Gemeinde
# Karlsfeld

**N I E D E R S C H R I F T**

| | |
|---|---|
| **Gremium:** | **Gemeinde Karlsfeld**<br>**Bau- und Werkausschuss Nr. 3** |
| **Sitzung am:** | **Mittwoch, 8. März 2023** |
| **Sitzungsraum:** | **Rathaus, Großer Sitzungssaal** |
| **Sitzungsbeginn:** | **18:00 Uhr** |
| **Sitzungsende:** | **19:10 Uhr** |
| **Anwesend/**<br>**Abwesend:** | **siehe Anwesenheitsliste** |
| **Status:** | **Öffentliche Sitzung**<br>**Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.** |

# Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 15.02.2023

2. Bebauungsplan Nr. 98 "Jägerstraße/ Allacher Straße" -Billigungsbeschluss / Auslegungsbeschluss

3. Antrag auf Vorbescheid zur geplanten Nutzung - Logistik auf den Grundstücken Fl.Nrn. 780/16, 772/4 und -/9 der Gemarkung Karlsfeld, Röntgenstraße 18, 18a

4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FlNr. 1069/14 der Gemarkung Karlsfeld, Birkenstraße 9a

5. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses (6 WE) mit 12 oberirdischen Stellplätzen und 12 Fahrradabstellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 750/3 der Gemarkung Karlsfeld, Herbststraße 7

6. Bekanntgaben und Anfragen

**Anwesende:**

| Name | Vertreter für |
|---|---|
| Herr Stefan Kolbe | |
| Herr Christian Bieberle | |
| Herr Marco Brandstetter | |
| Frau Ingrid Brünich | Herr Werner Proprentner |
| Herr Robin Drummer | |
| Frau Cornelia Haberstumpf-Göres | |
| Herr Peter Neumann | |
| Herr Thomas Nuber | Frau Janine Rößler-Huras |
| Herr Paul-Philipp Offenbeck | |
| Herr Christian Sedlmair | |
| Frau Cornelia Stadler | |
| Herr Franz Trinkl | |
| Herr Bernd Wanka | |

**Entschuldigte:**

| Name |
|---|
| Herr Werner Proprentner |
| Frau Janine Rößler-Huras |

**Unentschuldigte:**

| Name |
|---|
| - |

**Verwaltung:**

Herr Günter Endres
Frau Simone Hotzan

**Schriftführerin:**

Frau Claudia Grünfelder

Der 1. Bürgermeister eröffnet die Sitzung, stellt sowohl die form- und fristgerechte Ladung als auch die Beschlussfähigkeit fest.

**Bau- und Werkausschuss**
**8. März 2023**
**Nr. 23/2023**
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 15.02.2023**

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 15.02.2023 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

| | |
|---|---|
| anwesend: | 12 |
| Ja-Stimmen: | 12 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

GR Wanka war zum Zeitpunkt der Abstimmung noch nicht anwesend.

EAPL-Nr.: 0242.212

**Bau- und Werkausschuss**
**8. März 2023**
**Nr. 24/2023**
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Bebauungsplan Nr. 98 "Jägerstraße/ Allacher Straße"**
**-Billigungsbeschluss / Auslegungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld hat am 27.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 „Jägerstraße/Allacher Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Das Verfahren wurde auf den Bauausschuss delegiert.
Der Bebauungsplan wurde am 20.04.2016 als Satzung beschlossen und ist am 25.05.2016 in Kraft getreten.
Mit Urteil vom 24.11.2020 wurde der Bebauungsplan durch den BayVGH für unwirksam erklärt.
Am 21.01.2021 hat der Gemeinderat beschlossen, für den Bebauungsplan ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Der Bebauungsplan wurde u.a. hinsichtlich der vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof gerügten Punkte zum Schallschutz geändert.
Der Bau- und Werkausschuss hat zuletzt in der Sitzung vom 11.05.2022 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98 „Jägerstraße/Allacher Straße“ gebilligt.
Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB – ergänzendes und beschleunigtes Verfahren (§ 214 Abs. 4, § 13a BauGB), fand in der Zeit vom 16.08.2022 bis 16.09.2022 statt, gleichzeitig mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.
In der Sitzung vom 07.12.2022 wurde der Bebauungsplan erneut gebilligt und danach erfolgte vom 27.12.2022 bis 27.01.2023 eine erneute öffentliche Auslegung.

Anregungen haben vorgebracht:
- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 30.12.2022
- Regierung von Oberbayern, SG. Wohnungswesen, Schreiben vom 09.01.2023
- Landratsamt Dachau, FB Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 19.01.2023
- Landratsamt Dachau, FB Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 18.01.2023
- Landratsamt Dachau, FB Rechtliche Belange, Schreiben vom 16.01.2023
- Landratsamt Dachau, FB Brandschutz, Schreiben vom 16.01.2023
- Gemeindewerke Karlsfeld, Schreiben vom 25.01.2023
- SWM Services GmbH, Schreiben vom 04.01.2023
- Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 11.01.2023
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 06.02.2023
- IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 19.01.2023
- Handwerkskammer für München und Obb, Schreiben vom 27.01.2023
- BürgerIn, Schreiben vom 27.01.2023

Keine Anregungen bestehen bei:
- TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 22.12.2022
- Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 23.12.2022
- Deutsche Flugsicherung, Schreiben vom 22.12.2022
- Staatliches Bauamt Freising, Servicestelle München, Schreiben vom 09.01.2023
- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Schreiben vom 26.01.2023
- Stadt Dachau, Schreiben vom 19.01.2023

- Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 19.01.2023
- Gemeinde Bergkirchen, Schreiben vom 20.01.2023
- Regionaler Planungsverband, Schreiben vom 26.01.2023

Seitens der weiteren Träger öffentlicher Belange erfolgte keine Rückmeldung.

*1. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 30.12.2022*

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.
Zu den o.g. Planungen wurde bereits mehrfach, zuletzt mit Schreiben vom 09.08.2022 Stellung genommen und keine Einwände geäußert. Die nun vorliegenden Änderungen betreffen im Wesentlichen Festlegungen zum Thema Schallschutz und haben auf die landesplanerische Bewertung keinen Einfluss. Die Planungen stehen weiterhin den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis:**

| | |
|---|---|
| anwesend: | 12 |
| Ja-Stimmen: | 12 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

GR Wanka war zum Zeitpunkt der Abstimmung noch nicht anwesend.

*2. Regierung von Oberbayern, Sachgebiet Wohnungswesen, Schreiben vom 09.01.2023*

Die Gemeinde Karlsfeld bittet das Sachgebiet 35 Wohnungswesen der Regierung von Oberbayern um Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 98 "Jägerstraße/Allacher Straße gem. § 4a Abs. 3 BauGB. Da die Satzung sowie die Begründung keinen Hinweis auf die Planung bzw. Umsetzung von gefördertem Wohnungsbau enthält, ist das Sachgebiet 35 Wohnungswesen der Regierung von Oberbayern nicht betroffen.
Sollte es dennoch zu einer Verpflichtung zur Schaffung von gefördertem Wohnraum (z.B. über städtebauliche Verträge) kommen oder sollten private Bauherren gegenüber der Gemeinde Karlsfeld Interesse an der Umsetzung von sozialem Wohnungsbau äußern, bitten wir darum, die Bauherren frühestmöglich auf die Vorgaben der Wohnraumförderung (WFB 2022 und Din 18040-2 Barrierefreiheit) hinzuweisen bzw. die Bauherren rechtzeitig an uns zu verweisen. Im Idealfall vor Planungsbeginn.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis:**

| | |
|---|---|
| anwesend: | 12 |
| Ja-Stimmen: | 12 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

GR Wanka war zum Zeitpunkt der Abstimmung noch nicht anwesend.

