben genannten Einfahrten zu einem kompletten Verkehrschaos und einer aufgrund der unübersichtlichen Lage erhöhten Unfallgefahr beiträgt!

Beschluss:

Die Verkehrsführung der Anlieferung ist aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 83a übernommen. Eine Verkleinerung des Gebäudes und Verringerung der Verkaufsfläche widerspricht den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans zur Verbesserung der

Nahversorgung. Die Lärmauswirkung der Lkw-Ausfahrt an der Gartenstraße wurde im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens geprüft. Es liegt keine Erheblichkeit für die Lärmauswirkung vor. Die Ausfahrt wird durch eine Ampelanlage verkehrstechnisch gesichert. Die Verträglichkeit in der Abwicklung des Verkehrs ist nachgewiesen. Die Schulwegsicherheit, insbesondere die Situierung des „Zebrastreifens“ wurde im Zuge der Ausbauplanungen berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	4

Herr Mühlich nicht anwesend.

2.3 Verkehrsberuhigende Maßnahmen entlang der Gartenstraße , z.B. Tempo 20 km/h, begrünte Verkehrsinseln

- Entlang der Planstraße ist ein "verkehrsberuhigter Geschäftsbereich mit Tempo 20" (Begründung Bebauungsplan S. 32) geplant, dieser sollte im Hinblick auf die Verbindungsachse alter und neuer Platz, den hier geplanten Geschäftsbereich und die Kindertagesstätte ebenfalls für die Gartenstraße selbst gelten!
- Begrünte und mit Bäumen bestückte Verkehrsinseln wie in der Hochstraße würde der Verkehrsberuhigung und Verkehrssicherung insbesondere für Fußgänger und Radfahrer dienen.

Beschluss:

Die Gartenstraße übernimmt im Gegensatz zur Planstraße eine Hauptverbindungsfunktion und ist nur als Tempo 30-Zone, wie bereits gegeben, auszuweisen. Dies bleibt erhalten. Für Fußgänger und Radfahrer werden ausreichend breite Flächen im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – private Verkehrsfläche – geschaffen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	2

Herr Mühlich nicht anwesend.

2.4 Regelung des Verkehrs durch eine Ampelanlage

Eine Ampelanlage, welche sämtliche Querstraßen koordiniert, könnte die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern erhöhen und das Unfallrisiko und das zu erwartende Verkehrschaos zumindest etwas mindern.

Schon jetzt sehen wir die Schüler auf dem Schulweg täglich durch das ohnehin schon hohe Verkehrsaufkommen und die chaotischen, unübersichtlichen Verhältnisse gefährdet.

Beschluss:

2.4.: Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte ergibt eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Knoten entlang der Münchner Straße (B 304). Der unsignalisierte Knoten Rathausstraße / Gartenstraße weist ein in der rechnerischen Prognose geringes Kapazitätsdefizit für die in die Gartenstraße linkseinbiegenden Kfz auf. Aufgrund der Zone 30 ist jedoch davon auszugehen, dass sich dieses im Verkehrsalltag ausgleichen wird.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	4

Herr Mühlich nicht anwesend.

3. BEZÜGLICH DES RUHENDEN VERKEHRS**3.1 Schaffung von ausreichend Anwohnerparkplätzen**

Im Bebauungsplan muss von vorneherein eindeutig geregelt werden, dass

- die Bewohner der Neuen Mitte gezwungen werden, die Stellplätze auf dem Plangebiet zu nutzen
- zusätzliche Parkmöglichkeiten für die Anwohner innerhalb des Plangebiets zur Verfügung gestellt werden (z.B. Nutzung der Tiefgarage des Supermarktes in den Nachtstunden für die Anwohner ermöglichen)
- bei Erstellung eines Parkraumkonzepts: die Bewohner der Neuen Mitte keinen Parkausweis erhalten, damit sichergestellt wird, dass die "ausreichenden" Parkplätze auch genutzt und nicht als Keller missbraucht werden!

Am sinnvollsten wäre es jedoch, schon jetzt ausreichend Parkplätze einzuplanen und die Realitäten im Blick zu haben! Nebenbei bemerkt sollte den alten Anwohnern, die durch eine Nutzung ihrer vorgeschriebenen 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit und die Nutzung ihres Grundstücks als Parkfläche zu einer Verringerung der Parkplatznot beitragen, auch ermöglicht werden, unbeschadet aus ihrem Grundstück auszufahren (z.B. durch verkehrsberuhigende Maßnahmen etc.)!

Die aktuelle Parksituation in der Gartenstraße ist vor allem in den Abendstunden schon jetzt extrem angespannt. Die von der Gemeinde Karlsfeld in Auftrag gegebene Verkehrsuntersuchung hat abends eine Auslastung der Parkplätze von über 100 % ermittelt. D.h. schon jetzt werden Bereiche, in denen eigentlich nicht geparkt werden darf, zugeparkt. Diese Situation wird durch den zu geringen Stellplatzschlüssel von 1,2 Stellplätzen je Wohneinheit im Plangebiet definitiv verschärft werden, zumal die im übrigen Karlsfeld verlangten 1,5 Stellplätze je Wohneinheit (z.B. auch nördlich der Gartenstraße) schon jetzt offensichtlich nicht mehr ausreichen!

Im Umkreis beobachten wir keineswegs die Entwicklung, dass "die Anzahl der Single-Haushalte - auch in der Gemeindegrößenklasse, zu der Karlsfeld gehört - bei einer gleichzeitig steigenden Wohnfläche pro Bewohner überproportional zu" nimmt (Begründung S. 33), da sich das im Umkreis kaum noch jemand leisten kann. Stattdessen sind mehrere

Wohnungen in der Nachbarschaft mit Wohngemeinschaften oder Familien mit erwachsenen Kindern bewohnt, welche mit Sicherheit nicht nur 1-2 Fahrzeuge besitzen.

In Anbetracht der derzeit horrenden Miet- und Kaufpreise im Großraum München wird sich hier der Trend wohl eher in diese Richtung entwickeln!

Im Bebauungsplan wird außerdem die hervorragende Anbindung des Zentrums an den ÖPNV hervorgehoben. Dennoch fahren schon jetzt etliche Anwohner mit dem Auto zur S-Bahn. Auch die neuen Bewohner werden sich hier nicht anders verhalten, als die alten. Dieser Realität sollte Rechnung getragen werden!

Beschluss:

Die vorgeschlagenen Regelungen sind planungs- sowie bauordnungsrechtlich nicht möglich.

Bzgl. des kritisierten Stellplatzschlüssel von 1,2 St/Wohnung:

Die Anzahl der pflichtigen Stellplätze sind durch § 10 der Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt. Sie entspricht der Bedarfsermittlung aus dem Verkehrsgutachten. Die Methodik der Ermittlung entspricht den bundesweit angewandten Empfehlungen für die Anlage des ruhenden Verkehrs (EAR) 2005 der Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) und ist mit der Fachbehörde im LRA Dachau abgestimmt. Bei der Bedarfsermittlung sind als Kriterien z.B. die integrierte Lage des Planungsgebiets, die Großstadtrandlage Karlsfelds sowie die gute ÖPNV-Anbindung eingeflossen. Des Weiteren ist eine gute fußläufige und Fahrrad-Anbindung gegeben. Ebenso sind gesellschaftliche Änderungen in der Einstellung zum Autobesitz mit wachsender Bedeutung von Carsharing und Fahrgemeinschaften berücksichtigt. Von der empfohlenen Spannweite für Stellplatzrichtzahlen für Wohnnutzung von 0,7 – 1,5 wird mit 1,2 ein Wert festgesetzt, der um 0,1 über dem Mittelwert von 1,1 liegt. Dieser Wert ist als Planungswert hinreichend.

Für betreutes Wohnen gilt derselbe Schlüssel, da für die Betreuung ebenso Stellplätze benötigt werden. Eine Festsetzung von Wohnungsgrößen ist im Bebauungsplan rechtlich nicht zulässig. Jedoch wird die Tatsache eines höheren Anteils an großen Wohnungen im konkreten Bauvorhaben als begrüßenswerter Beitrag zu einer familienfreundlichen Ortsmitte Karlsfelds gewertet.

Eine Nutzungsmöglichkeit der Tiefgarage durch Anwohner kann nicht über den Bebauungsplan geregelt werden. Auch das generelle Nutzungsverhalten der Anwohner ist nicht über den Bebauungsplan steuerbar.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	1

4. BEZÜGLICH DER BELEUCHTUNG

4.1 Abschaltung der Leuchtreklamen mit Ladenschluss. Positionierung der Leuchtreklame

Weiterhin werden im Bebauungsplan 83b die Supermärkte mitten in bestehende Wohngebiete geplant. In der Regel werden an Supermärkten große Leuchtreklamen angebracht, welche eine große Leuchtkraft haben (vgl. z.B. M3-Einkaufszentrum). Diesem Problem wird in Richtung Gerhart-Hauptmann-Straße Rechnung getragen, nicht aber für die bestehende Wohnbebauung entlang der Gartenstraße. Auch hier muss mit einer erheblichen Belästigung der bestehenden Wohnbebauung durch die hellen Reklameschilder gerechnet werden.

Deshalb fordern wir:

- Die Beleuchtung darf nur zwischen 7 und 20 Uhr eingeschaltet sein.

