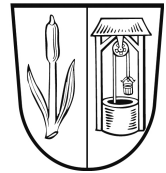


Gemeinde

Karlsfeld



NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 4

Sitzung am: Mittwoch, 17. März 2021

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 19:00 Uhr

Anwesend/
Abwesend: siehe Anwesenheitsliste

Status: Öffentliche Sitzung
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 24.02.2021
2. Abwägungsbeschluss nach § 125 Absatz 2 BauGB - Ulmenweg
3. Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 112 - "Nördlich der Grünlandstraße"
- Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- Beschluss zur erneuten Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i.V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines geförderten Wohnungsbaus für Senioren mit 8 Wohnungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1042/Teilfläche der Gemarkung Karlsfeld, Hauswiesen (3)
5. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1076/23 der Gemarkung Karlsfeld, Föhrenweg (26); Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren
6. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 827/36/Teilfläche der Gemarkung Karlsfeld, Schwarzhölzlstraße 8
7. Antrag auf Baugenehmigung zur Erneuerung und Ausbau des Dachgeschosses des bestehenden Mehrfamilienhauses inkl. Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 746/8 der Gemarkung Karlsfeld, Gartenstraße 43 a, 43 b
8. Bekanntgaben und Anfragen

Anwesende:

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

Entschuldigte:

Name
Herr Peter Neumann
Herr Franz Trinkl

Unentschuldigte:

Name
-

Verwaltung:

Herr Günter Endres
Herr Günther Rustler
Herr Dominik unsinn

Schriftführerin:

Frau Daniela Demus

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

Bau- und Werkausschuss
17. März 2021
Nr. 40/2021
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 24.02.2021

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 24.02.2021 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211

Bau- und Werkausschuss
17. März 2021
Nr. 41/2021
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Abwägungsbeschluss nach § 125 Absatz 2 BauGB - Ulmenweg

Sachverhalt:

Die Gemeinde Karlsfeld hat den Ulmenweg hergestellt. Dieser verläuft südlich der Flurstück-Nr. 1049/4 Gemarkung Karlsfeld bis zur südlichen Grenze der Flurstück-Nr. 1052/33 Gemarkung Karlsfeld im Bereich eines Bebauungsplanes. Weiter südlich ist die Straße nicht überplant, der Ulmenweg kreuzt hier die Südenstraße und endet als Geh- und Radweg an der Dr.-Johann-Heitzer-Straße. In diesem Bereich handelt es sich um eine seit längerem bestehende Straße. Die Straße ist beidseitig bebaut. Der Straßenverlauf ist durch die Bebauung im Wesentlichen vorgegeben. Belange der Wohnbevölkerung, des Verkehrs und des Umweltschutzes sind berücksichtigt, die Fahrbahnbreite ist ausreichend. Es ist festzustellen, dass die Straße den in § 1 Absatz 4 – 7 BauGB bezeichneten Anforderungen entspricht und somit gemäß § 125 Absatz 2 BauGB hergestellt wurde. Die Straße steht im Einklang mit den öffentlichen und privaten Belangen. Die Voraussetzungen des § 125 Absatz 2 BauGB sind erfüllt.

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss des Gemeinderates Karlsfeld fasst folgenden Beschluss: Es wird festgestellt, dass für den südlichen nicht überplanten Bereich des Ulmenweges die Voraussetzungen des § 125 Absatz 2 BauGB erfüllt sind.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 6341.5; 0242.211

Bau- und Werkausschuss
17. März 2021
Nr. 42/2021
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 112 - "Nördlich der Grünlandstraße"
- Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- Beschluss zur erneuten Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Der Bau- und Werkausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung vom 24.06.2020 die Planfassung zum Bebauungsplan Nr. 112 - „Nördlich der Grünlandstraße“ gebilligt und die Verwaltung mit der Durchführung der Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Trägern öffentlicher Belange beauftragt.

Über die während dieses Verfahrensschrittes eingegangenen Stellungnahmen ist vorliegend zu entscheiden.

Anregungen haben vorgebracht:

A Stellungnahmen der Öffentlichkeit

- Liegen keine vor

B Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange, 12.10.2020
- Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz, 13.10.2020
- Landratsamt Dachau, UNB, 29.10.2020
- Landratsamt Dachau, GIS, 06.10.2020
- Landratsamt Dachau, Kreisbrandinspektion, 05.11.2020
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, 06.11.2020
- Staatliches Bauamt Freising, 30.09.2020
- Wasserwirtschaftsamt München, 20.10.2020
- Gemeindewerke Karlsfeld, 02.11.2020
- SG Tiefbau Karlsfeld, 19.10.2020
- Telekom, 28.10.2020
- Bayernwerk, 04.11.2020

Keine Anregungen haben vorgebracht:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck, 09.11.2020
- Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 02.11.2020
- Regionaler Planungsverband München, 08.10.2020
- Regierung von Oberbayern, 08.10.2020
- Wasserverband Reschenbach-Entenbach, 06.11.2020
- IHK München, 06.10.2020
- Handelsverband Bayern, HABE, 03.11.2020
- Gemeinde Bergkirchen, 16.10.2020

- Erzbischöfliches Ordinariat München, 26.10.2020
- Eisenbahnbundesamt, München, 15.10.2020
- Deutsche Flugsicherung, 12.10.2020
- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, 06.11.2020
- Deutsch Bahn, 05.11.2020
- SWM Infrastruktur, 09.11.2020
- Tennet, 01.20.2020
- Vodafone Kabel Deutschland, 19.10.2020
- Große Kreisstadt Dachau, 04.12.2020

A. Fristgerecht eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

Es liegen derzeit keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit vor.

B. Fristgerecht eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

1. Landratsamt Dachau, Fachbereich: Rechtliche Belange, 25.03.2020

Planzeichnung / Planzeichen:

Durch die Nutzungsschablone werden nur SD und WD geregelt; FD kann somit in der Aufzählung entfallen.

Neben Einzelhäusern sollten auch Doppelhäuser zulässig sein. Für Hausnummer 13/13a gibt es eine Einmessbescheinigung aus dem Jahr 2018 für ein Doppelhaus. Um Ergänzung wird gebeten.

Die Planzeichnung und die Hinweise durch Planzeichen sollten durch das Planzeichen „abzubrechende Gebäude“ ergänzt werden. Dies gilt insbesondere für die Grundstücke Fl.Nr. 355 und Fl.Nr. 355/2 (s. hierzu Begründung S. 3 Pkt. 1, 1. Absatz).

Es fehlt eine Darstellung der Fläche für Tiefgaragen.

Im nördlichen Bereich der Hausnummern 5 – 15 sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zulässig. Es wird angeregt, in diesem Bereich die Nebenanlagen nur auf Gartenhäuschen zu beschränken (mit Angabe einer max. Quadratmeterzahl) um einer zu starken Versiegelung vorzubeugen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es kein Planzeichen „Na“ gibt. Es wird deshalb vorgeschlagen, analog der Auflistung der Planzeichen „Na/St“ und „St“ noch ein weiteres Planzeichen „Na“ mit Erläuterung einzufügen.