*3. Landratsamt Dachau, FB Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 19.01.2023*
Grünordnung Punkt 8.4:
3.5 Artenschutz
Die Baufelduntersuchung bezieht sich auf den Fachbeitrag des Büros Dragomir Stadtplanung vom 07.07.2022. Zum untersuchten Zeitpunkt konnten keine Wechselkröten und Zauneidechsen nachgewiesen werden. Da die saP darauf basiert, dass auf der bereits geräumten Fläche (Fl.Nr. 974 und 977/3) potentielle Habitatstrukturen für diese Arten vorhanden sind, wird empfohlen diese Bereiche durch entsprechende Maßnahmen wie einen glatten Amphibienzaun von Wechselkröten und Zauneidechsen freizuhalten, da sich auf offenen Kiesflächen mit temporären Pfützen sehr schnell Wechselkröten ansiedeln können, siehe Baustelle Erlbau. Sollten keine Maßnahmen ergriffen werden, so ist die o.g. Fläche vor Aufnahme der Bautätigkeit nochmals durch einen Fachmann abzusuchen, damit evtl. vorkommende Individuen in Absprache mit der UNB fachgerecht umgesiedelt werden können und nicht verletzt oder gar getötet werden
5.6 Stellplätze und Tiefgaragen, Erschließung
Das Ausmaß befestigter Flächen ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Es sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, es sei denn eine Versiegelung wäre aus anderen Gründen geboten.
5.8 Grünordnungskonzept
Aufgrund der allgemeinen Klimaänderung wir die Auswahl an standortgerechten heimischen Baumarten immer geringer. Es wird zwar begrüßt einheimische Laubgehölze vorzuschreiben, jedoch können durchaus geeignete nicht heimische Gehölze in die Liste aufgenommen werden, da sich das Bebauungsplangebiet nicht in der freien Natur befindet (§ 40 BNatSchG). Formulierungsvorschlag: Für Baumpflanzungen sind standortgerechte, nach Möglichkeit heimische Laubgehölze zu verwenden. Der in der Begründung zitierte § 40a BNatSchG bezieht sich auf invasive Arten. Jedoch sind nicht alle gebietsfremden Arten invasiv.
In den Beispielen für geeignete Baumarten sind die botanischen Bezeichnungen von Spitzahorn und Kornelkirsche falsch, zudem ist die Mehlbeere doppelt genannt.

**Beschluss:**

Der Hinweis zum Artenschutz wird zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden im Frühjahr 2023 errichtet.
Die Anregung zur Versiegelung wird zur Kenntnis genommen. Planungsziel ist eine verträgliche Nachverdichtung dieser Innenbereichsfläche. Die sich aus der verdichteten Bebauung ergebenden erforderlichen Stellplätze sollen überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht werden, um oberirdisch gut nutzbare begrünte Freiflächen zu ermöglichen. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers mit rd. 3 m unter der Geländeoberfläche ist nur eine eingeschossige Tiefgarage möglich, um einen größeren Eingriff in das Grundwasser zu vermeiden. Die zulässigen Grundflächen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Darüber hinaus werden umfangreiche Festsetzungen zur Begrünung der Freiflächen sowie der Dachflächen getroffen, um diese sicherzustellen. Gem. Ziff. D.8.5 sind Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen. Der Anregung wird somit bestmöglich Rechnung getragen.
Die Anregung zu standortgerechten Baumpflanzungen wurde bereits mit Beschluss vom 07.12.2022 behandelt.
Die botanischen Bezeichnungen sowie die Doppelnennung der Mehlbeere in der Begründung werden korrigiert. Die vorgenannten Korrekturen betreffen nur die Begründung und erfordern keine inhaltliche Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans.

**Abstimmungsergebnis:**

| | |
|---|---|
| anwesend: | 13 |
| Ja-Stimmen: | 13 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

*4. <u>Landratsamt Dachau, FB Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 18.01.2023</u>*
Bei der nochmaligen Überprüfung des schalltechnischen Gutachtens im Zusammenhang mit den Aussagen der Begründung wurden Fehler festgestellt. Auf S. 5 und 24 des schalltechnischen Gutachtens vom 18.07.2022 mit der Nr. M161982/02, Version 2 sowie auf S. 28 der Begründung sind die Aussagen zu den Immissionen in der Nachbarschaft während der Nachtzeit fehlerhaft. Die Zahlen auf den Seiten 21, 55 und 56 des o.g. Gutachtens sind ebenfalls teilweise fehlerhaft.
Die korrekten Zahlen wurden uns vom Gutachter bereits zur Verfügung gestellt und konnten geprüft werden.
Allein durch die gewerblichen Immissionen, ohne TG-Nutzung durch die Bewohner, werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm nachts um mind. 11 dB(A) unterschritten. Somit sind das Gutachten sowie die Begründung noch in diesem Punkt und dem Fazit daraus (nur i.d. Begründung) anzupassen, die korrekten Zahlen ins Gutachten in Tab. 9 einzutragen, im Anhang die fehlerhaften Daten auszutauschen und dann die neue Fassung des Gutachtens in die jeweiligen Ziffern der Begründung aufzunehmen.

Hinweise:
Die ergänzende Stellungnahme zum Bericht vom 18. Juli 2022 bezieht sich in Ziffer 3 auf das jetzt zu ändernde Gutachten und muss daher angepasst werden.
In Ziffer 4.2 und 4.3 der Festsetzungen bitten wir, das Wort „auskargend“ in „auskragend“ zu ändern.

Rechtsgrundlagen
Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 in Verbindung mit der TA Lärm.

**<u>Beschluss:</u>**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die schalltechnische Untersuchung des Büros Müller-BBM wurde vollständig entsprechend den Anmerkungen überarbeitet. Maßgeblich für den Bebauungsplan ist nunmehr der Bericht Nr. M161982/02 (Version 3) vom 19.01.2023. Dieser stellt abweichend zum Bericht vom 18.07.2022 (Version 2) in der Zusammenfassung bzgl. der Nachbarschaft fest, dass an allen Immissionsorten in der Nachbarschaft tagsüber und in der lautesten Nachtstunde der pauschal um 6 dB reduzierte Immissionsrichtwert der TA Lärm aus rein gewerblicher Nutzung eingehalten wird und somit die Zusatzbelastung durch das Plangebiet irrelevant im Sinne von Kapitel 3.2.1 der TA Lärm ist. Die entsprechenden Tabellen zu den Gewerbelärmimmissionen in der Nachbarschaft wurden gemäß der Änderungsdokumentation auf Seite 3 des Berichts vom 19.01.2023 korrigiert. Der letzte Absatz in Ziffer 5.3 des Berichts vom 19.01.2023 zu den Gewerbegeräuschen wurde bzgl. der Nachtzeit angepasst. Der Änderungsbeschrieb in der Änderungsdokumentation auf Seite 3 des Berichts vom 19.01.2023 bezieht sich auf die Inhalte der Fassung vom 18.07.2022.
Ebenfalls aktualisiert wurde die ergänzende Stellungnahme des Büros Müller-BBM zum Bericht M161982/02 hinsichtlich des Bezugs in Ziff. 3 auf die schalltechnische Untersuchung vom (neu) 19.01.2023. Die ergänzende Stellungnahme selbst datiert nunmehr vom 23.01.2023. Weitere inhaltliche Änderungen sind in dieser nicht erfolgt.
Die Begründung des Bebauungsplans wird unter Berücksichtigung der geänderten schalltechnischen Untersuchung vom 19.01.2023 sowie der ergänzenden Stellungnahme zu dieser schalltechnischen Untersuchung vom 23.01.2023 jeweils des Büros Müller-BBM in Bezug auf die Auswirkungen des Gewerbelärms aus dem Planungsgebiet auf die Nachbarschaft während der Nachtzeit angepasst und auf die vorgenannten Fassungen der Untersuchung/Stellungnahme aktualisiert.
In den Festsetzungen durch Planzeichen A. 4.2 und A 4.3 wird das Wort „auskargend“ jeweils durch das Wort „auskragend“ ersetzt. Es handelt sich – wie die entsprechenden