In der Satzung für den Bebauungsplan muss deswegen unbedingt festgehalten werden, dass sowohl die Leuchtreklamen, als auch etwaige Schaufensterbeleuchtung entlang der Gartenstraße ab 20.00 Uhr abgeschaltet werden muss und der Bereich vor den Schaufenstern o.ä. blendfrei gestaltet ist (z.B. durch Vordächer), damit die Anwohner wenigstens vor Lichtverschmutzung geschützt sind.

- Leuchtreklamen an den Supermarktgebäuden dürfen nur entlang der Planstraße (An der Wögerwiese), nicht entlang der Gartenstraße angebracht werden.

- Die Leuchtreklame entlang der kleinen Läden an der Gartenstraße dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden (max. Höhe der Oberkante der Reklame für die Positionierung: Unterkante des 1. Stockwerks). Diese Position muss auch für die Supermärkte festgeschrieben werden.

Beschluss:

Im Bebauungsplan sind Regelungen zur Lichtwerbung getroffen. Gemäß § 7 Abs. 1b) ist Lichtwerbung in der Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr) abzuschalten.

Für die Tagzeit gelten Vorschriften, die eine Verträglichkeit sicherstellen. Ein genereller Ausschluss von Leuchtreklame im Kerngebiet an der Gartenstraße widerspricht der Gebietsausweisung als Kerngebiet an einer Hauptstraße der Gemeinde.

Werbeanlagen im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets an der Gartenstraße sind gemäß § 7 Abs. 3a nur bis zur Brüstungsoberkante des 1. OG zulässig.

Im Kerngebiet sind Werbeanlagen oberhalb der realisierten Wandhöhen der Gebäude nicht zulässig.

Mit diesen Regelungen ist die Verträglichkeit mit der umgebenden Bebauung gewährleistet.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	4

5. BEZÜGLICH DER BEGRÜNUNG

5.1 Begrünung der Außenbereiche:

Im Bebauungsplan ist festzuschreiben, dass vom Investor zwingend Bäume entlang der Gartenstraße, der Pfarrer-Mühlhauser-Straße und An der Wögerwiese gepflanzt werden müssen. Neben einer Verbesserung der Lufthygiene haben diese den zusätzlichen Vorteil, dass sie die Riegelbauweise optisch verdecken und so ein erträglicheres Erscheinungsbild schaffen. Auch könnten diese bei entsprechendem Einbezug in die Straßengestaltung der Verkehrsberuhigung in diesem Bereich dienen.

Beschluss:

Auf entsprechende Festsetzungen unter § 15 Abs. 1 und § 16 der Satzung wird verwiesen.

Auch die bereits vorliegenden Ausbauplanungen für die genannten Straßen sehen Baumpflanzungen vor.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	22

Nein-Stimmen: 0

5.2 Begrünung der Fassaden:

Aus "gestalterischen Gründen im Hinblick auf ein verträgliches Erscheinungsbild des Marktgebäudes zur benachbarten Umgebung wird im Kerngebiet MK die Begrünung der zur Gerhart-Hauptmann-Straße und zur Pfarrer-Mühlhauser-Straße gerichteten Fassaden [...] festgesetzt" (Begründung S.44).

Hier fordern wir auch eine zwingende Begrünung der Fassade an der Gartenstraße (im Gegensatz zur Pfarrer-Mühlhauser-Straße müssen die Gartenstraßen-Anwohner tagtäglich auf eine ca. 300-400m² große Betonwand schauen), um auch hier zumindest ein etwas verträglicheres Erscheinungsbild zu erzielen.

Beschluss:

Zur Gerhart-Hauptmann-Straße wird der festgesetzte Anlieferbereich begrünt. An der Gartenstraße und der Planstraße macht eine Fassadenbegrünung keinen Sinn, da sie dem Nutzungszweck eines Marktgebäudes mit Schaufenstern zur öffentlichen Straße widersprechen würde.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	3

6. BEZÜGLICH DES SCHALLSCHUTZES:

6.1 Anlieferzeiten für die Supermärkte klar reglementieren

Es muss von vornherein geregelt werden, dass die LKWs max. zw. 7 und 20 Uhr in die Gartenstraße ausfahren dürfen, um die Anwohner zumindest in den frühen Morgen- und den späten Abendstunden vor dem Anlieferverkehr zu schützen. Optimalerweise sollte die Ausfahrt nicht vor 8 Uhr erlaubt werden, um die Schulkinder zu schützen. Gleiches gilt auch für die Mittagszeit: Auch um diese Zeit sollte die Ausfahrt gesperrt werden, um die Schulkinder auf dem Nachhauseweg zu schützen!

Beschluss:

Schallschutzrechtlich ist als Ruhe- bzw. Nachtzeit die Zeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr maßgebend. Daher gilt für die Nachtzeit ein so niedriges Lärmkontingent, dass die Einhaltung der um die Vorbelastung zusätzlich reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten sind; auf die Ausführungen in der Begründung Ziff. 4.11 wird verwiesen. Die konkrete Ausgestaltung des Betriebs erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung, in der die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente geprüft wird.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	3

Herr Meikis und Frau Brünich nicht anwesend.

6.2 Keine Gastronomie entlang der Gartenstraße bzw. Ecke Gartenstraße/ An der Wögerwiese
Gastronomie bedeutet immer eine erhebliche Lärmbelastung, sei es durch Raucher vor der Tür bzw. kommende oder gehende Gäste.

Deshalb fordern wir, dass im Bebauungsplan klar festgehalten wird, dass weder an der Gartenstraße noch in den Arkaden an der Ecke An der Wögerwiese / Gartenstraße zulässig sind. Hier sollte aus Respekt und Rücksicht vor den Anwohnern ausschließlich Gewerbe zulässig sein, welches spätestens um 20 Uhr schließen muss!

Beschluss:

Ein Ausschluss von gastronomischen Nutzungen in den genannten Bereichen widerspricht der städtebaulichen Zielsetzung und Ausweisung als private Fußgängerflächen (Gehrechts- und Radfahrrechtsflächen).

Regelungen zu Öffnungszeiten gastronomischer Betriebe sind auf der Ebene des Bebauungsplans nicht vorgesehen sondern sollten dem Bauvollzug vorbehalten bleiben. In diesem Rahmen kann zwischen Außenbewirtschaftung und Bewirtschaftung im Gastraum unterschieden werden. Dabei können auch Vorkehrungen gegen Lärm von Gästen vor dem Gastraum (etwa beim Rauchen) oder beim Verlassen der Gaststätte getroffen werden.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	1

Zwei GR-Mitglieder nicht anwesend.

6.3 Aktive und passive Schallschutzmaßnahmen realisieren und vorschreiben

"Aufgrund der geplanten baulichen Anpassung der Gartenstraße (Verlegung der Straßenmittellachse um < 0,50 m) wurde die Lärmbelastung aufgrund des Verkehrs in der Gartenstraße in der Schalltechnischen Untersuchung (Februar 2013, Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, Altmünster/ Dachau) zunächst für den Prognose-Nullfall 2025 (auf Basis der Verkehrsprognose 2025 ohne Bebauungsplan Nr. 83 b) ermittelt: Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden demnach um bis zu 8/7 dB(A) tags/nachts überschritten." (Begründung S. 11)

Die Immissionsgrenzwerte werden an der Gartenstraße also schon jetzt überschritten, der Verkehr soll durch den Planfall noch um ca. 20 % zunehmen. Hier muss unbedingt auch etwas zum Schutz der alten Anwohner unternommen werden!

Bei der Erstellung des Bebauungsplans 83 Ende der neunziger Jahre des letzten Jahrtausends wurde den Anwohnern der bestehenden Wohngebiete vom damaligem Bürgermeister Nustede noch versprochen, Schallschutzwände auf Kosten der Gemeinde zu errichten. Da die Gemeinde diese Versprechen des Altbürgermeisters offensichtlich nicht einhalten will, muss zumindest oben genannte Maßnahmen bzgl. des fließenden und ruhenden Verkehrs ergriffen werden und dem Projektträger auferlegt werden, dass die Fassaden zur Gartenstraße so zu gestalten sind, dass die Schallreflexion minimiert wird!

Beschluss:

Gemäß Regelwerk der 16. BImSchV wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung die Prognosewerte ohne Planung mit den Prognosewerten mit Planung verglichen. Ergebnis ist:

Erhöhungen der Beurteilungspegel von Verkehrslärmimmissionen in der Gartenstraße bleiben deutlich unter den Auslösewerten der 16. BImSchV, sodass kein Anspruch auf passiven Schallschutz entsteht.

Der Vorschlag, aktive Maßnahmen in Form von Schallschutzwänden in der Ortsmitte Karlsfelds zu errichten, wird aus städtebaulichen Gründen abgelehnt. Schallreflexion wurde im schalltechnischen Gutachten berücksichtigt; die ermittelten Beurteilungspegel sind oben bereits erläutert. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich der Lärm nicht linear mit Zunahme des Verkehrs erhöht sondern degressiv.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	1

Frau Brünich nicht anwesend.

7. ALLGEMEINES

Wir möchten schon jetzt festhalten, dass wir nicht bereit sind, uns an einer Neugestaltung der Straße finanziell zu beteiligen!

Sämtliche Änderungen werden durch die Verwirklichung des neuen Baugebiets nötig, Schäden an den Straßen und Bürgersteigen entstehen durch die aufgrund der Bauarbeiten chaotische Verkehrslage (z.B. häufiges Überfahren der Bürgersteige) und den dadurch entstehenden Schwerlastverkehr.