Festsetzung 3.1.2:

Es wird dringend empfohlen, die maximal zulässige Grundfläche im WA1 zu beziffern.

Festsetzung 3.1.3:

In der Planzeichnung fehlt die zeichnerische Darstellung von Tiefgaragen sowie deren Zufahrten. Um Ergänzung wird gebeten.

Festsetzung 3.4

Wie viele Wohneinheiten sind maximal im WA 1 zulässig? Es sollte überprüft werden, ob die angedachte Zahl der Wohneinheiten und die dafür benötigten Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht werden können.

Festsetzung 4.2.5:

Sollen Tiefgaragen auch im WA2 zulässig sein? Wenn nicht, dann ist die Festsetzung eindeutiger zu formulieren.

Festsetzung 7:

Es wird bezweifelt, ob diese Festsetzung umgesetzt werden kann. Auf diesen Flächen sollen Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, Terrassen zulässig sein. Es wird darum gebeten, die Festsetzung nochmals zu prüfen.

Begründung S. 3, Pkt. 1, 1. Absatz:

In Ergänzung zum Wortlaut „...Bauantrag des Eigentümers Grünlandstr. 3.“ sollte in Klammer noch die Flurnummer 355/2 angegeben werden, da im weiteren Begründungstext nur die Flurnummer genannt wird.

Begründung S. 3, Pkt. 2:

Die Begründung ist nicht schlüssig. Nur weil der Geltungsbereich des Bebauungsplanes die festgesetzte Grenze des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² unterschreitet, ist damit nicht der Nachweis erbracht, dass die zulässige Grundfläche eingehalten wird. Es sollte dargelegt werden, wie hoch die maximal zulässige Grundfläche im überplanten Gebiet sein wird und diese die in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzte Grenze von 20.000 m² nicht überschreitet.

Fachliche Würdigung/Abwägung:

Die redaktionellen Anregungen zu Flachdächern, dem zulässigen Doppelhaushälften, und das Planzeichen abzubrechende Gebäude werden angepasst.

Die Gemeinde Karlsfeld weist darauf hin, dass die Planzeichnung und die Festsetzungen entsprechend der Stellungnahme angepasst werden.

Die Begrenzung der baulichen Nebenanlagen nur auf Gartenhäuschen wird planerisch nicht für notwendig erachtet, die Anregung diese baulichen Nebenanlagen mit einer GR zu begrenzen wurde bereits unter 5.1.6 der textlichen Festsetzung wie folgt festgesetzt: Im WA 2 sind je Hauptgebäude Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 20 m² zulässig.

Die maximal zulässige Grundfläche im WA1 ist in der Matrix auf dem Bebauungsplan festgesetzt.

Die Zulässigkeit von Tiefgaragen ist im Bebauungsplan sowohl im WA 1 und WA 2 festgesetzt.

Eine Festsetzung von Wohneinheiten insbesondere für WA 1 erscheint städtebaulich nicht sinnvoll.

Sinnvoll ist es jedoch die Tiefgarage im WA 1 deutlich zu vergrößern um den ruhenden Verkehr auch aufnehmen zu können. Die Planzeichnung wird diesbezüglich ergänzt.

Die Anregungen zur Begründung werden aufgenommen.

Beschluss:

Die redaktionellen Anregungen in Planzeichnung und Begründung und die Erweiterung des Bauraums für Tiefgaragen werden in die Unterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

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

2. Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, 02.05.2018

Lärmschutz

Die auf das geplante Wohngebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen, ausgehend von den beiden Bundesstraßen (B 471 und B 304), wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Auftragsnummer 6172.2/2020-FB vom 23.01.2020, berechnet.

Die Auf- und Ausfahrten der Bundesstraßen, die z.T. nahe am Plangebiet vorbeiführen, wurden bei der Berechnung jedoch nicht berücksichtigt.

Des Weiteren wurde der einwirkende Schienenlärm nicht untersucht. Laut der Umgebungslärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes liegen die Nachtwerte zwischen 45 und 55 dB(A). Somit ist der von der Bahn ausgehende Lärm zumindest an den Westfassaden der Baufelder relevant.

Da beide Lärmarten (Straße und Schiene) zu addieren sind und mit den Orientierungswerten / Immissionsgrenzwerten zu vergleichen sind, kann eine Dimensionierung der Lärmschutzmaßnahmen erst erfolgen, wenn die berichtigte Lärmprognose vorliegt.

Aus diesen Gründen ist die schalltechnische Untersuchung zu berichtigen und zu ergänzen.

Selbst ohne Berücksichtigung des Bahnlärms und des Straßenlärms auf den Auf- und Ausfahrten der Bundesstraßen liegen die berechneten Beurteilungspegel im obersten Geschoß deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 und den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete:

	Beurteilungspegel dB(A)	Orientierungswerte dB(A)	Immissionsgrenzwerte dB(A)
tags	58 – 62	55	59
nachts	53 - 58	45	49

Die Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59/49 dB(A) tags/nachts werden somit z.T. erheblich überschritten. Sogar die Grenzwerte für Mischgebiete von 64/54 dB(A) tags/nachts werden nachts teilweise deutlich überschritten.

Da gemäß der Rechtsprechung des BVerwG (Az. 4 C 40/87 und 4 A 18/04) bei Unterschreitung der Grenzwerte für Mischgebiete die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse noch als gegeben anzusehen sind, sind bei Überschreitung dieser Werte, wie in diesem Fall, an manchen Fassaden nachts ungesunde Wohnverhältnisse nicht auszuschließen.

Die in den Festsetzungen genannten Maßnahmen zum Lärmschutz sind aus fachlicher Sicht somit nicht ausreichend.

Darüber hinaus wurden bei der Kennzeichnung der Fassaden mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte in der Planzeichnung die betroffenen Fassaden der Baufelder 2, 3 und 5 sowie die östlich angrenzenden Grundstücke im WA 2 nicht mit aufgenommen, obwohl auch hier z.T. erhebliche Überschreitungen des Nachtwertes von 49 dB(A) berechnet wurden.

Zusammenfassend erheben wir Bedenken und bitten nachfolgende Punkte bei der Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung und der Festsetzung der Lärmschutzmaßnahmen zu berücksichtigen:

1. Die Schalltechnische Untersuchung ist bezüglich der Berücksichtigung der Auf- und Ausfahrten der Bundesstraßen, die erheblich näher an das Plangebiet heranrücken als die Bundesstraßen selbst, zu erweitern.
2. In der schalltechnischen Untersuchung ist der von der westlich gelegenen Bahnlinie ausgehende Verkehrslärm zu berechnen und zum Verkehrslärm zu addieren.
3. Bei der Kennzeichnung der Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsschutzgrenzwerten bitten wir, alle betroffenen Fassaden darzustellen.
4. Bei der Dimensionierung der Lärmschutzmaßnahmen sind aus fachlicher Sicht zumindest ab Überschreitung der Mischgebietsgrenzwerte von 64/54 dB(A) tags/nachts zwingend bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. kalte Wintergärten, Schiebeläden bei Schlafräumen, Hafen-City-Fenster, Laubengänge etc. festzusetzen, um auch beim Öffnen der Fenster gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können. Durch diese Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die Innenpegel für Wohnräume von 40 dB(A) tags und für Schlafräume von 30 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Für bauliche Maßnahmen gilt dies bei teilgeöffnetem Fenster.
5. Des Weiteren empfehlen wir, die Möglichkeit einer Riegelbebauung mit Anordnung der Aufenthaltsräume und Außenwohnbereiche auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten in Betracht zu ziehen.