Festsetzungen durch Text in D. 3.1 und D. 3.2 zeigen - jeweils um ein Schreibversehen, so dass dadurch keine inhaltliche Änderung der Festsetzungen erfolgt.
Die vorgenannten Änderungen der schalltechnischen Untersuchungen und der Begründung sowie die Korrektur des Schreibversehens in den Festsetzungen durch Planzeichen erfordern bzw. sind keine inhaltliche Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans.

**Abstimmungsergebnis:**

| | |
|---|---|
| anwesend: | 13 |
| Ja-Stimmen: | 13 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

*5. Landratsamt Dachau, FB Brandschutz, Schreiben vom 16.01.2023*

Zu oben bezeichnetem Vorhaben baten Sie um Stellungnahme hinsichtlich der Belange des Brandschutzes in Abstimmung mit der Feuerwehr. Wir bitten, bei den konkreten Bebauungsverfahren auch weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Allgemeines

Bei der Erstellung der nachfolgenden Stellungnahme wurde die Kreisbrandinspektion Dachau vertreten durch Herrn KBR Reischl mit eingebunden. Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe, mit eigenem Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichend technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst). Nach Absatz 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

Feuerwehr

Die nächstgelegene Feuerwehr ist die Freiwillige Feuerwehr Karlsfeld, durch diese kann tagsüber unterstützt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Dachau ein Löschzug nach FVDV 3 gestellt werden. Der Löschzug der Feuerwehr Karlsfeld beinhaltet ein Hubrettungsfahrzeug.

Hilfsfrist

Die Hilfsfrist wird im betroffenen Bereich des Gemeindegebiets Karlsfeld in der Regel eingehalten.

Löschwasser

Durch die Gemeinde ist die notwendigen Löschwasserversorgung bereitzustellen und zu unterhalten. Wird die Bereitstellung von Löschwasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahmeeinrichtungen (Hydranten) einschließlich deren Pflege vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze und Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich sind. Die zur Verfügung zu stellende Löschwassermenge richtet sich nach der Art und Größe der Bebauung und ist dementsprechend zu ermitteln. Der Löschwasserbedarf ergibt sich nach DVGW 405 mit 1600 l/ min (96 m3/h) über mindesten 2h. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Ein Nachweis nach DVGW W405 ist durch den Wasserversorger vorzulegen.

Flächen der Feuerwehr

Die Flächen der Feuerwehr sind nach der Richtlinie „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" zu erstellen und in Betrieb zu halten, sowie entsprechend freizuhalten.

Anleiterbare Stellen

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkannte der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr

über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Für den zweiten Flucht-und Rettungsweg für die Aufenthaltsbereiche mi Dachgeschoss ist zu beachten, dass die Wege auf der Dachfläche vom Austrittbereich der Aufenthaltsräume auf die Dachfläche bis zu einer möglichen Anleiterstelle für die Feuerwehr hindernisfrei und ohne abschließbare Abtrennungen begehbar sein müssen. Sollten tragbare Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen, müssen die Aufstellflächen eben und zu jederzeit freigehalten sein. Der Transportweg für tragbare Leitern der Feuerwehr, darf die 50 m Lauflänge nicht überschreiten. Die Entfernung wird entweder von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gemessen oder von den dafür vorgesehenen Bewegungsflächen im Sinne der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr.
Leitern der Feuerwehr
Die Leitern der Feuerwehr sind genormt, auch die Beladung der Löschfahrzeuge ist genormt. Das stets vorhandene Minimum stellt die vierteilige Steckleiter dar, die eine Einsatzlänge von 8,40 m besitzt und mit der man die äußere Brüstungshöhe des zweiten Obergeschoss (8 m) erreicht. Auf diese Leiter ist das Baurecht ausgerichtet.

**Beschluss:**

Die Hinweise sind im Rahmen des Bauvollzugs zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan steht der Einhaltung der Richtlinie für die Feuerwehr nicht entgegen. Die geforderten maximalen Lauflängen sind grundsätzlich gewährleistet.
Die Anregung zur Löschwasserversorgung wurde bereits mit Beschluss vom 07.12.2022 behandelt. Die hierzu beschlossenen Änderungen des Bebauungsplanes sind im Stand des Bebauungsplanes vom 07.12.2022 berücksichtigt.

**Abstimmungsergebnis:**

| | |
|---|---|
| anwesend: | 13 |
| Ja-Stimmen: | 13 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

*6. Gemeindewerke Karlsfeld, Schreiben vom 25.01.2023*
Anbei die Stellungnahme der Werke zur erneuten Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 86 Jägerstraße/Allacher Straße:
Die vorangegangenen Stellungnahmen sind zu berücksichtigen.
Einhaltung eines Schutzstreifens gemäß DWVG-W-400-1, i.d.R. von beidseitig je 2 m ab Rohrachse für

- Tiefgaragen, Keller
- Spundwände
- Befestigte Überbauungen

Ggf. sind Beweissicherungen für Bestandsleitungen (Trinkwasserleitung, Schmutzwasser-kanal) erforderlich.
Ggf. sind Nachweise des Einflusses einer Spundwand auf das Rohr-Boden-System für die beiden Lastfälle (Einbringen / Ziehen der Spundwand) erforderlich.
Ggf. Thema Rückverankerungen klären.
Das Thema Grunddienstbarkeiten ist im Zuge der Bauleitplanung zu Gunsten der Gemeinde Karlsfeld zu sichern.
Die Versorgungssicherheit des Bestandes hat Priorität. Neubaumaßnahmen müssen sich den vorhandenen Gegebenheiten anpassen.
Bitte erörtern Sie das Thema „Löschwassernetz“. Das vorhandene Trinkwasserrohrnetz kann nicht zeitnah und wirtschaftlich angepasst werden.
Thema Kostenübernahme bei Leitungsneubau in der Allacher Straße klären (Trinkwasser / Schmutzwasser). Die Verhältnismäßigkeit ist hier aus Sicht der Werke nicht gegeben.
In die Begründung wurden folgende Kommentare eingefügt:

Kapitel 1, Seite 3: „4 Vollgeschosse = Löschwasserbedarf Q = 96m²/h*2h nicht vorhanden“
Kapitel 3.2.5: „EWS WAS“
Kapitel 3.8: Streichung 4. Absatz, 2. Satz „Ist das nicht möglich, kann das bestehende Leitungsnetz in der Jägerstraße auch in die Allacher Straße verlängert werden und eine Erschließung des Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 von dort aus erfolgen. Über entsprechende Bauabsichten im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 ist die Gemeinde zur Gewährleistung der Erschließung rechtzeitig zu informieren.“ Sowie Streichung 6. Absatz, 2. Satz „Die Löschwassermenge für ersteren beträgt 75m³/h. Für zweiteren sind derzeit keine Angaben verfügbar. Die Gemeinde beabsichtigt, ihr Löschwassernetz zeitnah auszubauen.
Stattdessen neue Einfügung: „Erschließung Flurstück 977/2 (Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2) Das Flurstück ist aktuell als Hinterliegergrundstück erschlossen. Schmutzwasserbeseitigung 977/2: Ungeklärte Anschlusssituation: Die gegenwärtige Anschlusssituation des Flurstücks 977/2 ist nicht mit Entwässerungsplänen belegt. Trinkwasserversorgung Flur 977/2: siehe Stellungnahme vom 15.09.2022, Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Gebäude Jägerstraße 27 auf dem Flurstück 977.
Aufgrund der großen Ausdehnung der b.A.u.G-Flächen erscheint eine Erschließung des Flurstücks 977/2 unter Beachtung der Schutzstreifen nicht gegeben.
Grunddienstbarkeiten zur Erschließung (Kanal, Trinkwasser, Fernwärme falls erforderlich) von Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu Gunsten der Gemeinde Karlsfeld zu sichern.“

**Beschluss:**

Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen.
Wie bereits mit Beschluss vom 07.12.2022 – auf dessen Inhalte an dieser Stelle noch einmal verwiesen wird – beantwortet, sind im öffentlichen Straßenraum gemeindliche Versorgungsleitungen (Fernwärme, Trinkwasser und Abwasser) ausschließlich in der Jägerstraße vorhanden. Durch die Schaffung von Baurecht durch diesen Bebauungsplan ist die Gemeinde verpflichtet, die Versorgung für die Grundstücke bei Bedarf entsprechend sicherzustellen. Dabei wäre aus wirtschaftlichen Gründen eine Leitungsführung für die Erschließung des Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 wie im Bestand über das WA 1.3 sinnvoll, wobei die Entwässerung des heutigen Bestands von 977/2 entsprechend der Trinkwasserversorgung über 977 und 977/4 vermutet wird, da sie faktisch erfolgt. Da derzeit beide Grundstücke den gleichen Eigentümer haben, wäre das grundsätzlich möglich und ggf. über eine Dienstbarkeit im Zuge einer späteren konkreten Umsetzung einer Baumaßnahme im WA 1.2 zu sichern. Sofern das künftig nicht möglich sein sollte, weil das Eigentum an den jeweiligen Grundstücken nicht mehr in einer Hand ist oder weil ggf. keine ausreichenden Schutzstreifen verbleiben und diese auch nicht partiell reduziert werden können, muss eine leitungstechnische Erschließung des WA 1.2 über den Ausbau des gemeindlichen Leitungsnetzes in der öffentlichen Verkehrsfläche der Allacher Straße geschaffen werden, was grundsätzlich ebenfalls möglich ist. Insoweit ist die Zielsetzung, die Bebauung nördlich der Allacher Straße mit dem WA 1.2 im Anschluss an das WA 1.1 städtebaulich sinnvoll abzuschließen auch unter Berücksichtigung der sich daraus ggf. ergebenden leitungstechnischen Erschließungspflicht bzw. des hierfür anfallenden Kostenaufwands vorrangig.
Bezüglich der Löschwasserversorgung kann diese bei fehlender Leistungsfähigkeit über entsprechende Löschwasserbrunnen sichergestellt werden. Der Begriff des "Löschwassernetzes“ in der Begründung wird durch den Begriff der „Löschwasserversorgung“ ersetzt. Das Wort „zeitnah“ wird in diesem Zusammenhang gestrichen.
Die im Übrigen angeregten Streichungen und Änderungen in der Begründung werden nicht übernommen. Die Löschwasserkapazität des Oberflurhydranten OH77 im Kreuzungsbereich Jägerstraße / Allacher Straße wurde in der Stellungnahme der Gemeindewerke vom 15.09.2022 ausdrücklich mit ca. 75 m³/h angegeben.
Änderungen des Bebauungsplanes darüber hinaus sind nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis:**

| | |
|---|---|
| anwesend: | 13 |
| Ja-Stimmen: | 13 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

*7. SWM Services GmbH, Schreiben vom 04.01.2023, Plananlage Übersichtsplan, Gasleitungen*

Anbei erhalten Sie folgende Dokumente zum Auskunftsfall 0283797, Karlsfeld, Jägerstraße 27, Karlsfeld/977/2: Gas
Unsere Erdgashochdruckleitung E-3.4.2 DN 150 verläuft außerhalb des Planungsumgriffes in der Allacher Straße; sie muss dort unverändert in ihrer jetzigen Lage verbleiben. Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der Stadtwerke München begonnen werden.

**Beschluss:**

Die Anregung zur Erdgashochdruckleitung wurde bereits mit Beschluss vom 07.12.2022 behandelt. Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis:**

| | |
|---|---|
| anwesend: | 13 |
| Ja-Stimmen: | 13 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

*8. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 11.01.2023*

Mit dem Schreiben vom 9. August 2022, TBUP Ot 5242, haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine Stellungnahme zum Verfahren abgegeben, welche weiterhin Ihre Gültigkeit behält.
Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme vom 09.08.2022 wurde bereits mit Beschluss vom 07.12.2022 behandelt. Auf diesen Beschluss wird verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

| | |
|---|---|
| anwesend: | 13 |
| Ja-Stimmen: | 13 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

*9. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 06.02.2023*

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend

die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:
Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2016263 vom 12.04.2016 sowie mit Aktenzeichen 2022504 vom 10.08.2022 Stellung genommen (grober Inhalt: Es befinden sich Leitungen der Telekom Technik GmbH im Plangebiet). Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter: Seit einiger Zeit besteht eine Ausbauentscheidung auf Glasfaser (FTTH), so dass wir unsere Planungen entsprechend vorangetrieben haben.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wurde mit Beschluss vom 07.12.2022 behandelt. Der Hinweis zum Ausbau des Glasfasernetzes wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis:**

| | |
|---|---|
| anwesend: | 13 |
| Ja-Stimmen: | 13 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

*10. IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 19.01.2023*
Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es nachvollziehbar, dass der Nachfrage nach Wohnraum im Gemeindegebiet Rechnung getragen werden soll.
Dennoch ist anzumerken, dass durch die Planung eine Umwidmung des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Einzelhandel in ein Allgemeines Wohngebiet stattfindet und somit ein möglicher Standort für die Nahversorgung im Gemeindegebiet Karlsfeld nicht mehr zur Verfügung steht. Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wurde wortgleich bereits im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht und mit Beschluss vom 07.12.2022 behandelt. Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis:**

| | |
|---|---|
| anwesend: | 13 |
| Ja-Stimmen: | 13 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

*11. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 27.01.2023*
Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die nochmalige Gelegenheit zur Äußerung im Rahmen des o.a. Beteiligungsverfahrens der Gemeinde Karlsfeld und nimmt die Behandlung ihrer Stellungnahme im Rahmen der Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 7. Dezember 2022 sowie aus dem Protokoll hervorgehende Ergänzungen und Anpassungen am Planentwurf zur Kenntnis (u.a. die ergänzende Stellungnahme zum Schallschutz des Ingenieurbüros Müller BBM von November 2022, die auch ergänzende Untersuchungen zur gewerblichen Vorbelastung enthält).
Unsere Stellungnahme von September 2022 wird dennoch weiterhin prinzipiell aufrechterhalten und hat als erneut angeführt zu gelten.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wurde bereits mit Beschluss vom 07.12.2022 behandelt. Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis:**

| | |
|---|---|
| anwesend: | 13 |
| Ja-Stimmen: | 13 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