Forderungen sind deshalb nur an den Investor zu stellen oder verbleiben bei der Gemeinde!

Vielen Dank, dass Sie sich Zeit genommen haben unsere Anliegen zu besprechen. Bedenken Sie bitte bei Ihrer Entscheidung, dass Sie als Politiker nicht dem Gewinnstreben eines Investors verpflichtet sind, sondern den Bürgern, die seit Jahren im zentralen Gebiet leben und Karlsfeld weiterhin als einen lebenswerten Ort für sich selbst und die nachfolgenden Generationen erhalten möchten! Bitte helfen Sie mit, durch Ihre Entscheidung den zu erwarteten Problemen und Konflikten präventiv zu begegnen!

Beschluss:

Für die Beteiligung der Anwohner an Ausbaurkosten sind die Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes (KAG) maßgebend, nicht der Bebauungsplan. In dem Fall des Umbaus der Gartenstraße ist die Ausbaubeitragsatzung der Gemeinde anzuwenden. Ein Verzicht auf die Erhebung von Beiträgen ist nicht zulässig. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer ist jedoch vorgesehen, dass der Investor, die durch ihn veranlassten Kosten zu übernehmen hat. Die dadurch reduzierten Kosten sind auf die übrigen Anlieger umzulegen. Darüber hinaus handelt es sich bei der Gartenstraße um eine Hauptverkehrsstraße, bei welcher der gemeindliche Eigenanteil für die Fahrbahn bei 85 % und für den Gehweg bei 60 % liegt.

Darüber hinaus verweisen wir bezüglich der Straßenausbaubetragsatzung auf die derzeit im Landtag laufende Diskussion bzgl. einer Gesetzesänderung.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0

8) Bürger 6

I.a)

Zu § 10 Stellplätze, Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrten

In der ursprünglich erlassenen, mit Normenkontrollklage angegriffenen und derzeit außer Vollzug gesetzten Satzung wurde in § 10 folgendes geregelt:

Anm.: Im Folgenden wird die Satzungsbestimmung wiederholt.

Die Änderungen, die diesbezüglich nunmehr im ergänzenden Verfahren erfolgt sind, betreffen lediglich das großflächige Einzelhandelsgewerbe. Hier wurde festgelegt:

(1) a) Großflächige Einzelhandelsbetriebe:

1 Stellplatz pro 38 qm Geschossfläche

Anm.: Im Folgenden werden die Satzungsbestimmungen § 10 (1) wiederholt.

Die Stellplätze für die Wohneinheiten des betreuten Wohnens wurden komplett herausgenommen, so dass die 0,6 Stellplätze pro Wohneinheit betreutem Wohnen für Senioren entfallen sollen.

Es wird angezweifelt, dass diese Änderungen die Problematik lösen.

Der Stellplatzschlüssel beruht einerseits auf einem Gutachten, bei dem nicht alle erforderlichen Aspekte berücksichtigt wurden, andererseits wurde er fehlerhaft auf die Geschossfläche abgestellt.

Der Stellplatzschlüssel weicht gravierend von den Richtwerten der gemeindlichen Stellplatzsatzung ab. Durch die noch immer viel zu gering geplante Anzahl an Stellplätzen wird eine erhebliche Anzahl an Parkplatzsuchenden auch durch die schmale Gartenstraße fahren, deren Anlieger der Einwendungserheber ist.

Die Verkehrstechnische Untersuchung, auf der der Stellplatzschlüssel basiert, befasst sich aber nur mit der künftigen Nutzung in Form des Einzelhandels und des Wohnens. Die gemäß des Bebauungsplans darüber hinaus auch zulässige weitere Nutzung, so z.B. in Form von Gastronomie, Betriebe des Beherbergungswesens, Fitnesscenter und sonstiges, nicht störendes Gewerbe fand in der gutachterlichen Untersuchung leider keinerlei Berücksichtigung. (Beweis: Verkehrstechnische Untersuchung vom 27.11.2012)

Dies führt unweigerlich zu einem verfälschten Untersuchungsergebnis, denn es wurde ein beachtlicher Teil des vermuteten Verkehrsaufkommens nicht ins Kalkül gezogen. In die gutachterlichen Untersuchung ist lediglich folgende Aufteilung eingeflossen:

- 220 neue Wohneinheiten
 - großflächige Discounter 1.000 qm Nettoverkaufsfläche
 - großflächige Vollsortimenter 2.300 qm Nettoverkaufsfläche
 - großflächiger Drogeriemarkt 1.400 qm Nettoverkaufsfläche
 - kleinflächiger Einzelhandel 700 qm Nettoverkaufsfläche
- (Beweis: Seite 4 und 6 der Verkehrstechnischen Untersuchung)

Dies wurde ins Verhältnis gesetzt zu den täglich zu erwartenden Kunden und den dadurch entstehenden Kfz-Tagesbelastungen. (Beweis: Seite 7 bis 10, dito) Des Weiteren wurden für

die Wohneinheiten die Anwohner und deren Besucher und die dadurch entstehende Kfz-Verkehrsbelastung ermittelt. (Beweis: Seite 10 bis 12 dito) Hierbei wurde das Ergebnis gewonnen, dass hinsichtlich des Einzelhandels der meiste Verkehr entsteht. (Beweis: Seite 13 bis 15 dito) In Folge dieser Erkenntnisse wurde der Parkraumbedarf ermittelt.

Für die Wohnnutzung wird gutachterlich ein Stellplatzschlüssel von 1,1 pro Wohneinheit zugrunde gelegt. (Beweis: Seite 26 dito) Demnach bestünde ein Bedarf von 242 Stellplätzen bei 220 geplanten Wohneinheiten. (Beweis: Seite 26 dito)

Hinsichtlich des Einzelhandels wird gutachterlich ein Parkraumbedarf von 253 Stellplätzen eruiert. (Beweis: Seite 26 dito)

Demnach bestünde laut der Verkehrstechnischen Untersuchung ein Gesamtbedarf von 495 Stellplätzen für alle vorgesehenen Nutzungen.

In den Tiefgaragen seien 242 Stellplätze für Anwohner sowie 220 Stellplätze für Kundenverkehr eingeplant, so dass 462 Stellplätze in Tiefgaragen planerisch zur Verfügung stünden. (Beweis: Seite 26 dito)

Der zusätzliche Stellbedarf von 33 Parkplätzen soll nach gutachterlicher Ansicht entlang der Pfarrer-Mühlhauser-Straße und der Rathausstraße geschaffen werden, so dass der gesamte Stellplatzbedarf abgedeckt sei.

(Beweis: Seite 26 dito)

Auf der Basis dieser Untersuchung hat die Gemeinde den Stellplatzschlüssel abgeleitet und diesen im Vergleich zur gemeindlichen Stellplatzsatzung exorbitant nach unten reduziert. Zum Vergleich sind zunächst die Richtwerte der gemeindlichen Stellplatzsatzung dargelegt wie folgt:

- Läden, Waren- und Geschäftshäuser bis 400 qm Nettoverkaufsfläche benötigen je 20 qm Nettoverkaufsfläche 1 Stellplatz.
 - Läden, Waren- und Geschäftshäuser über 400 qm Nettoverkaufsfläche benötigen je 15 qm Nettoverkaufsfläche 1 Stellplatz.
 - Zwei- und Mehrfamilienhäuser benötigen je Wohneinheit bis 156 qm 1,5 Stellplätze
 - Zwei- und Mehrfamilienhäuser benötigen je Wohneinheit ab 156 qm 2 Stellplätze
 - Gaststätten benötigen je 10 qm Nettoraumfläche 1 Stellplatz
 - Hotels, Pensionen, Kurheime u.a. Beherbergungsbetriebe benötigen je Einzel- oder Doppelzimmer 1 Stellplatz
- (Beweis: Stellplatzsatzung)

Im Gegenzug dazu erfolgte im Bebauungsplan zunächst folgende Festsetzung:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe, kleine Einzelhandelsbetriebe, Geschäfte, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige, nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe: 1 Stellplatz je 48 qm Geschoßfläche

Trotz der ausführlichen Darlegung klägerseits im Normenkontrollverfahren darüber, dass die Gemeinde die Stellplatzsituation nicht ausreichend gewertet und umgesetzt hat und trotz der Ausführungen des VGH auf Seite 11 des Beschlusses vom 30.10.2014, dass hinsichtlich des im Bebauungsplan angesetzten Stellplatzschlüssels Zweifel bestehen, insbesondere, ob nur 1,2 Stellplätze je Wohneinheit ausreichen, hat die Gemeinde nunmehr im Rahmen des ergänzenden Verfahrens, lediglich die o.g. dargelegten Änderungen vorgenommen, so dass Einwendungen dagegen unabdinglich sind.

Für kleine Einzelhandelsbetriebe, Geschäfte, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ist weiterhin nur 1 Stellplatz pro 48 qm Geschossfläche erforderlich.

Auch Büro- und Verwaltungsnutzungen verbleibt es weiterhin bei 1 Stellplatz pro 90 qm Geschossfläche.

Ebenso verbleibt der Stellplatzschlüssel für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke bei 1 Stellplatz pro 230 qm Geschossfläche.