Betriebsbereich

Wir bitten, folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen:

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß §3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß §3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Lärmschutz

Die schalltechnische Untersuchung ist aus fachlicher Sicht aus den vorgenannten Gründen fehlerhaft. Durch die bei der unvollständigen Berechnung ermittelten Pegel werden die Lärmwerte im Plangebiet somit als zu gering bewertet. Die ermittelten Pegel sind nicht dazu geeignet eine sachgerechte Abwägung sicherzustellen.

Erst nach Berücksichtigung aller Verkehrslärmquellen und einem anschließenden Vergleich mit den Orientierungs-/ Immissionsrichtwerten für allgemeine Wohngebiete ist eine Abwägung der in Frage kommenden Lärmschutzmaßnahmen möglich.

Fachliche Würdigung/Abwägung:

Das Gutachten des Büros Kottermair GmbH zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Nördlich der Grünlandstraße“ der Gemeinde Karlsfeld, LK Dachau wurde fortgeschrieben und liegt nun mit Datum vom 08.01.2021, Auftragsnummer: 7394.1 / 2020 – FB der Gemeinde vor.

Dabei ist folgendes in die Würdigung einzustellen:

Zu 1.) Berücksichtigung der Auf- und Ausfahrten der Bundesstraßen:

Die Auf- und Ausfahrten befinden sich etwas näher am Plangebiet als die Bundesstraßen an sich. Es existieren keine Verkehrsdaten (DTV-Werte) für den anteiligen ab- und auffahrenden Verkehr. Die für die Bundesstraßen angegebenen Verkehrsmengen sind hier nicht heranzuziehen. Es gibt keine allgemeinen Vorgaben zur Abschätzung. Sollte eine Berücksichtigung erforderlich sein, wird eine Verkehrszählung in Verbindung mit einem Verkehrsgutachten benötigt.

Weiterhin ist die anzusetzende Geschwindigkeit wesentlich geringer als auf den Bundesstraßen selbst. Daraus resultieren erheblich geringere Emissionspegel. Zusammenfassend lässt sich aus gutachterlicher Sicht die Aussage treffen, dass die Auf- und Ausfahrten im Vergleich zu den Bundesstraßen selbst nicht relevant sind.

Zu 2.) Bahnlinie:

Die Berechnung ist im Gutachten 7394.1/2020-FB erfolgt. Die Beurteilungspegel erhöhen sich um bis zu 0,7 / 2,0 dB(A) (Tag / Nacht).

zu 3.) Kennzeichnung der Fassaden mit Überschreitungen:

Die Kennzeichnung der betroffenen Fassaden wird in der Planzeichnung eingefügt.

Zu 4.) Dimensionierung Lärmschutzmaßnahmen:

Mit den von unserem Büro vorgeschlagenen Maßnahmen sind u.E. alle Möglichkeiten des Lärmschutzes gegenüber dem Verkehrslärm festgesetzt und ausreichend.

Zu 5.) Empfehlung Riegelbebauung:

Immissionsschutzfachlich betrachtet ist die Empfehlung einer Riegelbebauung durchaus nachvollziehbar. Städtebaulich unter den Gesichtspunkten für das Orts- und Landschaftsbild betrachtet würde eine Riegelbebauung angesichts der sehr offenen Baustruktur entlang der Grünlandstraße jedoch einen Fremdkörper darstellen. Zudem verweist die Gemeinde darauf, dass die nordwestlich festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche BF 1 mit der Lage zur Bundesstraße auch einen Riegeleffekt aufweist, ohne dass das gesamte Grundstück baulich abgeriegelt wird.

Zur Abwägung:

Die Gemeinde Karlsfeld kann nach Bewertung des Gutachters die Lärmsituation des Verkehrslärms bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV abwägen, da die Verkehrsbelastung der Bundesstraßen B 304 und B 471 bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf einem Niveau ist, dass eine Abwägung der Immissionsschutzbelange zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV gerechtfertigt erscheinen lässt. Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 werden aus städtebaulichen Gründen („erdrückende“ Wirkung der aktiven Lärmschutzmaßnahme, notwendige Überstandslängen der aktiven Lärmschutzmaßnahme etc.) und wegen des Platzbedarfs und der Kosten nicht weiter verfolgt.

Beschluss:

Die gutachterlichen Empfehlungen zur Aufnahme in die textlichen Festsetzungen und in die Begründung werden gebilligt.

Den Anregungen des Fachbereiches Technischer Umweltschutz wird damit Rechnung getragen und berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

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

3. Landratsamt Dachau, Fachbereich: GIS, 25.03.2020

Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen

Zur Planzeichnung:

Sachgerechte Planunterlagen müssen zum Zeitpunkt des Bauleitplanverfahrens aktuell und aussagefähig sein. Wir bitten die Veränderungen bei Flst. 355/9 (Errichtung eines

Doppelhauses, Grenz- und Flurstücksnummern) in die Planunterlage mit aufzunehmen, siehe Abb. 1.

Laut DGM 5 und der Einmessbescheinigung (Abbildung 1) liegt das Straßenniveau auf Höhe der Flurstücke 355/6 u. 355/9 bei 483,37 ü. NHN. Des Weiteren beträgt das Straßenniveau auf Höhe des Flurstücks 355/5 laut Angaben des Digitalen Geländemodells bei 483,22 ü. NHN.

Event. liegt bei beiden Höhenbezugspunkten in der Planzeichnung nur ein Zahlendreher vor. Wir bitten die Höhenangaben der Höhenbezugspunkte zu überprüfen u. ggf. zu korrigieren.

Die Planunterlage sollte über den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus auch die unmittelbar angrenzenden Grundstücke und Verkehrsflächen darstellen, um die Auswirkungen der Planung auf das Umfeld und auch umgekehrt mögliche Auswirkungen des Umfeldes auf das Plangebiet beurteilen zu können.

Wir bitten den **Straßenverlauf** und die Straßenkurzbezeichnung **B 471**, die dazugehörige Flurstücksnummer **1864** sowie die Gemeinde- und Gemarkungsbezeichnung **Dachau** (weil unmittelbare Nachbargemeinde) zu dokumentieren.

Wir bitten die Straßenbezeichnung „Münchner Straße“ zu ergänzen.

Wir bitten die Straßenbegrenzungslinie in der Legende zu dokumentieren.