*12. Bürgerin, Schreiben vom 27.01.2023*

Unter Fortführung der anwaltlichen Vertretung unserer Mandantin, der Einwendungsführerin und Eigentümerin der Grundstücke FINrn. 977, 977/2, 977/4 und 977/5, je Gemarkung Karlsfeld, nehmen wir Bezug auf die Bekanntmachung Ihres Hauses vom 13.12.2022 und tragen namens und im Auftrag unserer Mandantin im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 98 „Jägerstraße/Allacher Straße“ gemäß § 4a Abs. 3 BauGB - ergänzendes und beschleunigtes Verfahren (§ 214 Abs. 4, § 13a BauGB) - folgende Einwendungen, Bedenken und Anregungen zur vorliegenden Bauleitplanung der Gemeinde Karlsfeld vor:

1. Sachverhalt

Es geht um die Fortführung der Bauleitplanung der Gemeinde Karlsfeld zum Bebauungsplan Nr. 98 „Jägerstraße/Allacher Straße".

1.1. Bekanntmachung Ihres Hauses vom 13.12.2022

Konkret geht es um die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 98 „Jägerstraße/Allacher Straße" gemäß § 4a Abs. 3 BauGB - ergänzendes und beschleunigtes Verfahren (§ 214 Abs. 4, § 13a BauGB):

Gem. Bekanntmachung Ihres Hauses vom 13.12.2022 erfolgt im Zeitraum vom Dienstag, dem 27.12.2022 bis einschließlich Freitag, dem 27.01.2023 die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Jägerstraße/Allacher Straße". Es wurden -erneut- Unterlagen ausgelegt.

1.2. Unsere Mandantin als Eigentümerin der FINrn.977, 977/2, 977/4 und 977/5, je Gemarkung Karlsfeld

Unsere Mandantin, die Einwendungsführerin ist Eigentümerin der im Geltungsbereich des Bebauungsplans östlich liegenden und überplanten Wohngrundstücke mit den FINrn. 977, 977/2, 977/4 und 977/5, je Gemarkung Karlsfeld. Auf diesen Grundstücken unserer Mandantin befinden sich mehrere seit Jahrzehnten bestandsgeschützte und derzeit auch noch bewohnte Wohngebäude, Jägerstraße 27 und Allacher Straße 84 und 86. Diese Gebäude sollen nicht abgerissen und nicht durch Ersatzbauten ersetzt werden.

2. Einwendungen und Bedenken

Wir tragen namens und im Auftrag unserer Mandantin, der Einwendungsführerin in Ergänzung des Einwendungsschriftsatzes vom 16.09.2022 folgende Einwendungen und Bedenken vor.

2.1. Einwendungsschreiben vom 16.09.2022

Die im Rahmen des Einwendungsschreibens vom 16.09.2022 vorgetragenen Einwendungen bleiben aufrechterhalten. Der Einwendungsschriftsatz vom 16.09.2022 wird vollumfänglich zum Inhalt des gegenständlichen Einwendungsschriftsatzes gemacht.

2.2. Formelle Rechtswidrigkeit; Keine ordnungsgemäße Bürgerbeteiligung

Die ausgelegte Bebauungsplanung leidet an formellen Fehlern, da eine ordnungsgemäße Bürgerbeteiligung nicht ermöglicht wird, weil nicht alle für die Beurteilung maßgeblichen Gesichtspunkte hinsichtlich der Beeinträchtigung der Rechte und der Belange der Einwendungsführerin durch das Planungsvorhaben im Sinne einer „Anstoßfunktion“ insbesondere in der Bekanntmachung und in den Unterlagen zu erkennen sind.

Wir rügen, dass die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 98 „Jägerstraße/Allacher Straße" gemäß § 4a Abs. 3 BauGB - ergänzendes und beschleunigtes Verfahren (§ 214 Abs. 4, § 13a BauGB) ausgelegten Unterlagen (zum Stand

gem. Bekanntmachung am 13.12.2022), insbesondere die Begründung des Bebauungsplanes (Stand: 07.12.2022) ergänzt und verändert wurden, ohne dass diese Änderungen und Ergänzungen farblich gekennzeichnet wurden.
Ferner ist den Unterlagen nicht zu entnehmen, dass die Planzeichnung sich nach aktuellem Stand im Vergleich zum Stand der vorgehenden Auslegung im Juli 2022 geringfügig geändert hat und sich die Baumräume um bis 0,2 m verschoben haben. Weder der Bekanntmachung noch den textlichen bzw. zeichnerischen Festsetzungen noch der Begründung des Bebauungsplanes ist diese Änderung der Bebauungsplanung zu entnehmen. Die Änderungen werden schlichtweg verschwiegen. Lediglich in der ergänzenden immissionsrechtlichen Stellungnahme zum Bericht M161982/02 vom 18.07.2022 des Büros Müller-BBM vom 30. 11.2022 ist eingangs auf Seite 1 unter „Allgemein" (Abbildung 1) sowie Ziffer 3, Seite 5 „Geringfügige Verschiebung der Baukörper" (Abbildung 2) ausgeführt:
*„Abbildung 1: Ergänzende Stellungnahme zum Bericht M161982/02 vom 18. Juli 2022*
*Notiz Nr. M161982/04*
*Allgemein*
*Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 98 „Jägerstraße" wurde eine schalltechnische Untersuchung M161982/02 erstellt. Infolge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergaben sich Rückmeldungen durch den technischen Immissionsschutz des LRA Dachau. Die sich ergebenden Fragestellungen bzw. Unklarheiten werden im Folgenden bearbeitet. Zudem wurde die Planzeichnung im Vergleich zur Berechnungsgrundlage im Juli 2022 geringfügig verändert und die Bauräume haben sich um bis zu 0,2 m verschoben. Die Auswirkungen werden ebenfalls beschrieben.*
*Abbildung 2*
*3 Geringfügige Verschiebung der Baukörper*
*Im Vergleich zu der berechneten Situation im Bericht M161982/02 vom 18. Juli 2022 ergeben sich in der aktuellen Planung vom Dezember 2022 geringfügige Verschiebungen der Baukörper von 0,1 m bis 0,2 m. Dies betrifft das W A 1.1 im Norden in Richtung Jägerstraße um 0,2 m, im Süden an der Jägerstraße in Höhe des Knicks um ca. 0,1 m genauso im Süden in Richtung Allacher Straße um 0,1 m. Das WA 1.2 rückt ebenfalls um 0,1 m näher an die Allacher Straße. Durch die Verschiebung der Baukörper ergeben sich keine signifikanten Änderungen. Die Beurteilungsgrundlage (höchster Pegel an Fassade) für die Verkehrsgeräusche bleibt für die maßgeblichen Beurteilungspegel gleich. An wenigen Fassadenabschnitten springt der Beurteilungspegel aufgrund der Rundung um 1dB hoch, was aber keine Auswirkungen auf die Beurteilung und die Festsetzungen hat. Die Berechnungen der Gewerbegeräusche in Kapitel 2 wurden bereits auf der geänderten Planungsgrundlage erstellt.“*
2.3. Abwägungsfehlerhaftigkeit der Bauleitplanung infolge ungelöster immissionsrechtlicher Konflikte
Wir rügen die Abwägungsfehlerhaftigkeit der Bauleitplanung, weil durch die Bauleitplanung gerichtlich durch den BayVGH bereits angesprochenen, immissionsrechtlichen Konflikte ausgelöst und immissionsrechtliche Beeinträchtigungen für die Wohngrundstücke und Anwesen der Einwendungsführerin hervorgerufen werden, die bislang nach wie vor ungelöst sind. Die Festsetzungen bzgl. der zwischen den Baukörpern des WA 1.1 und WA 1.2. zu errichtenden Lärmschutzwand sind nach wie vor nicht tauglich, die hervorgerufenen Konflikte wirksam zu losen. In der schallschutztechnischen Stellungnahme vom 08.07.2022 wird diesbezüglich nicht aufgezeigt, wie die immissionsrechtlichen Konflikte gelöst werden können.
2.4. Abwägungsfehlerhaftigkeit wegen steigender Vernässungsbetroffenheit infolge der Realisierung der Bauleitplanung
Wir rügen nach wie vor die Abwägungsfehlerhaftigkeit der Bauleitplanung, weil darin an keiner Stelle Beeinträchtigungen durch steigende Hochwasser- und Vernässungsbetroffenheit infolge der Bodenversiegelung und die Gefahr durch steigendes Grundwasser infolge des Eingriffs in den Grundwasserkörper (Prinzip der „kommunizierenden Röhren" bzw. „Schlauchwaage") für die bestandsgeschützten Wohngebäude der Einwendungsführerin berücksichtigt, geschweige denn untersucht wurden.