Insbesondere aber verbleibt der geringe Stellplatzschlüssel für Wohnnutzung bei 1,2 Stellplätzen pro Wohneinheit.

Lediglich für großflächige Einzelhandelsbetriebe ist der Stellplatzschlüssel neu hinzugekommen, der 1 Stellplatz pro 38 qm Geschossfläche ausweist.

Beschluss:

Die Darstellung, im Verkehrsgutachten wäre der tatsächliche Stellplatzbedarf nicht berücksichtigt, ist nicht zutreffend. Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan Nr. 83B um einen sog. „Angebotsbebauungsplan“ gem. §§ 8 und 9 BauGB handelt, ist nicht die tatsächliche Stellplatzpflicht eines konkreten Vorhabens Gegenstand der Festsetzungen, sondern ein Stellplatzbedarf, der die städtebauliche Situation berücksichtigt. Die Ermittlung des Bedarfs erfolgt auf der Basis einer methodischen Herleitung. Die Methodik der Ermittlung entspricht den bundesweit angewandten Empfehlungen für die Anlage des ruhenden Verkehrs (EAR) 2005 der Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) und ist mit der Fachbehörde im LRA Dachau abgestimmt. Bei der Bedarfsermittlung sind als Kriterien z.B. die integrierte Lage des Planungsgebiets, die Großstadtrandlage Karlsfelds sowie die gute ÖPNV-Anbindung eingeflossen. Des Weiteren ist eine gute fußläufige und Fahrrad-Anbindung gegeben. Ebenso sind gesellschaftliche Änderungen in der Einstellung zum Autobesitz mit wachsender Bedeutung von Carsharing und Fahrgemeinschaften berücksichtigt.

Bezüglich der zulässigen gewerblichen Nutzungen wurde im Verkehrsgutachten bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs in einer worst-case-Betrachtung von der Nutzungsart mit dem größten Verkehrs-aufkommen und Stellplatzbedarf ausgegangen (= Einzelhandelsnutzung). Der Stellplatzbedarf der zulässigen anderen gewerblichen Nutzungen wäre erheblich niedriger anzusetzen.

Auf die Ausführungen in der Begründung unter Ziff. 4.10.2 wird verwiesen.

Die Darstellung, dass der Stellplatzschlüssel fehlerhaft auf die Geschoss-fläche abgestellt sei, ist nicht richtig. Da im Bebauungsplan das zulässige Maß der Nutzung nicht in Nettoverkaufs-fläche, sondern gemäß §§ 19 und 20 BauNVO in Grundfläche und in Geschossfläche festgesetzt wird, ist der Stellplatzschlüssel auf Geschossfläche abgestellt. Der Bezug zur Kategorie der Nettoverkaufsfläche, die im Verkehrsgutachten zugrunde gelegt wurde, besteht darin, dass es in der Stadtplanung anerkannte Erfahrungswerte für den Zusammenhang zwischen Nettoverkaufsfläche und Geschossfläche gibt. Die Summe der Nettoverkaufsfläche im Verkehrsgutachten von 5.400 m² entspricht dabei der festgesetzten maximal zulässigen Geschossfläche von 7.300 m². Bei Gebäuden mit zulässiger großflächiger Einzelhandelsnutzung, wie im vorliegendem Fall des Kerngebiets, liegt der Anteil der Nettoverkaufsfläche an der Geschossfläche erfahrungsgemäß bei 60 bis 75 Prozent je nach Umfang der Nutzung (im vorliegenden Fall eines kleineren Marktgebäudes ohne Mall: 74 %). Für die Stellplatzbedarfsermittlung im Sinne einer worst-case-Betrachtung wurde bewusst vom höheren Anteil ausgegangen.

Die Erhöhung der Stellplatzpflicht für großflächigen Einzelhandel von 48 m² (frühere Planfassung) auf 38 m² (aktuelle Planfassung) rührt von einer Konkretisierung des planerischen Ziels, bei den Anforderungen an den ruhenden Verkehr zwischen großflächigem Einzelhandel und sonstigem Einzelhandel zu differenzieren. Durch die Änderung werden die Anforderungen an die pflichtige Zahl der Stellplätze für großflächigen Einzelhandel erhöht. Im Bauvollzug ist damit ein größeres Stellplatzangebot verpflichtend herzustellen.

Bezüglich der Anmerkung zum fehlenden Stellplatzschlüssel für betreutes Wohnen: Die frühere Regelung von 0,6 Stellplätze pro Wohneinheit wurde aufgrund von Erfahrungswerten aus der Praxis aufgegeben, da für die (mobile) Betreuung ebenso Stellplätze benötigt werden. Deshalb gilt auch hier der Schlüssel von 1,2 Stellplätzen pro Wohneinheit.

Bzgl. des kritisierten Stellplatzschlüssels von 1,2 Stpl./Wohneinheit:

Die Anzahl der pflichtigen Stellplätze sind durch § 10 der Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt. Sie entspricht der Bedarfsermittlung aus dem Verkehrsgutachten (Zur Methodik und Abstimmung mit der Fachbehörde im LRA Dachau siehe oben) Neben der räumlich integrierten Lage des Planungsgebiets, der guten ÖPNV-, Fußgänger- und Fahrradbindung fließen auch (statistisch belegte) gesellschaftliche Änderungen in der Einstellung zum Autobesitz mit wachsender Bedeutung von Carsharing und Fahrgemeinschaften in die Berechnung mit ein. Von der empfohlenen Spannweite für Stellplatzrichtzahlen für Wohnnutzung von 0,7 – 1,5 wird mit 1,2 ein Wert festgesetzt, der um 0,1 über dem Mittelwert von 1,1 liegt.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, der Aussagen bzgl. der erforderlichen Stellplätze trifft, die gemeindliche Stellplatzsatzung keine Anwendung findet.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	4

I.b)

Die Gemeinde verschließt hier ganz offensichtlich wissentlich die Augen vor der jetzt schon prekären Parkplatzsituation und will die künftige Entwicklung gar nicht erst überdenken, sondern verschanzt sich hinter einem Gutachten, das auf einer Untersuchung beruht, die nicht nur einen entscheidenden Teil der möglichen Nutzung (Gastronomie, Betriebe des Beherbergungswesens, Fitnesscenter und sonstiges, nicht störendes Gewerbe) nicht berücksichtigt, sondern darüber hinaus auch die eklatante Ist-Situation nicht miteingeplant hat.

Der Gemeinde ist bekannt, dass bereits durch die Eröffnung der "Karlsfelder Meile" im letzten Herbst, zu wenig Parkraum zur Verfügung steht. Die "Karlsfelder Meile" ist ein Shoppingcenter auf 3 Ebenen auf einer Verkaufsfläche von ca. 17.000 qm mit einem Media Markt (ca. 4.300 qm Verkaufsfläche), einem großen Baby One-Store und Schuh-MegaStore (Schuh Schmid, ca. 3.500 qm Verkaufsfläche) sowie einem Bäcker- und ein Friseurgeschäft nebst einer Sparkasse.

Eine Tiefgarage gibt es nicht. Die Garage im Erdgeschoß enthält lediglich 113 Stellplätze und ist daher nicht in der Lage, den Bedarf an Parkraum zu decken. Diese geringe Stellplatzzahl resultiert daraus, dass die Gemeinde der Bauherrin, die HS-Projektentwicklung Karlsfeld II GmbH, zugebilligt hat, die Stellplatzzahl erheblich - und stark abweichend zur gemeindlichen Stellplatzsatzung - zu senken, da der Bau einer Tiefgarage so teuer geworden wäre, dass der Investor das Vorhaben nicht mehr ausgeführt hätte.

Bereits hier wurde ausschließlich den Interessen der Bauherrin Vorrang gegeben hat, ohne die Interessen der Anwohner ausreichend zu berücksichtigen. Dieser Abwägungsfehler zieht nun dadurch weite Kreise, dass die Gemeinde weder im angefochtenen Bebauungsplan noch jetzt im ergänzenden Verfahren dafür Sorge trägt, dass ausreichender Parkraum geschaffen wird und damit die Anwohner Entlastung finden.

Aufgrund der geringen Stellplatzzahl in der "Karlsfelder Meile" und der Tatsache, dass dort insbesondere ein MediaMarkt, der mit seiner reißerischen Werbung für einen großen Kundenzulauf sorgt, und ein Baby One-Store ansässig sind, hat sich der Verkehr und vor allem der Parkplatzsuchverkehr in den Anliegerstraßen und damit auch in der Gartenstraße, in der der Einwendungserheber wohnt, erheblich verstärkt.

Die zuvor ruhigen Straßen sind seither immens belastet.

Die Kunden, die vor allem freitags und samstags in Scharen kommen, kreisen auf der Suche nach einem Parkplatz durch die Anliegerstraßen und stellen damit eine potentielle Gefahr für den fließenden Verkehr, für Fußgänger, Radfahrer, etc. dar. Gerade zu Stoßzeiten zeigt sich deutlich, dass der gesamte umliegende Bereich, dessen Anwohner ja auch der Einwendungserheber ist, nicht für so viel Verkehr ausgelegt ist.