Zur Begründung (Punkt 5):

Wir bitten die Angabe Region Augsburg (RP 9) in Region München (RP 14) zu korrigieren.

Fachliche Würdigung:

Die redaktionellen Anregungen werden berücksichtigt. Der räumliche Umgriff der Planzeichnung wird in der räumlichen Übersicht auf dem Plankopf vergrößert, damit die umgebende Infrastruktur erkannt werden kann.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Planzeichnung wird gemäß der Einmessbescheinigung und den redaktionellen Anregungen ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

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

4. Landratsamt Dachau, Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde, 25.03.2020

Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen

Bei der Luftbildrecherche (Luftbild Aufnahmedatum 25.04.2020) musste festgestellt werden, dass die auf Fl.Nr. 355 in größerem Umfang erforderlichen Gehölzentfernungen bereits durchgeführt worden sind:



Ob die wichtigen, im Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben zum Artenschutz (Eingriffe in Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit, Kontrolle hinsichtlich Baumhöhlen zum Schutz dort ggf. überwinternder Fledermäuse) hier eingehalten worden sind, entzieht sich unserer Kenntnis. Seitens der Gemeinde sind daher die späteren Bauherren unbedingt auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben hinzuweisen, da wir als UNB die folgenden Bauanträge möglicherweise gar nicht mehr zur Prüfung bekommen (Freisteller z.B.).

Fachliche Würdigung/Abwägung:

Die Gemeinde verweist auf die landschaftsplanerischen und artenschutzrechtlichen vorliegenden Beurteilungen, diese sind Bestandteil der Verfahrensunterlagen und in die grünordnerischen und artenschutzrechtlichen textlichen Festsetzungen mit aufgenommen worden. Sollten die beiden im WA 1 festgesetzten als zu erhaltende Bäume krankheitsbedingt oder gefährdungsbedingt gefällt werden müssen ist innerhalb des WA 1 eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Beschluss:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, eine Festsetzung zur Ersatzpflanzung wird aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

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

5. Wasserwirtschaftsamt München, 20.10.2020

Zum oben genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

1. Grundwasser

Das Planungsgebiet ist durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet. Entsprechend den uns vorliegenden Erkenntnissen an der Messstelle Rothschaige Q 12 liegen der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) bei 482,4 m ü NN und der bisher gemessene Grundwasserhöchststand (HHW) bei 483,4 m ü NN. Die Messstelle liegt etwa 200 m in südlicher Richtung vom Planungsgebiet entfernt.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume in den im Plan gekennzeichneten Gebieten bis mindestens zum bisher bekannten Grundwasserhöchststand (HHW) von 483,4 m ü. NN zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten.“

2. Niederschlagswasser

Eine Versickerung über Sickerschächte ist nicht mehr zulässig. Wir bitten dies unter Hinweise Punkt 2.1 auszubessern.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände ist der Einsatz von Rigolen ggf. nicht möglich. Eine oberflächennahe Versickerung z. B. über Mulden ist dann notwendig. Im Rahmen des Bebauungsplans sind die für die Versickerung notwendigen Flächen zu bestimmen und zu sichern.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden entsprechend der Hinweise ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

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

6. Deutsche Telekom Technik GmbH, 28.10.2020

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:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden. Für die Beteiligung danken wir Ihnen.

Beschluss:

Die geschilderten Sachverhalte betreffen ausschließlich den späteren Bauvollzug und umfassen keine Regelungsgegenstände der verbindlichen Bauleitplanung. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind insoweit nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

7. Bayernwerk Netz GmbH, 04.11.2020

Wir haben die Planungsunterlagen überprüft.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei uns dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe

zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Nähere Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen erteilt Ihnen gerne das Kundencenter der Bayernwerk Netz GmbH in Unterschleißheim. Die Adresse lautet: Lise- Meitner- Straße 2 in 85716 Unterschleißheim. Anfragen für Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen senden Sie bitte mit einem Lageplan vorzugsweise per E-Mail an planauskunft-unterschleissheim@bayernwerk.de oder an die obenstehende Postadresse.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Für eventuelle Rückfragen steht Ihnen das Kundencenter Unterschleißheim gerne zur Verfügung.

Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschluss:

In die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird eine Regelung aufgenommen, die die Errichtung einer Transformatorstation im WA 1 mit der Ausnahme von sichtbehindernden Bereichen zulässt. Mit den Eigentümern ist besprochen, dass die Transformatorstation nicht auf öffentlichen Grund liegen wird. Der konkrete Standort wird in Abstimmung der Grundstückseigentümer mit den Bayernwerken nach Vorliegen der Eingabeplanung festgelegt.

Auch die Begründung zum Bebauungsplan wird dementsprechend und hinsichtlich der redaktionellen Änderungen angepasst.

Abstimmungsergebnis:

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

8. Handwerkskammer, 06.11.2020

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Bebauungsplanneuaufstellungsverfahren der Gemeinde Karlsfeld. Nach Abbruch des ehem. Gasthauses mit Hotel an der Grünlandstraße ist die Neuerrichtung von Mehrfamilienhäusern auf Fl.Nr. 355 Gem. Karlsfeld beabsichtigt; Im Zuge der Entwicklung dieser Bebauung sowie unmittelbar angrenzend (im WA1) wurde der komplette Bereich nördlich der Grünlandstraße in den 1,35 ha umfassenden Plangeltungsbereich mit einbezogen, wobei die Grundstücke östlich der Fl.Nr. 355/2 als WA 2 hinsichtlich einer mögl. Nachverdichtung städtebaulich geordnet werden sollen.

Angesichts der Wohnraumknappheit im Großraum München ist die geplante Schaffung zusätzlicher Wohnmöglichkeiten in verdichteter Bauweise nachvollziehbar, auch wenn hierfür zuvor gewerblich genutzte Standorte an einem immissionsschutzrechtlich stark vorbelasteten Standort in Anspruch genommen werden.

Die differenzierte Festsetzung der zulässigen Nutzungen unter Einbeziehung auch nicht störender handwerklicher und gewerblicher Nutzungen, die im Plangebiet explizit zulässig sind, ist positiv hervorzuheben.

Für im Plangebiet und in der baulichen Umgebung des Plangebiets ansässige Handwerksbetriebe ist grundsätzlich zu gewährleisten, dass diese weder in Hinsicht auf ihren ordnungsgemäßen Betriebsablauf inkl. betriebsüblicher Emissionen und Betriebsverkehr sowie angemessene Weiterentwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

Beschluss:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

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

9. Staatliches Bauamt Freising, 30.09.2020

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Freising keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Bauverbot

Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO LV.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 8 und § 8a Abs. 1 FStrG).

Lärmschutz

Kosten für die Errichtung der Lärmschutzanlage werden vom Staatlichen Bauamt Freising - Servicestelle München gemäß Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV - nicht übernommen.

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Freising - Servicestelle München zu übersenden.

Fachliche Würdigung:

Die Anbauverbotszone ist im Bebauungsplan nachrichtlich mit dargestellt. (s. rot strichlinierte Linie im Norden).