In den textlichen Hinweisen unter E. wird ausgeführt: *„4.5 Ein Anstieg der Grundwasserstände im Bereich der Gründungstiefe der unterirdischen baulichen Anlagen kann nicht ausgeschlossen werden. Diese sollten deshalb einschließlich etwaiger Licht- und Lüftungsschächte als wasserdichtes Bauwerk ausgeführt werden. Für eine eventuell notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Dachau eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen." (Hervorhebung durch den Unterzeichner)*
Auf den FINrn. 974, 977/2 und 977/3, je Gemarkung Karlsfeld (Fläche von gesamt ca. 5.000 $m^2$) soll auf einer Grundfläche von mehr als 3.000 $m^2$ massiv in den Grundwasserkörper eingegriffen werden, indem vierstöckige Wohnriegel und großflächige Tiefgaragen errichtet werden. Dies führt zu einem Anstau des Grundwassers im Bereich dieser Grundstücke auf der überbauten Fläche von 3.000 $m^2$ und einem Aufstau im Bereich der bestandgeschützten Gebäude unserer Mandantin (Prinzip der „kommunizierenden Röhren" bzw. „Schlauchwaage").
Beweis: Sachverständigengutachten
In der Begründung des Bebauungsplanes, Seite 7, Ziff. 3.4 wird aufgeführt: *„Das Grundwasser fließt in nordöstlicher Richtung mit einem Gefälle von ca. 0,3 %."*
Damit ist nachgewiesen, dass das Grundwasser in Richtung der Grundstücke und Anwesen der Einwendungsführerin fließt. Durch den massiven Eingriff in den Grundwasserkörper im Plan-Gebiet in der direkten Fließrichtung des Grundwassers wird eine aufstauende Wirkung erzielt. Dies wird in der Begründung des Bebauungsplanes, Seite 22, Ziffer 5.8. bestätigt: *„Da das Grundwasser in nordöstlicher Richtung fließt, ist innerhalb des Planungsgebiets und im Bereich der nördlichen Wohnbebauung nicht von einem Grundwasseraufstau auszugehen. Dieser erfolgt gegebenenfalls an der West- und Südseite im WA 1.1."* (Hervorhebung durch den Unterzeichner)
Das Grundwasser führt nicht nur zu einem Aufstau an der West- und Südseite im WA 1.1., sondern nach dem Prinzip der „kommunizierenden Röhren" bzw. „Schlauchwaage" zu einem Grundwasseraufstau im Bereich der Grundstücke und Anwesen der Einwendungsführerin bzw. deren Vernässung. Bereits im Rahmen der Bauleitplanung müssen Konflikte erkannt und bewältigt werden. Die Gemeinde darf sich planerischer nur dann zurückhalten und die Konflikte auf nachfolgende Verfahren verlagern, wenn sie mit hinreichender Sicherheit darauf vertrauen kann, dass zu prognostizierende Konflikte in einem nachfolgenden Genehmigungsverfahren gelöst und entschieden werden. Liegt hingegen keine hinreichende Sicherheit bzgl. einer Konfliktbewältigung vor, führt eine unterbliebene Auseinandersetzung mit diesem erkennbaren Konflikt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes und Verschiebung der Konfliktbewältigung auf nachgelagerte Vollzugsverfahren zu einem Abwägungsfehler. Die im Konjunktiv erfolgten Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplanes, Seite 22, Ziffer 5.8., wonach *„ggf. entgegengewirkt werden kann*", zeigen daher die Abwägungsfehlerhaftigkeit der Planung auf: *„Im Bauvollzug bedarf es einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis. Für diese ist noch einmal detailliert nachzuweisen, dass es durch die konkrete Planung zu keiner wesentlichen Veränderung des Grundwasserflusses und für Dritte zu keinem nachteilhaften Grundwasseraufstau kommt. Ggf. kann dem auch mittels geeigneter bautechnischer Lösungen (Grundwasserhaltung, Düker) entgegengewirkt werden."* (Hervorhebung durch den Unterzeichner)
Selbiges gilt für die ungeregelte Frage der Niederschlagswasserbeseitigung.
Auch hier müssen bereits im Rahmen der Bauleitplanung Konflikte erkannt und bewältigt werden und nicht auf spätere Vollzugsverfahren verlagert werden, zumal wenn auf Unterlagen verwiesen - hier: Schreiben von mk Ingenieure vom 09.06.22 zur Ableitung des Niederschlagswassers - wird, die unbekannt sind und nicht im Rahmen des Verfahrens ausgelegt wurden. Insoweit wird die Abwägungsfehlerhaftigkeit der Bauleitplanung auch bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung durch die Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplanes, Seite 22, Ziffer 5.8. deutlich: *„Darüber hinaus kann die Ableitung des Niederschlagswassers nach dem Schreiben von mk Ingenieure vom 09.06.22 und der dort vorgenommenen Modellierung grundsätzlich über Rigolen (Füllkörper-Rigolen) erfolgen. Damit ist eine Umsetzung des Bebauungsplans auch insoweit grundsätzlich möglich. Ein konkretes Entwässerungskonzept für das Niederschlagswasser ist dann im Rahmen des späteren Bauvollzugs vorzulegen."* (Hervorhebung durch den Unterzeichner)
3. Ergebnis

Die Bauleitplanung der Gemeinde Karlsfeld zum Bebauungsplan Nr. 98 „Jägerstraße/Allacher Straße" ist abwägungsfehlerhaft.