Die Stellplatzpflicht gemäß Art. 47 BayBO dient gerade dazu, den Verkehr zu entlasten. Zwar ist die Stellplatzpflicht gemäß Art. 47 BayBO nicht per se nachbarschützend, entfaltet jedoch Nachbarschutz, wenn ein Mangel an Stellplätzen vorliegt. Wenn die Nachbargrundstücke eines Baugrundstücks durch Straßen- und Parksuchverkehr situationsvorbelastet sind, kann ein Mangel an Stellplätzen gegen das Rücksichtnahmeverbot verstoßen, wenn mit dem Vorhaben eine Verschärfung der Verkehrssituation verbunden ist und die sich hieraus ergebene Gesamtbelastung die Eigentümer der Nachbarschaft unzumutbar trifft (vgl. Kommentar zur BayBO, Simon/Busse, Art. 47, Rnr. 242).

Beschluss:

Die Darstellung der Verkehr der „Karlsfelder Meile“ wäre in das Verkehrsgutachten nicht eingeflossen, ist nicht zutreffend. Auch die Meinung, dass das Parkplatzangebot nicht ausreicht, stellt eine subjektive Meinung der Einwenderin dar, die einer objektiven Betrachtung nicht standhält. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 83B ist die Gemeinde bemüht, Konflikte zwischen den Parkraumansprüchen von Anwohnern, Gewerbetreibenden und Kunden durch ein Parkraumkonzept zu lösen. Dieses wird derzeit erarbeitet.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	4

I c)

Neben diesem bauplanungsrechtlichen Nachbarschutz besteht zudem ein bauordnungsrechtlicher Nachbarschutz. Wenn auch nicht unmittelbar aus Art. 47 BayBO, so kann sich der Nachbar aber unter anderem auf Art. 14 BayBO (Verkehrssicherheit) und den Vorschriften der GaStellVO berufen. Diese Regelungen stellen im Interesse der Gesundheit, der Wohnruhe, etc. eine Reihe von Anforderungen, die für alle Stellplätze gelten (vgl. Kommentar zur BayBO, Simon/Busse, Art. 47, Rnr. 262).

Beschluss:

Das Bauordnungsrecht verleiht dem Nachbarn keinen Schutzanspruch aus Art. 14, 47 BayBO, da diese Normen ausschließlich im öffentlichen Interesse bestehen. Dies ist in der Rechtsprechung hinreichend geklärt. Der Eigentümer kann allenfalls den temporär

vollständigen Funktionsverlust seiner Straße, etwa wegen Überlastung, geltend machen. Dafür liegen hier jedoch keine Anzeichen vor. Das Verkehrsgutachten legt vielmehr dar, dass das Straßensystem ausreichend ist um den ausgelösten Verkehr aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	4

I d)

Die Gemeinde hat bei ihrer Bauleitplanung weder die aktuelle Situation berücksichtigt noch in die Abwägung gezogen, dass sich durch zusätzlichen Stellplatzmangel bei weiterer Bebauung die Parkplatzsituation nochmals eklatant verschärft.

Die Verkehrstechnische Untersuchung hat zwar grundsätzlich eine Zukunftsprognose bis 2025 berücksichtigt, der zusätzliche Verkehr, der durch die gegenständliche Bebauung neu entstehen wird, ist jedoch nicht berücksichtigt worden!

(Beweis: Seite 21 der Untersuchung, I. Absatz)

Auf eine derartige Verkehrstechnische Untersuchung, die mögliche Nutzungen sowie den zusätzlichen Verkehr, der gerade durch diese Bebauung entstehen wird, nicht mitberücksichtigt, die Berechnung des Stellplatzschlüssels abzustellen, ist fatal. Erschwerend hinzukommt, dass in der Verkehrstechnischen Untersuchung auch weitere Kriterien zur Prognose hinsichtlich der zu erwartende Verkehrsentwicklung nicht umfassend eruiert wurde.

Beschluss:

Die Darstellung, im Verkehrsgutachten sei der zusätzliche Verkehr durch die Planung ausgelöste Verkehr nicht berücksichtigt worden ist falsch. Der zusätzliche Verkehr ist in den Prognoseplanfall eingeflossen und wurde wie auch die generelle Verkehrsentwicklung in der Untersuchung berücksichtigt

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	4

I e)

Die Entwicklung des Verkehrsaufkommens ist von vielen verschiedenen Aspekten beeinflusst. Auf jeden Fall wird der Verkehr in naher Zukunft aber ganz erheblich anwachsen. Die gesellschaftliche Entwicklung hat dahin geführt, dass gerade bei der so genannten Baby Boomer Generation, dies sind die äußerst geburtenstarken Jahrgänge 1956 bis 1965, die jetzt im Durchschnitt Mitte 50 sind, deutlich mehr Fahrzeuge pro Haushalt vorzufinden sind, da diese Generation wirtschaftlich so gut abgesichert ist, dass sie sich 2 oder mehr Fahrzeuge leisten können. Dies wurde in der Untersuchung nicht berücksichtigt. Ohnehin ist auch der demografische Wandel nicht ausreichend berücksichtigt worden, obwohl er von eklatanter Bedeutung ist.

Statistiken belegen, dass im Jahr 2030 ca. 28 Millionen Menschen in Deutschland leben, die älter als 60 Jahre alt und wirtschaftlich in der Lage sind, weiterhin individuell mobil zu bleiben und ein eigenes Auto zu fahren (vergl. Kommentar zur BayBO, Simon/Busse, Anh. zu Alt. 47 BayBO Stellplätze).

Zum demografischen Wandel gehört auch, dass die Menschen älter werden und sich länger guter Gesundheit erfreuen. Sie haben damit aber auch den Anspruch, länger mobil bleiben zu wollen und werden daher auch im relativ hohen Alter noch ein eigenes Auto fahren.

Ein weiterer Aspekt ist, dass Jugendliche heute bereits mit 17 Jahren Auto fahren dürfen. So genannte Standfahrzeuge, typischerweise die Zweitwagen, die der familienversorgenden Ehefrau/Mutter zur Verfügung stehen, kommen dadurch vermehrt zum Einsatz und erhöhen das Verkehrsaufkommen. Aber es werden nicht nur diese Fahrzeuge bewegt; die Jugendlichen machen früher ihr Abitur und verdienen damit früher ihr eigenes Geld, was dazu führt, dass sie auch früher ein eigenes Fahrzeug besitzen. Die Mütter, die ein so genanntes Standfahrzeug besitzen, nutzen diese wieder selbst, da die Kinder früher die Schule beenden und die Mütter dadurch früher wieder in den Beruf zurückkehren.

Insgesamt ist die Wirtschaftslage in Deutschland so gut, dass der Konsument deutlich bereiter ist, Geld für Dinge auszugeben, die nicht unbedingt erforderlich sind, so auch für ein zweites oder sogar drittes Auto pro Haushalt.

Dies alles führt dazu, dass nicht nur das Verkehrsaufkommen an sich, sondern damit auch der Parkplatzsuchverkehr erheblich zunehmen wird.

Das für die Berechnung des Stellplatzschlüssels ausschlaggebende Verkehrstechnische Gutachten hat derlei Überlegungen nicht ins Kalkül gezogen und kann daher nicht präsentabel Grundlage der Berechnung sein. Insbesondere, wenn die Gemeinde ohnehin in über das positive Wissen verfügt, dass der Stellplatzschlüssel der Situation nicht gerecht wird. Die Gemeinde hat sich also der tatsächlichen Ist-Situation sowie der prognostischen Zukunftssituation verschlossen und sich hinter einem Pseudogutachten versteckt.

Der vorhandene Verkehrsraum kann bereits jetzt die Zahl der Parkplatzsuchenden nicht aufnehmen. Der durch die geplante Bebauung und der damit einhergehenden Nutzung (Wohnen, Einkaufscenter, Einzelhandel, Gaststätten, Beherbergungsbetriebe, Fitnesscenter, etc.) entsteht selbstverständlich neuer Verkehr, der durch die nach Stellplatzschlüssel deutlich zu wenigen Stellplätze nicht annähernd ausreichend aufgenommen werden kann. Dies hat nicht nur eine Gefährdung der Sicherheit des Verkehrs durch parkplatzsuchende Verkehrsteilnehmer zur Folge, sondern gereicht auch zu erheblicher Belastung der Anwohner. Die zu erwartende Verkehrsentwicklung, also der massiv zunehmende Verkehr im Verhältnis zu dem geringen Angebot an Parkraum, geht folglich zu Lasten der Anwohner, mithin zu Lasten des Einwendungserhebers.

Beschluss:

Die nebenstehenden Darstellungen zu gesellschaftlichen Tendenzen stellen subjektive Sichtweisen dar.

In der Methodik, die der Verkehrsuntersuchung zugrunde liegt, sind alle gesellschaftsrelevanten Faktoren bereits berücksichtigt und fließen somit in die Bewertung mit ein.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	18

Nein-Stimmen: 4

If)

Einerseits macht der Einwendungserheber die Verminderung seiner Lebens - und Wohnqualität geltend. Durch die Zunahme des Verkehrs kann der Einwendungserheber sein Grundstück nicht mehr so nutzen wie zuvor. Der Aufenthalt in seinem Garten oder das Öffnen der Fenster hatte vor der Errichtung der "Karlsfelder Meiler" absoluten Erholungscharakter, der durch die parkplatzsuchenden Kunden des Shoppingcenters nunmehr bereits eingeschränkt ist. Die hier streitgegenständliche Bebauung in Verbindung mit der zu geringen Stellplatzanzahl wird aber dazu führen, dass die Belastung so immens anwächst, dass die Wohn- und Lebensqualität erheblich gemindert wird.