Der Hinweis zur Erschließung wird mit aufgenommen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen sind außer dem Hinweis zur Erschließung der Planung nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

10. Gemeindewerke Karlsfeld, 02.11.2020

Anlass der Stellungnahme:

Aufforderung zur Stellungnahme zum Bebauungsplan 112 „Nördlich der Grünlandstraße“

Kanalisation:

In der Münchner Straße befindet sich im Bereich des Bebauungsplans kein öffentlicher Schmutzwasserkanal.

Alle Flurstücke nördlich der Grünlandstraße sind durch einen Schmutzwasserkanal in der Grünlandstraße an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Das Flurstück 355 besitzt zwei Anschlüsse an das öffentliche Kanalnetz. Der Startschacht 3.134 beginnt ca. 37 m östlich des Kreuzungsbereichs Münchner Straße / Grünlandstraße, ca. mittig des Flurstücks 355. Der Haltungsstrang quert die Würm und mündet in die Pumpstation 3.139PW in der Grünlandstraße. Über eine ca. 1,5km lange Schmutzwasserdruckleitung DN 150 PVC wird das gesamte Schmutzwasser aus der Rothschaige in den Kanalschacht 1.427a in der Bajuwarenstraße übergeleitet, von woraus es im Freispiegel Richtung Kläranlage fließt.

Schmutzwasserhaltungen:	3.134, 3.135, 3.136, 3.137, 3.138
Nennweiten:	DN 250 STZ
Haltungslänge:	ca. 190 m

Über den baulichen Zustand der Schmutzwasserkanalisation kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage getroffen werden. Alle Schmutzwasserkanäle in der Rothschaige sollen im Zuge der Eigenüberwachungsverordnung im Jahr 2021 mittels TV-Kamera befahren werden. Im Anschluss kann eine Aussage über den baulichen Zustand getroffen werden.

Gemäß der hydraulischen Kanalnetzberechnung aus dem Jahr 2004 sind die Kanäle im gegenwärtigen Bebauungszustand ausreichend dimensioniert.

Eine hydraulische Kanalnetzberechnung für den Prognosezustand liegt den Gemeindewerken nicht vor.

Entgegen den hydraulischen Berechnungen kommt es sporadisch zu Überstauungen im Bereich der Grünlandstraße östlich der Würm, wie zuletzt Anfang Februar 2020 geschehen. Die Schmutzwasserpumpen des Pumpwerks 3.139PW haben nach Regenereignissen teilweise 3 Tage Betriebseinsatz im Dauerbetrieb, um die anfallenden Schmutzwassermengen zur Kläranlage zu fördern.

Die Schmutzwasserkanalisation in der Rothschaige zeigt bei Regenereignissen ähnliche hydraulische Verhältnisse wie eine Mischwasserkanalisation. Es ist von einem sehr hohen Fremdwasseranteil auszugehen

Aus den o.g. Gründen wird eine Nachverdichtung in der Rothschaige zum gegenwärtigen Zeitpunkt als kritisch angesehen. Die Kanalisation ist bereits bei der gegenwärtigen Bebauung sporadisch überlastet. Es kommt zu Überstauungen. Schmutzwasser tritt unkontrolliert über die Schächteabdeckungen aus der Kanalisation.

Schmutzwasserschächte: 3.134, 3.135, 3.136, 3.137, 3.138

Schachttiefen: ca. 2,1 m – 4,15 m

Die Schmutzwasserschächte wurden im Oktober 2020 begutachtet. Bei allen Schächten handelt es sich um begehbare, rechteckige Betonschächte. Im Bereich der Schachtabdeckungen sind neue Ausgleichsringe einzubauen und die vorhandenen Schachtrahmen neu zu setzen.

Wasserversorgung:

Die Versorgungsleitungen für das geplante Baugebiet müssen ertüchtigt werden, um eine ausreichende Trinkwasserversorgung zu gewährleisten.

Eine Versorgungsleitung DN 100 GG mit dem Baujahr 1971 liegt im Bereich Münchner Strasse, davon abgehend ist eine DN 80 GG Leitung in die Grünlandstrasse angeschlossen.

Diese Leitung stellt die Versorgung für die Hausanschlüsse und ist aktuell ausgelastet.

Eine Ertüchtigung durch einen Ringschluss mit einer DN 125 PVC Leitung im Bereich der Grünlandstrasse ist notwendig, falls die Abnahmen sich im BP112 erhöhen.

Sowohl die Kanal- als auch die Erschließung mit Wasser sollten in einem Städtebaulichen Vertrag mit einer Ablösevereinbarung geregelt werden.

Die Versorgung kann nur sichergestellt werden, falls entsprechende Dienstbarkeiten für die Gemeindewerke und Flurstücke eingetragen werden.

Fachliche Würdigung:

Zur Stellungnahme der Gemeindewerke Karlsfeld liegt eine Einordnung von Rechtsanwalt Reitberger der Kanzlei Meidert & Kollegen vor:

Die Gemeindewerke machen geltend, dass die Schmutzwasserleitung sowie auch die Wasserversorgung ertüchtigt werden muss, wenn die Nutzung innerhalb des Bebauungsplangebiets 112 intensiviert wird. Sie fordern eine städtebauliche Vereinbarung zur Übernahme der hieraus entstehenden Kosten durch den Planungsbegünstigten.

Ansprüche könnten sich mithin nur aus den jeweiligen Satzungen herleiten. Die Grundstücke sind derzeit bereits an einen Kanal angeschlossen, weshalb für die Grundstücke bereits jetzt ein Benutzungsrecht des § 4 Entwässerungssatzung (EWS) vorliegt. Somit ist die Gemeinde verpflichtet, das Abwasser aus diesem angeschlossenen Grundstück abzunehmen. Insoweit besteht auch kein Raum für eine Sondervereinbarung gemäß § 7, da die Grundstücke bereits dem Anschluss- und Benutzungszwang vollständig unterliegen.

Selbiges gilt für den Anschluss des Grundstücks an die Wasserversorgung. Auch hier ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück bereits jetzt an die Wasserversorgung angeschlossen ist und lediglich die Nutzung intensiviert wird. Insoweit greift § 4 Abs. 3 der Wasserabgabesatzung (WAS) nicht, da eine Gegenleistung für den Anschluss von Wasser nur dann verlangt werden kann, wenn das Grundstück erstmals an die Wasserversorgung angeschlossen wird. Somit stellt sich der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages wie auch Sondervereinbarungen nach EWS und WAS im vorliegenden Fall für nicht möglich dar. Ergänzend ist zu bemerken, dass die Möglichkeit zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Regelung dieser Thematik auch bisher nicht bestanden hätte. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Grundstücke auch vor der Bauleitplanung bebaut waren und insoweit ein Baurecht nach § 34 BauGB bestanden hat. Nach § 34 BauGB hätte zwar möglicherweise das Baurecht nicht mit gleicher Art und Maß der baulichen Nutzung verwirklicht werden können, eine Nutzungsintensivierung wäre jedoch ohne weiteres möglich gewesen. Auch hier hätten nur die Möglichkeiten entsprechend der EWS und der WAS bestanden. Dementsprechend wird es somit erforderlich werden, das Netz bei Gelegenheit auszubauen und die Kosten hierfür in die Globalkalkulation einzustellen.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Gemeindewerke wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind insoweit nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

11. Stellungnahme SG Tiefbau Karlsfeld, 18.10.2020

Verkehrerschließung

Die Anordnung von Grundstückszufahrten sollte aus Verkehrssicherheitsgründen ausschließlich in der Grünlandstraße erfolgen.