**Beschluss:**

Das Einwendungsschreiben vom 16.09.2022 wurde bereits mit Beschluss vom 07.12.2022 behandelt.
Bezüglich der ordnungsgemäß durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung im Verfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB ist eine Kenntlichmachung der Änderungen gegenüber dem vorhergehenden Planungsstand nur dann erforderlich, wenn von der Möglichkeit der Beschränkung von Stellungnahmen auf diese Änderungen gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht werden soll. Dies ist hier nicht der Fall. Insofern wäre eine Kenntlichmachung der Änderungen irreführend, da sie zu der Annahme führen könnte, dass Stellungnahmen nur beschränkt abgegeben werden können, obwohl das nicht der Fall ist.
Bezüglich der potentiellen Vernässung des Grundstücks der Einwenderin kann ergänzend festgestellt werden, dass zwingend bei einem Eingriff in das Grundwasser ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen ist. Der in der Begründung in Ziff. 5.8 für etwaige bautechnische Lösungen zur Vermeidung eines Grundwasseraufstaus verwendete Konjunktiv trägt dem Umstand Rechnung, dass infolge eines straßenseitigen Aufstaueffekts im Bereich des WA 1.1 für die straßenabgewandten Flächen auch der Einwenderin hydrologisch grundsätzlich von Absenkungseffekt ausgegangen werden kann. Ein entsprechender Satz wird in der Begründung ergänzt.
Sowohl die Themen „Grundwasser“ als auch „Niederschlagswasser“ wurden erkannt und deren grundsätzliche Lösbarkeit geprüft. Die Begründung des Bebauungsplans wird dahingehend noch einmal ergänzt. Diese Themen müssen aber nicht bereits endgültig gelöst sein. Die jeweilige konkrete Lösung kann im späteren Bauvollzug erfolgen. Das wurde bereits durch die Normenkontrollentscheidung des BayVGH vom 24.11.2020 über die erste Fassung des Bebauungsplans bestätigt (vgl. dort Rn 20). Im Übrigen wird auf die Abwägung im Beschluss vom 07.12.2022 verwiesen.

Das Schreiben von mk Ingenieure vom 09.06.2022 (mit Berechnungsanlage) war versehentlich nicht Bestandteil der ins Internet eingestellten Auslegungsunterlagen. Die Auslegung wird deshalb wiederholt.

**Abstimmungsergebnis:**

| | |
|---|---|
| anwesend: | 13 |
| Ja-Stimmen: | 13 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

**Beschluss:**

Der Bau- und Werkausschuss billigt den Bebauungsplan Nr. 98 i.d.F.v. 08.03.2023 mit den vorab beschlossenen Änderungen. Die Verwaltung wird zur Vermeidung eines Verfahrensfehlers beauftragt, eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

| | |
|---|---|
| anwesend: | 13 |
| Ja-Stimmen: | 13 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

EAPL-Nr.: 0242.212; 6102.2

**Bau- und Werkausschuss**
**8. März 2023**
**Nr. 25/2023**
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Antrag auf Vorbescheid zur geplanten Nutzung - Logistik auf den Grundstücken Fl.Nrn. 780/16, 772/4 und -/9 der Gemarkung Karlsfeld, Röntgenstraße 18, 18a**

**Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 70 – „Gewerbegebiet V zwischen Bajuwarenstraße und Würmkanal“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.
Es ist ein “Gewerbegebiet“ GE (§ 8 BauNVO) festgesetzt. Einzelhandelsnutzungen sind nur in den Quartieren „B1“ -„B2“ und „I1“ - „I3“ zulässig sowie Speditionen nur im Quartier „E“.
Das Grundstück liegt im Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets “Würm und Würmkanal“.

Die Grundstücke Fl.Nr. 780/16 und 772/9 sind bebaut; die Fl.Nr. 772/4 ist unbebaut.
Die bestehende gewerbliche Nutzung soll höhengleich auf Fl.Nr. 772/9 erweitert werden. An der südöstlichen Grundstücksgrenze ist eine Lärmschutz-Wall-Wand-Konstruktion angedacht.
Die vorhanden sowie zusätzlich erforderlichen Stellplätze werden auf dem bislang unbebauten Grundstück nachgewiesen.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid ist folgende Fragestellung verbunden:
Ist auf der noch unbebauten Fläche des Grundstücks für das auf dieser Fläche dargestellte Bauvorhaben folgende Art der Nutzung:
(City-)Logistik für den Großraum Bayern und/oder München mit Lagerung, Verpackung, Kommissionierung und Umschlag von Gütern zum und vom Baugrundstück in den Großraum Bayern und/oder München, vornehmlich mit (Elektro-)Lieferwagen
– soweit erforderlich durch die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans – bauplanungsrechtlich zulässig?

Das Grundstück Fl.Nr. 780/16 befand sich ursprünglich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 „Gewerbegebiet II – östlich Bajuwarenstraße, südlicher Bereich“. Der Bebauungsplan schloss u.a. lärm- und geruchsbelästigende Betriebe aus.
Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 (Rechtskraft seit 25.05.1999) wurde dieses Grundstück in den Umgriff mit einbezogen.
Die Fl.Nr. 772/4 und -/9 wurden mit Bebauungsplan Nr. 70 (Rechtskraft seit 08.10.1997) erstmalig überplant.

Auf der Fl.Nr. 780/16 wurde mit Bescheid vom 03.11.1970 ein Lagergebäude (u.a. Palettenlager, Wareneingang, LKW-Ladehalle; Belieferung von 500 Kunden, ca. 7.500 Artikel) mit Verwaltung genehmigt. Hier ist bereits von einer Spedition auszugehen.
Für das bestehende Lagergebäude wurde mit Bescheid vom 07.06.1995 eine Erweiterung zur Abwicklung logistischer Funktionen auf Fl.Nr. 780/16 genehmigt.
Mit Bescheid vom 12.07.2001 wurde eine weitergehende Erweiterung des Warenlogistikzentrums auf den Fl.Nrn. 780/16 und 772/9 genehmigt. Eine erforderliche Befreiung hinsichtlich der Zulässigkeit von Speditionen wurde nicht erteilt bzw. thematisiert.

Im Quartier „C3“/„C4“ sind gemäß der Festsetzung B.3.1.3 Speditionen unzulässig. Die Festsetzung diente dazu insbesondere der Ansiedelung von Produktions- und Handwerksbetrieben im neuen Gewerbegebiet Vorrang einzuräumen.
Aus Sicht der Verwaltung kann jedoch die erforderliche Befreiung gemäß § 31. Abs. 2 BauGB in Aussicht gestellt werden, obwohl die Grundzüge der Planung berührt werden; die Abweichung ist aber städtebaulich vertretbar. Die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel der Teilflächen sind dabei einzuhalten.
Des Weiteren handelt es sich um einen bereits seit 1970 bestehenden Logistikbetrieb.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans sind einzuhalten.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist einzuhalten.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur geplanten Nutzung – Logistik wird in Aussicht gestellt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung vom Bebauungsplan – Speditionen nur im Quartier „E“ zulässig – wird in Aussicht gestellt.
Die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel der Teilflächen sind dabei einzuhalten.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans sind einzuhalten.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist einzuhalten.

**Abstimmungsergebnis:**

| | |
|---|---|
| anwesend: | 13 |
| Ja-Stimmen: | 0 |
| Nein-Stimmen: | 13 |

EAPL-Nr.: 0242.212; 6024.11

**Bau- und Werkausschuss**
**8. März 2023**
**Nr. 26/2023**
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FlNr. 1069/14 der Gemarkung Karlsfeld, Birkenstraße 9a**

**Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 Abs. 1 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO).
Das Grundstück liegt im Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets “Würm und Würmkanal“.