Andererseits macht der Einwendungserheber natürlich auch eine zu erwartende Wertminderung seines Hausgrundstücks geltend. Der Einwendungserheber wohnt in einem Einfamilienhaus in der Gartenstraße. Die Bebauung der Gartenstraße ist weitgehend durch Einfamilienhäuser geprägt. Die Straße ist schmal und war ursprünglich wenig befahren. Das Großbauvorhaben, welches auf Seiten der gegenüberliegenden Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern erdrückende Wirkung hat, ändert den Charakter der Straße und der gesamten Umgebung so nachhaltig und vehement, dass alle in schon deswegen von einer Wertminderung auszugehen ist.

Darüber hinaus wird aber auch die Lärmbelästigung ganz frappierend zunehmen. Nicht nur, dass nach der Bebauung mehr Anwohner vorhanden sind, darüber hinaus entstehen auch kleine Einzelhändler und ein großes Einkaufszentrum, eine Kindertagesstätte, etc., so dass zudem mit Lieferverkehr zu rechnen ist. Der parkplatzsuchende Verkehr, der sich aufgrund der wiederum zu geringen Stellplatzanzahl drastisch vermehren wird, erzeugt zusätzlichen Lärm.

Es ist folglich von einer erheblichen Wertminderung für den Einwendungserheber auszugehen (nach unterschiedlichen Angaben pro 1 dB(A) 1,5 % bis 3,5 % Wertverlust).

Beschluss:

Die Ausführungen des Einwenders hierzu sind subjektiver Art und entsprechen nicht den Fakten: Verkehrslärmimmissionen wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung geprüft. Für die Gartenstraße wurde der Prognose-Nullfall (ohne Planung) mit Zone 30 berechnet. Im Vergleich mit dem Prognose-Planfall bleiben Erhöhungen der Beurteilungspegel von Verkehrslärmimmissionen in der Gartenstraße deutlich unter den Auslösewerten der 16. BImSchV. Die Auswirkungen sind daher nicht erheblich, sodass kein Anspruch auf passiven Schallschutz entsteht. Daraus eine gesundheitliche sowie nutzungs- und wertmäßige Beeinträchtigung abzuleiten, ist sachlich und rechtlich nicht begründet. Aufgrund der nachgewiesenen Einhaltung bzw. Unterschreitung der Lärmwerte ist die Belastung nicht unzumutbar.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	1

II.

Zu § 12 Immissionsschutz Gewerbe

Im ergänzenden Verfahren wurde § 12 der Satzung abgeändert.

So wurde nunmehr in Absatz 2 aufgenommen, dass

"Im Kerngebiet MK ist der planlich eingetragene An- und Ablieferungsbereich einzuhausen und/oder in das Gebäude zu integrieren."

II a)

Der Einwendungserheber wohnt direkt gegenüber dem Ablieferungsbereich des geplanten großen Einkaufszentrums. Die dazugehörige Baugenehmigung geht von einer LKW-Aufkommen von 17 LKW pro Werktag (Montag bis Samstag) aus.

Diese dürfen in einem Zeitraum von 6 Uhr morgens bis 20 Uhr abends das Einkaufscenter beliefern. Demnach muss der Einwendungserheber ca. alle 50 Minuten mit einem LKW rechnen. Das Abfahren eines LKW aus der Ausfahrt in die schmale Gartenstraße wird bereits erheblichen Lärm verursachen, der sich sehr belastend auf den Einwendungserheber auswirken wird.

Darüber hinaus ist neben den Motor- und Bremsgeräuschen der Lastkraftwagen aber auch mit weiteren Geräuschen, wie dem Geräusch von laufenden Kühlanlagen im LKW, den Rangiergeräuschen der Lastkraftwagen, Geräuschen der geschobenen Rollcontainer, etwaigen Gesprächen zwischen Fahrer und Lageristen, etc. zu rechnen, welche gerade zu frühmorgendlicher Zeit, mittags und auch in den frühen Abendstunden besonders störend wirken und den Einwendungserheber damit massiv belasten werden.

Ob die nunmehr dargelegte Einhausung des An- und Abfahrbereiches für ausreichende Linderung sorgen wird, ist zu bezweifeln, denn der Emissionen erzeugende Zulieferbereich ist viel zu nah an die bestehende Wohnbebauung, insbesondere viel zu nah zum Wohnhaus des Einwendungserhebers, geplant. Er wird also dennoch mit erheblichem Lärmaufkommen rechnen müssen.

Hinzu kommt, dass ein Anlieferungsbereich optisch nicht so schön gestaltet wird, wie der Eingangsbereich für die Kunden. Der Einwendungserheber würde also nicht nur mit Immissionen, sondern darüber auch mit einer bedrückend wirkenden und unansehnlichen Bebauung konfrontiert. Insgesamt ist das Bauvorhaben von einem solchen Ausmaß, dass von einer erdrückenden Wirkung gesprochen werden muss.

Beschluss:

Die angesprochene Satzungsbestimmung bestand bereits in der vorherigen Fassung unter § 10 (Stellplätze, Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrten) Abs. 5. Sie wurde im Zuge der redaktioneller Überarbeitung in der aktuellen Fassung unter § 12 Immissionsschutz Gewerbe aufgenommen. Die Festsetzung stellt eine Konkretisierung der notwendigen Lärminderungs- und schutzmaßnahmen im Rahmen des einzuhaltenden Lärmkontingentes von 57/ 42 dB(A) tags/ nachts dar. Dadurch ist die Einhaltung der um die Vorbelastung zusätzlich reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm sicher gestellt; auf die Ausführungen in der Begründung Ziff. 4.11 wird verwiesen.

Die Berücksichtigung der angesprochenen Detailgeräusche ist in der angewandten und mit der Fachbehörde im LRA Dachau abgestimmten Ermittlungsmethodik der schalltechnischen Untersuchung Stand der Technik.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	4

II b)

Der neu auftretende Lärm, der zusätzliche Verkehr, die bislang nicht vorhandene Geruchs- und Schadstoffbelastung und mögliche Verschattung werden den Einwendungserheber in der bisher ausgeübten Nutzung seines Eigentums erheblich einschränken und ihn insgesamt äußerst beeinträchtigen.

So kann er dann seinen Garten nicht mehr als Erholung nutzen; insbesondere sein Vorgarten wird ganz erheblich lärmbelastet sein. Nach Fertigstellung werden diese Bereiche seines Grundstücks eben nur noch eingeschränkt nutzbar sein. Das bedeutet für ihn eine erhebliche Verletzung seiner Privatsphäre und Einschränkung seiner Lebensqualität.

Zudem befürchtet der Einwendungserheber eine starke Beeinträchtigung seiner Gesundheit und sieht daher sein Recht auf Unversehrtheit der Gesundheit verletzt. Durch lang anhaltenden Lärmstress (Dauerlärm) können körperliche Reserven erschöpfen und Organfunktionen eingeschränkt werden. Verkehrslärm gilt daher als potentieller Risikofaktor besonders für Herz-Kreislaufkrankungen (Bluthochdruck, Herzinfarkt). Neue Studien bestätigen, dass eine starke Verkehrsbelastung in der Wohnumgebung die Erkrankungshäufigkeit der Anwohner erhöht. Aber auch unspezifische Stressreaktionen sind nachgewiesen, wie Konzentrationsstörungen, Leistungsabfall, Depression, Unterbrechung des natürlichen Schlafablaufs, etc.

Die Beeinträchtigung des psychischen Wohlbefindens aufgrund lärmbedingter Nervosität, Verärgerung etc. ist nicht zu unterschätzen.

Darüber hinaus wird die direkt gegenüberliegende Ausfahrt des Zulieferverkehrs auch zu einer empfindlichen Wertminderung seines Grundstücks führen.

Beschluss:

Ebenso ist die Darstellung des Einwenders, das Verkehrsaufkommen aus dem Planungsgebiet führe zu einer Verschärfung der lufthygienischen Situation, nicht zutreffend, da die Einhaltung der Grenzwerte der TA Luft im Bereich der benachbarten Wohnnutzung nachgewiesen ist. Auf die Ausführungen unter Ziff. 4.11 der Begründung wird verwiesen.

Es ist festzustellen, dass keine Erheblichkeit der Belastung festgestellt wurde. Die Geltendmachung von gesundheitlichen sowie nutzungs- und wertmäßigen Beeinträchtigungen ist daher nicht begründet.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass der Einwender im Rahmen des Vergleichs vor dem Verwaltungsgericht, die Ausfahrt von 17 LKW akzeptiert hat.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	4

III.

III a)

Durch die bestehende intensive gewerbliche Nutzung im Rahmen des Shoppingcenters "Karlsfelder Meile" mit einer Verkaufsfläche von ca. 17.000 qm sowie der geplanten gewerblichen Nutzung mit einem ebenfalls großflächigen Einkaufszenters ist der Einwendungserheber als Anwohner des Wohngebietes zwischen nunmehr zwei Kerngebieten in überobligatorischer Weise beeinträchtigt.