Die bestehende Zufahrt an der Münchner Straße birgt Gefahren, da zwischen Zufahrt und Straße sowohl ein Grünstreifen (Sichtbehinderungen durch Baumallee) als auch ein stark frequentierter Fuß- und Radweg liegen.

Darüber hinaus wäre gemäß B-Planentwurf ohnehin eine Verlegung des bestehenden Zufahrtbereiches erforderlich, wodurch sich wiederum Konflikte mit der denkmalgeschützten Eschenallee abzeichnen dürften.

Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz kann nicht vollständig über das Trinkwassernetz abgedeckt werden. Durch Messungen wurde eine Entnahmemenge von 48 m³/h ermittelt. Weitere Entnahmestellen sind erforderlich.

Möglichkeiten: Entnahme aus der Würm oder Errichtung eines Löschwasserbrunnens.

Beide Alternativen sollten im Vorfeld mit der Feuerwehr besprochen werden.

Fachliche Würdigung:

Verkehrerschließung:

Die Gemeinde beabsichtigt die Tiefgaragenzufahrt für die Fl. Nr. 355 im WA 1 von der Münchner Straße aus und die Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen von der Grünlandstraße aus zu regeln. Diese Anordnung der Zufahrten wurde vor Ort mit Polizeiinspektion, gemeindlicher Straßenverkehrsbehörde und SG Tiefbau der Gemeinde Karlsfeld abgestimmt.

Die Anordnung der Tiefgaragenzufahrt Richtung Münchner Straße wurde von den Beteiligten als sinnvoll eingestuft, da dadurch der Verkehr entzerrt wird und die Grünlandstraße somit nicht überlastet wird. Gleichzeitig ist die Einfahrt von der Grünlandstraße aus in die Münchner Straße aus aufgrund einer Mauer eines angrenzenden Grundstücks schlecht einsehbar. Aufgrund dieser Mauer und des Fuß- und Radweges entlang der Münchner Straße ist eine Ausfahrt aus der Grünlandstraße in die Münchner Straße nur mittels vorsichtigem Hineintasten möglich. Eine Ausfahrt an der Westseite des Grundstücks Münchner Straße 7 ist dagegen so gestaltbar, dass eine übersichtliche Ausfahrt in die Münchner Straße hinein möglich ist. Zu diesem Zweck soll der Abstand in die Tiefgarageneinfahrt so gestaltet werden, dass ein ausreichender Stauraum auf dem Grundstück vor der Einfahrt vorliegt. Zudem sind die Seitenwände der Tiefgaragenzufahrt so zu gestalten, dass die Einsicht in die Münchner Straße samt Fuß- und Radweg nicht eingeschränkt wird.

Die denkmalgeschützte Eschenalle befindet sich westlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Eschenallee ist aufgrund Ihrer Eigenschaft als Naturdenkmal möglichst zu erhalten. Gleichzeitig müssen durch den Bebauungsplan alle notwendigen Zufahrten wie z.B. Feuerwehruzufahrten ermöglicht werden.

Nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde weist die Esche nördlich des BF 1 keinen besonders schützenswerten Wuchs auf. Der Baum ist schief gewachsen und kann sich aufgrund der nahe gelegenen Brücke der B 471 nicht ideal entwickeln. Der Bebauungsplan lässt daher nördlich des BF 1 eine Feuerwehruzufahrt zu.

Auf der weiteren westlichen Grundstücksseite der Fl.Nr. 355 werden durch den Bebauungsplan nur die absolut notwendigen Zufahrten in der kleinsten erforderlichen Größe zugelassen. Eine exakte Festlegung der Zufahrten ist hier noch nicht möglich, da Anzahl und Lage der Zufahrten erst nach Eingabepfung der BF 1-3 bestimmt werden können. Zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümer laufen Abstimmungen, wie ein Großteil der Bäume bei Umsetzung aller Zufahrten erhalten bleiben kann. Mit der Unteren Naturschutzbehörde ist vereinbart, dass im Falle von unvermeidbaren Baumfällungen Ersatzpflanzungen beauftragt werden.

Löschwasserversorgung:

Nach Rücksprache mit dem Kreisbrandrat am Landratsamt Dachau ist von der Gemeinde im Bebauungsplanverfahren der sogenannte Grundschutz sicherzustellen. Grundschutz ist die Löschwasserversorgung in einem Löschbereich bestimmter Größe für Baugebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung aufgrund des allgemeinen Brandrisikos. Der Grundschutz ist laut dem Kreisbrandrat vorliegend durch die aus einem Hydrant vorhandene Löschwassermenge von 48 m³/h gesichert.

Das konkrete Brandrisiko des Objekts kann erst mit Vorlage der konkreten Bauvorlagen beurteilt werden. Im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren wird der Brandschutz umfassend geprüft und ein eventuell zusätzlicher Löschwasserbedarf mitberücksichtigt.

Beschluss:

Die Unterlagen zum Bebauungsplan werden hinsichtlich der Festsetzung der Zufahrten zum Grundstück Fl.Nr. 355 ergänzt.

Die geschilderten Sachverhalte betreffen ausschließlich den späteren Bauvollzug und umfassen keine Regelungsgegenstände der verbindlichen Bauleitplanung. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind insoweit nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss billigt die Planfassung zum Bebauungsplan Nr. 112 - „Nördlich der Grünlandstraße“ in der vorliegenden Fassung vom 17.03.2021. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der erneuten Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 6102.2; 0242.211

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines geförderten Wohnungsbaus für Senioren mit 8 Wohnungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1042/Teilfläche der Gemarkung Karlsfeld, Hauswiesen (3)

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 106 – „Nördliche Bayernwerkstraße“.

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Es ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ WA (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Das Grundstück liegt im Bereich des vorläufigen gesicherten Überschwemmungsgebiets „Würm und Würmkanal“.

Das Grundstück ist unbebaut. Das Mehrfamilienhaus weist folgende Maße auf: E + 1, Grundfläche 17,74 m auf 11,99 m, Wand- / Firsthöhe 6,30 m / 10,50 m (Höhenbezugspunkt 493,50 n ü. NN), Satteldach 35° DN.

Es werden oberirdisch 8 offene Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen sowie 16 überdachte Fahrradstellplätze im Ordnungssystem.