Das Grundstück ist bebaut. Anstelle des Bestands soll ein Einfamilienhaus (E + 1, Hauptgrundfläche i. M. 6,32 m auf 15,98 m (+ ca. 1,80 m), Wand- / Firsthöhe 5,88 m – 6,44 m / 9,41 m, Satteldach 35° und Anbau im Süden 5,00 m auf 4,60, Wandhöhe 3,20 m bzw. 4,09 m, Flachdach/Dachterrasse) errichtet werden.
Die Stellplätze werden auf dem Grundstück oberirdisch in einer Doppelgarage nachgewiesen.

Die Firsthöhe von 9,41 m fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.
Der Bezugsfall Birkenstraße 3a, b, c weist nur eine Firsthöhe von 7,78 m auf.
Als kritisch wird auch die Gesamtlänge des Gebäudes von 22,78 m erachtet. Der Bezugsfall weist nur eine Länge von ca. 18,40 m auf – auf den südlichen Anbau sollte verzichtet werden.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten. Die Nettowohnfläche beträgt mehr als 150 m². Folglich ist noch ein 3. Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.
Die lichten Breiten der Stellplätze ist noch zu vermaßen.

Die gemeindliche Abstandsflächensatzung ist eingehalten.

Hinweis:
- Die Abstandsflächentiefe an der Nordostfassade ist zu überprüfen.
- Die Vermaßung der Grundrisse ist unvollständig, insbesondere im Bereich der Garage/Nebenanlage sowie im Bereich des Giebeldreiecks.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage wird nicht erteilt.
Die Firsthöhe von 9,41 m fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Der Bezugsfall Birkenstraße 3a, b, c weist nur eine Firsthöhe von 7,78 m auf.
Als kritisch wird auch die Gesamtlänge des Gebäudes von 22,78 m erachtet. Der Bezugsfall weist nur eine Länge von ca. 18,40 m auf – auf den südlichen Anbau sollte verzichtet werden.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten. Die Nettowohnfläche beträgt mehr als 150 m². Folglich ist noch ein 3. Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.
Die lichte Breite der Stellplätze ist noch zu vermaßen.

Hinweis:
- Die Abstandsflächentiefe an der Nordostfassade ist zu überprüfen.
- Die Vermaßung der Grundrisse ist unvollständig, insbesondere im Bereich der Garage/Nebenanlage sowie im Bereich des Giebeldreiecks.

**Abstimmungsergebnis:**

| | |
|---|---|
| anwesend: | 13 |
| Ja-Stimmen: | 13 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

EAPL-Nr.: 0242.212; 6024.01

**Bau- und Werkausschuss**
**8. März 2023**
**Nr. 27/2023**
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses (6 WE) mit 12 oberirdischen Stellplätzen und 12 Fahrradabstellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 750/3 der Gemarkung Karlsfeld, Herbststraße 7**

**Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des einfachen Baulinienplans Nr. 1a “Karlsfeld Nord“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt hinsichtlich der überbaubaren Fläche gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, im Übrigen nach § 34 BauGB.
Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem “Allgemeinen Wohngebiet“ WA (§ 4 BauNVO).
Das Grundstück liegt im Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets “Würm und Würmkanal“.

Das Grundstück ist bebaut. Der Bestand soll durch einen Neubau (E + 1 + D, Hauptgrundfläche 11,24 m auf 15,865 m, Wand- / Firsthöhe 7,14 m / 11,08 m, Satteldach 35° sowie 2 Wintergärten (Westseite) 2,10 m auf 4,81 m, Wandhöhe 4,21 m, Flachdach/Dachterrasse und Erker (Ostseite) 1,50 m auf ~ 6,90 m, Wand- / Firsthöhe ~ 3,30 m / 4,10 m, Pultdach ~ 30°) ersetzt werden.
Die Stellplätze werden auf dem Grundstück oberirdisch als 12 offene Stellplätze (davon 3 als Längsparker entlang der Herbststraße) nachgewiesen sowie 12 Fahrradabstellplätze (überdacht).
Für die Spielplatzfläche werden 82 m² nachgewiesen (Wohnfläche 423 m²).

Das Vorhaben hält folgende Festsetzungen des Baulinienplans nicht ein:
- Überschreiten der südlichen Baugrenze vollständig durch 3 offene Stellplätze und den untergeordneten Erker sowie teilweise durch die Müllhäuschen.
- Überschreiten der nördlichen Baugrenze vollständig durch 9 offene Stellplätze und das Fahrradabstellhäuschen sowie teilweise um ca. 8,50 m bis zur faktischen Baugrenze durch das Hauptgebäude.
- Bauweise E + 1 Obergeschosse anstatt E.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der südlichen und nördlichen Baugrenze sowie der Bauweise werden erteilt.
Entsprechende Bezugsfälle liegen vor.

Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Als Bezugsfall wurde der Baukörper Herbststraße 17/19 herangezogen.

Die gemeindlichen Satzungen – Stellplätze, Gauben, Abstandsflächen sind eingehalten.

Hinweise:
Es wird auf die hohe Versiegelung der Grundstücksfläche verwiesen. Folglich ist nichtmehr nur von einer geringfügigen Auswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens auszugehen. Anzusprechen ist dabei die problematische Versickerung des

Niederschlagswassers im Zusammenhang mit hohen Grundwasserständen im Gemeindegebiet.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses (6 WE) wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt zu folgenden Befreiungen vom Baulinienplan:
- Überschreiten der südlichen Baugrenze vollständig durch 3 offene Stellplätze und den untergeordneten Erker sowie teilweise durch die Müllhäuschen.
- Überschreiten der nördlichen Baugrenze vollständig durch 9 offene Stellplätze und das Fahrradabstellhäuschen sowie teilweise um ca. 8,50 m bis zur faktischen Baugrenze durch das Hauptgebäude.
- Bauweise E + 1 Obergeschosse anstatt E.

Hinweise:
Es wird auf die hohe Versiegelung der Grundstücksfläche verwiesen. Folglich ist nichtmehr nur von einer geringfügigen Auswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens auszugehen. Anzusprechen ist dabei die problematische Versickerung des Niederschlagswassers im Zusammenhang mit hohen Grundwasserständen im Gemeindegebiet.

**Abstimmungsergebnis:**

| | |
|---|---|
| anwesend: | 13 |
| Ja-Stimmen: | 13 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

EAPL-Nr.: 0242.212; 6024.01

**Bau- und Werkausschuss**
**8. März 2023**
**Nr. 28/2023**
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

## Bekanntgaben und Anfragen

### A) Gespräch mit dem Bürger

In Bezug auf TOP 5 meldet sich ein Nachbar (Günter Meier, Herbststraße 8) des Baugrundstückes und gibt eine mündliche als auch eine schriftliche Stellungnahme zum vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung ab.

Herr Endres erläutert die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen.
Herr Bieberle ergänzt, dass die Gemeinde Karlsfeld eine Abstandsflächensatzung zur Verschärfung der Vorgaben in der BayBO erlassen hat.

Eine Vertreterin der Bauherrin von TOP 2 erkundigt sich nach dem Verkehrsschild (Zone 30).

Herr Wanka gibt bekannt, dass dieses Schild demnächst aufgestellt wird.

Bau- und Werkausschuss
Am 08.03.2023

Grünfelder
Schriftführerin

Kolbe
Erster Bürgermeister