Bereits der VGH hat in seinem Beschluss vom 30.10.2014 auf Seite 9 ausgeführt, dass die Anordnung des Kerngebietes unmittelbar neben dem bestehenden und dem geplanten allgemeinen Wohngebieten hinsichtlich des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG rechtlich zweifelhaft ist. Im öffentlichen Baurecht bzw. im Immissionsschutzrecht und Planungsrecht verpflichtet der Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG) die planenden Gemeinden dazu, sich gegenseitig ausschließende Nutzungen wie Wohn- und Gewerbegebiete räumlich voneinander zu trennen, um schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen zu vermeiden. Die Vorschrift des § 50 Satz 1 BImSchG ist auf eine Lärmvorsorge unterhalb der für Maßnahmen des Lärmschutzes geltenden Beeinträchtigungsschwelle (§ 41 BImSchG i.V.m. der 16. BImSchV) durch räumliche Trennung störungsträchtiger und -empfindlicher Nutzungen ausgerichtet; ihr kann daher nicht die Abwägungsdirektive entnommen werden, die gewerbliche Nutzung so nah an die vorhandene und geplante Wohnbebauung zu bauen, dass erhebliche Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden, die zu einer Verringerung bestehender Verkehrslärmvorbelastungen (Lärmsanierung) führen.

§ 50 BImSchG bestätigt die in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes als Grundsatz für eine geordnete städtebauliche Entwicklung aufgestellte Regel, dass schutzbedürftige Wohnnutzungen und die ihrem Wesen nach umgebungsbelastende gewerbliche Nutzung, wenn irgend möglich, nicht nebeneinander anzusiedeln.

Die Bauleitplanung beinhaltet gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die gemeindliche Pflicht:

"Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen."

Beschluss:

Die Geltendmachung einer Art Summenwirkung der Belastungen ist nicht begründet, da die Auswirkungen der zulässigen Nutzungen der „Karlsfelder Meile“ in die Gutachten Verkehr und Immissionsschutz als Vorbelastung eingeflossen ist.

Die verträgliche Abwicklung des Verkehrs aus dem Planungsgebiet in verkehrlicher sowie immissionstechnischer Sicht ist durch Fachgutachten nachgewiesen; erhebliche Umweltbeeinträchtigungen finden nicht statt.

Im Bebauungsplan fand gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des BauGB eine Abwägung privater und öffentlicher Interessen mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Ortsmitte Karlsfeld statt. Die Gemeinde und ihre Bürger müssen der Tatsache Rechnung tragen, dass eine unterirdische Verlegung der Bahnstromtrasse aus technisch-physikalischen Gründen, die mit der Besonderheit des Bahnstroms

zusammenhängen, nicht möglich ist (siehe Anhang zur Begründung: Schreiben der DB Energie GmbH v. 16.02.2012).

Der für die Bauleitplanung geltende Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Satz 1 Alt.1 BImSchG, der auf eine harmonische Abfolge der Nutzungs- und Gebietskategorien der BauNVO abzielt, um Störungen und Umweltbeeinträchtigungen in der städtebaulichen Planung zu vermeiden, ist in der vorliegenden Planung berücksichtigt und durch entsprechende Lärmschutzfestsetzungen sicher gestellt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	4

III b)

Vor diesem Hintergrund hätte sich die Gemeinde deutlich intensiver mit der Verlegung der Stromtrasse beschäftigen müssen; dies hat auch bereits der VGH ausdrücklich dargelegt (a.a.O).

Die Gemeinde hat sich aber lediglich hinsichtlich der Möglichkeit einer unterirdischen Verlegung mittels Erdkabeln erkundigt, daher hat die DB Energie GmbH mit Schreiben vom 16.02.2012 auch nur die Problematik der Erdkabel dargelegt. Eine weitere Nachforschung, ob oberirdisch eine Verlegung möglich ist, ist nie erfolgt.

Die Gemeinde hat lediglich den Bestand der Stromleitungen zur Kenntnis genommen. Eine oberirdische Verlegung der Stromleitung hätte der Gemeinde aber die Planung ermöglicht, die gewerbliche Nutzung von der Wohnnutzung räumlich deutlich zu trennen und damit die Immissionen so deutlich zu verringern, ohne dass Investitionen in Schutzvorkehrungen nötig sind.

Die Gemeinde hat hier die Grundsätze der Bauleitplanung schwerwiegend verletzt.

Ich bitte um eine Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text der Einwendungen den Ratsgremien der Gemeinde für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme der Bedenken in die Stellungnahme der Gemeinde. Ich halte mir namens und im Auftrag meines Mandanten offen, weitere Stellungnahmen einzureichen.

Beschluss:

Da die vorhandene Trasse die Grenzwerte der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) gegen elektromagnetische Strahlung einhält, ist eine Verlegung aus öffentlichem Interesse nicht begründet und wäre für den Grundstückseigentümer eine unzumutbare Maßnahme.

Eine Bebauung und Nutzung innerhalb dieses Bereichs ist nur unter Einhaltung von Schutzabständen möglich und ist mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen. Eine unterirdische Verlegung der Bahnstromleitung ist aus technischen Gründen nicht möglich (siehe Anlage: Schreiben DB Energie GmbH vom 16.02.2012).

Es ist städtebauliches Ziel, neue attraktive Wohnbauten in der Ortsmitte außerhalb der Bahnstromtrasse und ihres Gefährdungsbereiches zu errichten.

Die daraus resultierende Situierung im südwestlichen Teil des Planungsgebiets entspricht nicht nur dem gemeindlichen Vorsorgegrundsatz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, sondern ist auch in Hinblick auf die angestrebte Wohnqualität, bauliche Dichte und

Höhenentwicklung für zentrumsnahes Wohnen sowie eine gute Akzeptanz in der Öffentlichkeit notwendig. Zudem wird durch diese Situierung zur bestehenden Höhenentwicklung im benachbarten Umfeld eine gute städtebauliche Einfügung der Neuplanung erreicht; auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzend Bezug genommen.

Zu I., II. und III.:

Eine Verletzung der Grundsätze der Bauleitplanung kann nicht geltend gemacht werden.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	4

9) Seitens der Versorgungsgesellschaften

- SWM Infrastruktur Region GmbH
- Bayernwerk AG
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
- DB Immobilien Region Süd
- Deutsche Telekom Technik GmbH

werden fachliche Hinweise auf deren bestehende Leitungstrassen, die notwendigen Abstände dazu bzw. die erforderliche Koordination im Rahmen der Erschließung des konkreten Bauvorhabens vorgetragen.

Beschluss:

Die fachlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der konkreten Baumaßnahmen beachtet. Ergänzungen des Bebauungsplan sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0

10) Kreisbrandinspektion Dachau, Schreiben vom 04.05.2015

Es wird mitgeteilt, dass gegen die Planaufstellung in vorliegender Form grundsätzlich keine Einwände bestehen. Im Rahmen der Planung sind allerdings die bestehenden brandschutztechnischen Vorschriften, Richtlinien, DIN-Normen usw. zu beachten.

Unter anderem ist im Interesse eines wirksamen Brandschutzes folgendes zu beachten:

- Eine ausreichende Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserleitungsnetz mit den notwendigen Hydranten ist vorzusehen. Die Verwendung von Überflurhydranten wird wegen der besseren Handhabung und Erkennbarkeit angeregt. Besondere brandschutztechnische Risiken im Bebauungsgebiet durch vorhandene Gefahren oder sich aus der späteren Bebauung ergebende Gefahren sollten Berücksichtigung finden.
- Gewährleistung der erforderlichen Rettungswege (Anleiterbarkeit / zweiter Rettungsweg).
- In den Gebäuden ist eine ausreichende Funkversorgung erforderlich.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption wurden die Belange des vorsorgenden und abwehrenden Brandschutzes in sachgerechter Weise berücksichtigt.

Im Übrigen können die angesprochenen Sachverhalte im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind insoweit nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplanentwurf i.d.F.v. 24.09.2015 mit den beschlossenen redaktionellen Änderungen als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	4

EAPL.-Nr. 6102.2

Gemeinderat
24. September 2015
Nr. 077/2015

Niederschriftauszug

2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich östlich der Bajuwarenstraße / südlich der Schleißheimer Straße
- Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Bereich zwischen Bajuwarenstraße / Schleißheimer Straße und Saubach ist im gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Im Rahmen des Dialogs mit dem Bürger zum Thema „weitere Gewerbeentwicklung in Karlsfeld“ wurde u.a. folgendes Ergebnis erzielt:

- Es besteht Bedarf an Gewerbeflächen für bestehende Betriebe und Neuansiedlungen.
- Die Flächen im Bestand sind nicht geeignet bzw. stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung, um den Bedarf zu decken.
- Zusätzlich zur weiteren Bestandsentwicklung sind neue geeignete Standorte zu suchen.
- Vorrangig sollen der Bereich westlich der Münchner Straße und die Bajuwaren-/ Schleißheimerstraße weiter verfolgt werden.

In der Gemeinderatssitzung am 30.07.2015 (Nr. 63/2015) wurde beschlossen zur weiteren Gewerbeentwicklung in Karlsfeld für den Bereich östlich der Bajuwarenstraße und südlich der Schleißheimer Straße den Flächennutzungsplan zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen.

Nach längerer Diskussion und verschiedenen Meinungen und Ausführungen wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Flächennutzungsplan im Bereich östlich der Bajuwarenstraße, südlich der Schleißheimer Straße, westlich des Saubachs zu ändern und diese Fläche als „Gewerbegebiet mit zugehörigen Ausgleichsflächen“ darzustellen.