Folgende Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht eingehalten:

- Überschreiten der zulässigen Grundfläche (GR) um 3 m² auf 213 m² (A 3.1):
Um bei den Balkonen das vorgeschriebene lichte Maß von mind. 1,80 m zu erreichen und gleichzeitig die zulässige Überschreitung der Baugrenze von max. 1,50 m einzuhalten, wurde im Bereich der Balkone an der Westseite die Fassade um die Wandstärke zurückversetzt. Des Weiteren wurde der Eingangsbereich um 1,25 m von der Fassade zurückgesetzt. Da diese Bereiche überdeckt sind, zählen sie zur Grundfläche aber nicht zur Geschoßfläche (GF), die nicht überschritten wird. Die höchstzulässige GRZ 0,75 (A 3.2) bleibt weit unterschritten.
- Errichten der Stellplätze 7 + 8 außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze bzw. überbaubaren Flächen (A 7.1):
Ursprünglich sollten die Stellplätze im Bauraum für den Hauptbaukörper untergebracht werden. Zwecks Erhöhung der Wohnqualität der betroffenen Erdgeschoßwohnung und Optimierung des Freiflächenkonzepts wurden die Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet.
- Grundfläche Müllhaus 9 m² anstatt max. 8 m² je Baugrundstück (A 7.5):
Diese Festsetzung berücksichtigte vermutlich ausschließlich die Errichtung von Reihenhäuser, die durch Realteilung dann jeweils auf eigenen Grundstücken stehen. Der Geschoßwohnungsbau mit 8 Wohneinheiten wird hierdurch benachteiligt, da der Platzbedarf für die notwendigen Tonnen nicht auf 8 m² abgebildet werden kann.
- Grundfläche Fahrradabstellanlagen 27 m² als Nebenanlagen anstatt max. 7 m² je Baugrundstück (A 7.6):
Diese Festsetzung berücksichtigte vermutlich ebenfalls ausschließlich die Errichtung von Reihenhäuser, die durch Realteilung dann jeweils auf eigenen Grundstücken stehen. Der Geschoßwohnungsbau mit 8 Wohneinheiten wird hierdurch benachteiligt, da der Platzbedarf für die anders als im Einfamilienhausbereich zwingend nachzuweisenden 2 Stellplätze/Wohneinheit (mind. 2 m² Fläche/Stellplatz außer im Ordnungssystem) nicht auf 7 m² abgebildet werden kann.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB sind städtebaulich vertretbar und können erteilt werden.

Die Zaunhöhe darf max. 1,20 m betragen.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten. Es wird anstatt der 2 erforderlichen Stellplätze/Wohneinheit nur 1 Stellplatz nachgewiesen.

Auf Grund einer formlosen Anfrage wurde in der nichtöffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 20.01.2021 die Zustimmung zur Abweichung von der Stellplatzsatzung in Aussicht gestellt. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt bei der nächsten Änderung der Stellplatzsatzung für den geförderten Wohnungsbau den reduzierten Stellplatzschlüssel aufzunehmen.

Die Stellplätze sind hinsichtlich ihrer lichten Breiten unter Einhaltung der Vorgaben aus der Stellplatzsatzung zu vermaßen.

Auf Grund der Bewohnerstruktur sind gemäß § 5 Abs. 4 der Stellplatzsatzung 2 Stellplätze behindertengerecht anzulegen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines geförderten Wohnungsbaus für Senioren mit 8 Wohnungen wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt zu folgenden Befreiungen vom Bebauungsplan:

- Überschreiten der zulässigen Grundfläche (GR) um 3 m² auf 213 m² unter Einhaltung der höchstzulässigen GRZ 0,75
- Errichten der Stellplätze 7 + 8 außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze bzw. überbaubaren Flächen
- Grundfläche Müllhaus 9 m² anstatt max. 8 m²
- Grundfläche Fahrradabstellanlagen 27 m² anstatt max. 7 m²

Die Zaunhöhe darf max. 1,20 m betragen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt zu folgender Abweichung von der Stellplatzsatzung:

- 1 Stellplatz/Wohneinheit im geförderten Wohnungsbau anstatt 2 Stellplätze

Die Stellplätze sind hinsichtlich ihrer lichten Breiten unter Einhaltung der Vorgaben aus der Stellplatzsatzung zu vermaßen.

Auf Grund der Bewohnerstruktur sind gemäß § 5 Abs. 4 der Stellplatzsatzung 2 Stellplätze behindertengerecht anzulegen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Bau- und Werkausschuss
17. März 2021
Nr. 44/2021
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1076/23 der Gemarkung Karlsfeld, Föhrenweg (26); Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren

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" WA (§ 4 BauNVO). Das Grundstück liegt im Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets "Würm und Würmkanal".

In der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am 09.12.2020 (Nr. 139/2020) wurde zum Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen und mit Bescheid vom 17.02.2021 durch das Landratsamt Dachau die Baugenehmigung erteilt.

Auf Grund der neuen Abstandsflächenregelung wurden für das Vorhaben geänderte Pläne vorgelegt:

Grundfläche 10,50 m auf ~~7,75~~ **8,10** m, E+I, Wand- / Firsthöhe bis max. ~~6,535~~ **6,98** m / ~~8,10~~ **8,70** m, Walmdach DN 22°.

Die erforderlichen Stellplätze werden als zwei offene Stellplätze nachgewiesen.

Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die gemeindliche Stellplatz- sowie Abstandsflächensatzung sind eingehalten

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Änderungsantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Bau- und Werkausschuss
17. März 2021
Nr. 45/2021
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 827/36/Teilfläche der Gemarkung Karlsfeld, Schwarzhölzlstraße 8

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" WA (§ 4 BauNVO).

Das Grundstück ist bebaut. Anstelle des Bestands soll ein Einfamilienhaus (E + 1, Grundfläche 8,28 m auf 11,00 m, Wand- / Firsthöhe 6,31 m / 7,81 m, Walmdach 20° DN) errichtet werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch in einer bestehenden sowie einer neu zu errichtenden Garage nachgewiesen. Für das im rückwärtigen Bereich befindliche Wohngebäude werden die Stellplätze in einer Garage und 3 offenen Stellplätzen im Bestand dargestellt.

Das Vorhaben fügt sich bis auf die überbaubaren Flächen in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das Vorhaben hält zur Schwarzhölzlstraße einen Abstand von 5,00 m ein; zur Einhaltung der straßenseitigen faktischen Baulinie (NW-Ecke Hs.-Nr. 2 mit NW-Ecke Hs.-Nr. 14) müsste der Baukörper i. M. um ca. 1,20 m nach Süden verschoben werden.

Im Kreuzungsbereich Schwarzhölzlstraße / Hochstraße rücken die Baukörper im Bestand beiderseits von der Schwarzhölzlstraße ab.

Aus städtebaulicher Sicht wäre in diesem Fall auch ein Abstand von 5,00 m denkbar, wirkt sich aber auf eine spätere Bebauung der links und rechts angrenzenden Bestandsgrundstücke aus.

Die gemeindliche Abstandsflächensatzung ist eingehalten.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist eingehalten; die lichte Breite der neuen Garage muss mind. 2,75 m betragen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses wird grundsätzlich erteilt.