Die Verwaltung wird beauftragt das erforderliche Verfahren durchzuführen

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	23
Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	5
EAPL.-Nr. 6100.3	

Gemeinderat
24. September 2015
Nr. 078/2015

Niederschriftauszug

Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich östlich der Bajuwarenstraße, südlich der Schleißheimer Straße, westlich des Saubaches für Gewerbe- und Ausgleichsflächen
- Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Im Rahmen des Dialogs mit den Bürgern zum Thema „weitere Gewerbeentwicklung in Karlsfeld“ wurde u.a. folgendes Ergebnis erzielt:

- Es besteht Bedarf an Gewerbeflächen für bestehende Betriebe und Neuansiedlungen.
- Die Flächen im Bestand sind nicht geeignet bzw. stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung, um den Bedarf zu decken.
- Zusätzlich zur weiteren Bestandsentwicklung sind neue geeignete Standorte zu suchen.
- Vorrangig sollen der Bereich westlich der Münchner Straße und die Bajuwaren-/ Schleißheimer Straße weiter verfolgt werden.

In der Gemeinderatssitzung am 30.07.2015 (Nr. 63/2015) wurde beschlossen zur weiteren Gewerbeentwicklung in Karlsfeld für den Bereich östlich der Bajuwarenstraße und südlich der Schleißheimer Straße den Flächennutzungsplan zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen

Auf die Diskussion im Rahmen des vorhergehenden Tagesordnungspunktes – Änderung des Flächennutzungsplanes – wird verwiesen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet mit Ausgleichsflächen im Bereich östlich der Bajuwarenstraße, südlich der Schleißheimer Straße, westlich des Saubaches.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	23
Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	5

EAPL.-Nr. 6102.2

Gemeinderat
24. September 2015
Nr. 079/2015

Niederschriftauszug

Antrag der Stadt Dachau auf Ausweisung von Grundstücken als Landschaftsschutzgebiet: Sondierung eines gemeindeübergreifenden Antrages mit Einbeziehung von Flächen des Gemeindegebietes Karlsfeld im östlichen Dachauer Moos Antrag der SPD auf Ausweisung des Gebietes zwischen Tiefen Graben und der Staatsstraße 2063 als Landschaftsschutzgebiet

Sachverhalt:

Beschluss Stadt Dachau:

Der Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Dachau hat in seiner Sitzung am 14.04.15 dem parteiübergreifenden Antrag mehrerer Stadtrats-Fraktionen zur Ausweisung eines Landschaftsgebietes **südlich der Schleißheimer Straße und westlich des Tiefen Grabens** zugestimmt und das Landratsamt um entsprechende weitere Veranlassung und Ausweisung gebeten (siehe Anlage 1-Plan Schutzgebietsvorschlag Stadt Dachau).

Schreiben Landratsamt:

Mit Schreiben vom 21.05.2015 informierte das Landratsamt die Gemeinde Karlsfeld über den Beschluss der Stadt Dachau, informierte weiterhin über die gesetzlichen Voraussetzungen für eine LSG-Ausweisung und gibt eine fachliche Beurteilung des östlichen Dachauer Moooses ab

Zusammenfassend wurde in dem Schreiben festgestellt, dass zumindest für Teilbereiche der im Regionalplan als Grünzug und insbesondere als landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellten größerflächigen Areale des östlichen Dachauer Moooses eine Ausweisung als LSG mit dem Schutzzweck, diese vor weiterer Zersiedelung und Bebauung zu bewahren, möglich erscheint und naturschutzfachlich zu begrüßen wäre. Eine LSG-Ausweisung für den in der Karte der Stadt Dachau abgegrenzten Bereich im Stadtgebiet Dachau zwischen Schleißheimer Kanal, Tiefer Graben, Würm und B 471 wäre jedoch aufgrund **der bestehenden Nutzung und geringen Größe naturschutzfachlich und –rechtlich fragwürdig**. Ggf. anders bzw. als **gemeindeübergreifender Antrag neu zu bewerten** wäre die Situation, wenn auch von Seiten der Gemeinde Karlsfeld die Ausweisung von Flächen des östlichen Dachauer Moooses als LSG im Gemeindegebiet Karlsfeld beantragt werden würde. Das Landratsamt bittet deshalb die Gemeinde Karlsfeld unter Würdigung der o.g. Punkte um Prüfung und Rückmeldung, ob und inwieweit mit einem ergänzenden Antrag der Gemeinde auf eine gemeindeübergreifende LSG-Ausweisung gerechnet werden kann.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsfeld:

Im Flächennutzungsplan 2025 mit integriertem Landschaftsplan, rechtsgültig seit 21.02.2013, wird bereits die **Erweiterung des bestehenden Landschaftsschutzgebietes** „Amperauen mit Hebertshäuser Moos und Inhäuser Moos“ im **Ostteil der Gemeinde Karlsfeld** vorgeschlagen. In dem Erweiterungsbereich sollen die **verbliebenen Reste ehemaliger**

Niedermoorvegetation gesichert werden (Bereiche am Moosgraben und Saubach) und eine Schutz- und Abpufferungswirkung für die wertvollen Bestände des benachbarten Naturschutzgebietes Schwarzhölzl erreicht werden. Des Weiteren soll der Schutzgebietsvorschlag in diesem Bereich die Offenhaltung des Landschaftsraumes des Dachauer Moores und damit die Erhaltung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung bewirken. (siehe Anlage 2-Auszug Flächennutzungsplan; Anlage 3-Auszug bestehendes Landschaftsschutzgebiet „Amperauen“)

In dem bereits im Flächennutzungsplan für eine LSG-Ausweisung vorgeschlagenen Bereich befinden sich die **Ökokontofläche der Gemeinde Karlsfeld**, der „Kollerweiher“, eine Ankaufsfläche des BN im Rahmen des **Biodiversitätsprojektes „Neues Leben im Dachauer Moos“**, weitere **ökologisch aufgewertete Flächen des BN**, die **ICE-Ausgleichsfläche** der Bahn sowie die **Ausgleichsmaßnahme „Renaturierung Moosgraben“**. Darüber hinaus werden in diesem Bereich Flächen auch landwirtschaftlich genutzt.

Landschaftsschutzgebietsausweisung:

Ein LSG wird mittels Verordnung, der ein **Anhörungsverfahren** nach Art. 52 BayNatSchG vorausgeht, ausgewiesen. Die Zuständigkeit liegt beim **Landratsamt**, so dass der Kreistag über den Erlass und die Ausgestaltung einer Verordnung sowie über den Geltungsbereich befinden muss. Das Gebiet würde im Falle einer Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 BNatSchG unter besonderen Schutz von Natur und Landschaft gestellt. Damit wären alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern. Für die städtebauliche Entwicklung hieße das, dass eine **Ausweisung von neuen Baugebieten** innerhalb des LSG **nicht mehr möglich** ist. In üblichen Schutzgebietsverordnungen ist jedoch ein sogenannter **Erlaubnisvorhalt** für die Errichtung von Anlagen enthalten. Danach bedarf der vorherigen Erlaubnis bzw. Feststellung der Unbedenklichkeit, wer im LSG Maßnahmen durchführen will, die geeignet sind, dem besonderen Schutzzweck des LSG zuwider zu laufen. Sollte dies, gegebenenfalls auch unter Auflagen, nicht der Fall sein, ist in der Regel die Erlaubnisfähigkeit aus Sicht des Landschaftsschutzes gegeben.

Es ist denkbar, dass es seitens der Grundstückseigentümer zu Beschwerden kommen könnte – insbesondere hinsichtlich einer befürchteten Wertminderung oder einer Nutzungsbeschränkung landwirtschaftlicher Flächen. Aufgrund der üblichen Privilegierung für eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung ist die **ordnungsgemäße Bodennutzung auch weiterhin möglich**. Auch wird in der Vereinbarung der Bayerischen Staatsregierung und der bayerischen Wirtschaft zum Umweltpakt Bayern vom 23.10.200 darauf hingewiesen, dass bei der Beleihung von Grundstücken, welche in ausgewiesenen Schutzgebieten liegen, **pauschale Wertabschläge nicht sachgerecht** sind. Etwaige Wertbeschränkungen müssen im Einzelfall geprüft werden.

Mit Schreiben vom 04.09.2015 beantragt die SPD-Fraktion beim Landkreis Dachau zu beantragen, dass für das Gebiet zwischen Tiefem Graben und der Staatsstraße 2063 bis zum Karlsfelder See, die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet nach § 26 Bundesnaturschutzgesetz erfolgt. Die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet soll als zusätzlicher Ausgleich für die zwingend notwendige Ausweisung eines Gewerbegebietes östliche der St 2063 dienen.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist die angesprochene Fläche z.T. als landwirtschaftliche Nutzfläche, Kleingartenanlage und Erweiterungsfläche Kleingartenanlage dargestellt. Darüber hinaus befindet sich in dem angesprochenen Gebiet eine Gärtnereifläche.

Nach längerer Diskussion wird mit dem Einverständnis des Gremiums festgestellt, keinen Beschluss zu fassen und dieses Thema wieder in die Fraktionen zu verweisen. Ein erweiterter Vorschlag mit Flächen westlich und östlich der Bajuwarenstraße wird von Seiten der Verwaltung erarbeitet und ausgehändigt.

Bezüglich der Kleingartenanlage werden noch Gespräche notwendig und werden auch in den Ausarbeitungen berücksichtigt.

EAPL.-Nr. 6100.3