Das Vorhaben fügt sich bis auf die überbaubaren Flächen in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das Vorhaben hält zur Schwarzhölzlstraße einen Abstand von 5,00 m ein; zur Einhaltung der straßenseitigen faktischen Baulinie (NW-Ecke Hs.-Nr. 2 mit NW-Ecke Hs.-Nr. 14) ist der Baukörper i. M. um ca. 1,20 m nach Süden zu verschieben. Im Kreuzungsbereich Schwarzhölzlstraße / Hochstraße rücken die Baukörper im Bestand beiderseits von der Schwarzhölzlstraße ab.

Die lichte Breite der neuen Garage muss mind. 2,75 m betragen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend: 12
Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 2 (GR Bieberle, GR Offenbeck)

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Bau- und Werkausschuss
46/2021
Nr. 46/2021
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur Erneuerung und Ausbau des Dachgeschosses des bestehenden Mehrfamilienhauses inkl. Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 746/8 der Gemarkung Karlsfeld, Gartenstraße 43 a, 43 b

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 1a – „Karlsfeld - Nord“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt hinsichtlich der überbaubaren Flächen gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, im Übrigen nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem "Allgemeinen Wohngebiet" WA (§ 4 BauNVO).

Das Grundstück ist bebaut. Das vorhandene Satteldach soll durch ein Mansarddach ersetzt und im Dachgeschoss eine weitere Wohneinheit errichtet werden: E + 4 **2**, Wand- / Firsthöhe ~~6,30~~ **6,95** m / 10,01 m, ~~Satteldach 39°~~ **Mansarddach 70°/11,84°**.

Die Stellplätze werden oberirdisch in einer Doppelgarage (Bestand) und als 5 offene Stellplätze nachgewiesen sowie 3 Fahrradabstellplätze.

Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Für das Vorhaben werden folgende Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich:

- Überschreiten der nordöstlichen Baugrenze um 2,09 m auf 3,86 m Länge durch den bestehenden Treppenhausanbau, der nun bis in das Dachgeschoss aufgestockt wird
- E + 2 anstatt E, entsprechende Bezugsfälle liegen in der näheren Umgebung vor.

Die gemeindliche Abstandsflächen- sowie Stellplatzsatzung sind eingehalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Erneuerung und Ausbau des Dachgeschosses inkl. Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur folgenden Befreiungen vom Baulinienplan wird erteilt:

- Überschreiten der nordöstlichen Baugrenze um 2,09 m auf 3,86 m Länge durch den Treppenhausanbau
- E + 2 anstatt E.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Niederschriftauszug

Bekanntgaben und Anfragen

A) Planfeststellung / Plangenehmigung nach § 18 Abs. 1 AEG i.V.m. § 74 Abs. 6 VwVfG für das Bauvorhaben „Erneuerung des Umrichterwerkes Karlsfeld“ Herstellung des Benehmens

Die DB Energie GmbH plant als Vorhabenträgerin die Erneuerung des zentralen Umrichterwerkes (Urw) Karlsfeld, auf Flächen der bestehenden Anlage am Gündinger Weg, sowie den damit verbundenen Rückbau der beiden vorhandenen Umrichterblöcke. Das Werk befindet sich derzeit im Besitz der Bayernwerk Netz GmbH, wird jedoch im Rahmen des Projektes durch die DB Energie erworben. Das bestehende Schaltwerk (110-kV-Bahnstromschaltanlage) wird weiter genutzt. Hierfür wird ein vorhandenes Reservefeld der Schaltanlage zur Anbindung eines dritten Umrichterblockes ausgebaut. Eingriffe in die Bahnstromleitungsanbindung sind nicht vorgesehen.

Ziel des Projekts ist die Gewährleistung des sicheren Betriebs sowie der zuverlässigen und wirtschaftlichen Bahnstromversorgung der Schienenverkehrswege im süddeutschen Eisenbahnverkehrsraum, insbesondere des hochausgelasteten Verkehrsknotens München. Die Bahnstromversorgung umfasst alle Anlagen zur Erzeugung, Übertragung, Verteilung, Umspannung und Zuführung von Bahnstrom zu den elektrischen Triebfahrzeugen der Eisenbahnverkehrsunternehmen. Umrichterwerke gehören hierbei zu den Erzeugern. Das Urw Karlsfeld wurde zwischen 1998 und 1999 durch die Bayernwerke errichtet und entspricht in seiner Anlagenkonfiguration nicht mehr dem Stand der Technik. Seitens des Herstellers der Anlagentechnik können Ersatzteile als auch geschultes Wartungspersonal nur noch befristet vorgehalten werden. Die vorhandene Anlage wird derzeit durch die Bayernwerk Netz GmbH betrieben und instandgehalten.

Um die Bahnstromversorgungssicherheit nicht durch den Ausfall der Schaltanlage zu gefährden und eine stabile, in der Betriebsführung flexible und kostentechnisch effiziente Bahnstromversorgung zu gewährleisten, ist der Neubau der Umrichter des Urw Karlsfeld notwendig.

Die vorübergehende Beanspruchung bauzeitlich genutzter Flächen direkt nördlich des Werksgeländes wurde mit dem Eigentümer (Gemeinde Karlsfeld) abgestimmt. Hierzu wird ein entsprechender Nutzungsvertrag zwischen Vorhabenträgerin und dem Eigentümer des betreffenden Flurstückes geschlossen. Die Fläche wird nach Bauende, in Absprache mit dem Eigentümer, soweit möglich wieder in den Ausgangszustand versetzt. Schäden, die nicht wieder rückgängig gemacht werden können, werden ausgeglichen.

Bei dem dort befindlichen mit Gehölz bewachsenen Streifen handelt es sich um eine bestehende, in Entwicklung befindliche Ausgleich- und Ersatzmaßnahme. Diese muss teilweise entfernt werden, um die Zugänglichkeit des Baufeldes unter Betriebsbedingungen zu gewährleisten.

Die DB Energie hat beim Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Nürnberg, den Antrag auf Erteilung einer Plangenehmigung für das o. g. Vorhaben gestellt.

Das Vorhaben betrifft eine Betriebsanlage einer Eisenbahn des Bundes nach § 18 Abs. 1 Satz 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG). Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 Gesetz über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (BEVVG) ist das Eisenbahn-Bundesamt die zuständige Planfeststellungsbehörde.

Gemäß § 74 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) ist mit den Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch das Vorhaben berührt wird, das Benehmen herzustellen. Die Gemeinde wird gebeten bis 07.04.2021 eine Stellungnahme abzugeben.

Seitens der Gemeinde wird Einverständnis mit dem Vorhaben erklärt.
Es wird gebeten, nochmal darüber zu sprechen, ob es die Möglichkeit gibt eine andere Fläche als Ausgleichsfläche zu tauschen.

EAPI. 6153.1

Bau- und Verkaufsausschuss
am 17.03.2021

Demus
Schriftführer

Kolbe
Erster Bürgermeister