

NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 008

Sitzung am: Mittwoch, 25. Juli 2018

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 17:59 Uhr

Sitzungsende: 19:14 Uhr

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 16.05.2018
2. Temporärer Kindergarten für 4 Gruppen mit Altersmischung in der Allacher Straße 63;
Auftragsvergabe Vergabeeinheit 02 Erdbau - Baufeldvorbereitung
- Kenntnisgabe gemäß Art. 37 Abs. 3 GO
3. Neubau einer Kindertagesstätte mit 4 Krippen- und 4 Kindergartengruppen westlich der Bahn;
Auftragsvergabe Vergabeeinheit 23 Fassadenbau - Balkonuntersichten
- Kenntnisgabe gemäß Art. 37 Abs. 3 GO
4. Bepflanzung von Kreiseln und Verkehrsinseln
Antrag der SPD-Gemeinderatsfraktion vom 05.03.2018
5. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Dreispänners mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1045/47, Gemarkung Karlsfeld, Wehrstaudenstraße (33)
6. Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstellung eines mobilen Hühnerstalles für 1500 Legehennen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 673, Gemarkung Karlsfeld, Waldschwaigweg
7. Berichtigung der Widmung für den Ulmenweg
8. Bebauungsplan Nr.111 'Neue Grundschule Krenmoosstraße';

- Behandlung der während des erneuten Verfahrens nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen

- Satzungsbeschluss
9. Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 112 "Nördlich der Grünlandstraße"
Erstellung von Mauern und Zäunen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 355/6, Grünlandstraße 11
10. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
25. Juli 2018
Nr. 066/2018
Status: öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 16.05.2018

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 16.05.2018 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 0242.212

Bau- und Werkausschuss
25. Juli 2018
Nr. 067/2018
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Temporärer Kindergarten für 4 Gruppen mit Altersmischung in der
Allacher Straße 63;
Auftragsvergabe Vergabeeinheit 02 Erdbau - Baufeldvorbereitung
- Kenntnisgabe gemäß Art. 37 Abs. 3 GO**

Sachverhalt:

Da vor Ablauf der Zuschlagsfrist keine Sitzung stattgefunden hat, wurde der Auftrag für die Vergabeeinheit 02 ERDBAU am 05.07.2018 durch den 1. Bürgermeister als Eilgeschäft an die Firma

Lochner Abbruch + Erdbau GmbH
Heinrich-Lanz-Straße 16
85229 Markt Indersdorf

vergeben.

EAPI-Nr. 621; 4233;

Bau- und Werkausschuss
25. Juli 2018
Nr. 068/2018
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Neubau einer Kindertagesstätte mit 4 Krippen- und 4 Kindergartengruppen westlich der Bahn;
Auftragsvergabe Vergabeeinheit 23 Fassadenbau - Balkonuntersichten
- Kenntnisgabe gemäß Art. 37 Abs. 3 GO

Sachverhalt:

Da vor Ablauf der Zuschlagsfrist keine Sitzung stattgefunden hat, wurde der Auftrag für die Vergabeeinheit 23 FASSADENBAU am 03.07.2018 durch den 1. Bürgermeister als Eilgeschäft an die Firma

Gündinger Trockenbau GmbH
Neufeldstraße 8
85232 Bergkirchen

vergeben.

EAPI-Nr. 621; 4231; 4233;

Bau- und Werkausschuss
25. Juli 2018
Nr. 069/2018
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bepflanzung von Kreiseln und Verkehrsinseln **Antrag der SPD-Gemeinderatsfraktion vom 05.03.2018**

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 05.03.2018 hat die Gemeinderatsfraktion der SPD, Frau Trinkl, erneut beantragt, für die Bepflanzung der Kreisel und Verkehrsinseln die notwendigen finanziellen Mittel in den Haushalt einzustellen. Zur Begründung wird auf den Antrag verwiesen.

Zum Thema Sponsoring durch Unternehmen gibt es eine schriftliche Stellungnahme der Wirtschaftsförderung.

Der kommissarische Bauhofleiter **Herr Keller** trägt das Thema Bepflanzung von Kreiseln und Verkehrsinseln vor (die Präsentation wird Bestandteil des Protokolls)

Folgende Themen wurden u.a. angesprochen:

- Zeitrahmen für die Umsetzung der Bepflanzung der Verkehrsinseln
- Verkehrssicherheit Hochstraße
- Einbindung Bund Naturschutz
- Mager- und Bienenwiesen

Herr Keller legt dar, dass es sich um die Pflege von insges. 45.000 m² handelt, davon ist ¼ sanierungsbedürftig. Die Umsetzung wird auf 3 bis 8 Jahre (nur Verkehrsinseln, Kreisverkehr ist nicht damit abgedeckt) geschätzt. Mit dem Bund Naturschutz ist man jetzt schon im Dialog.

Herr Kolbe schlägt vor, dass zum Thema Verkehrsinseln nächstes Jahr ein Konzept erarbeitet wird. Der Bund Naturschutz wird mit eingebunden.

Herr Trinkl wünscht sich die Vorstellung eines Konzepts von Herrn Keller mit einer Kostenaufstellung. Bis dieses vorliegt, wird der Antrag zurückgestellt.

Beschluss:

- Für die Karlsfelder Kreisel und Verkehrsinseln ist eine bedarfsorientierte und schrittweise Erneuerung der Bepflanzung anzustreben.
- Als Grundlage dient ein situationsangepasstes Mischkonzept aus Blumenwiesen, Staudenpflanzungen, Bodendeckern und Rasen.
- Für nächstes Jahr wird durch den Bauhof Grünanlagen ein Konzept erarbeitet und im Bauausschuss vorgestellt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 6317.1

Bau- und Werkausschuss
25. Juli 2018
Nr. 070/2018
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Dreispanners mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1045/47, Gemarkung Karlsfeld, Wehrstaudenstraße (33)

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).

Im Bau-und Werkausschuss am 07.02.2018 (Nr. 008/2018) wurde bereits einem Antrag auf Vorbescheid für ein Einfamilienhaus das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Dieser wurde aber wieder zurückgezogen.

Auf dem unbebauten Grundstück soll nun ein Dreispänner errichtet werden:

Haus 1:

I + D, Hauptgrundfläche 10,00 m auf 4,35 m, Wand- / Firsthöhe von 4,45 m / 6,63 m, Satteldach 45° Dachneigung.

Haus 2:

I + D, Hauptgrundfläche 6,00 m auf 5,02 m, Wand- / Firsthöhe von 4,45 m / 6,96 m, Satteldach 45° Dachneigung.

Haus 3:

I, Grundfläche 9,92 m auf 6,44 m, Wandhöhe von 3,00 m, Flachdach.

Die Stellplätze werden oberirdisch als 6 offene Stellplätze (1 an der Wehrstaudenstraße / 5 im hinteren Grundstücksbereich) errichtet.

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

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist eingehalten.

Herr Rath weist darauf hin, dass nach seiner Auffassung durch das Vorhaben die Abstandsflächen nicht eingehalten werden.

Seitens der Verwaltung wird klargestellt, dass die Abstandsflächen gem. BayBO eingehalten sind.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Dreispänners mit Stellplätzen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	3

EAPI-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
25. Juli 2018
Nr. 71/2018
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstellung eines mobilen Hühnerstalles für 1500 Legehennen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 673, Gemarkung Karlsfeld, Waldschwaigweg

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Auf einer zukünftig abgezaunten (Zaunhöhe 1,80 m) Teilfläche von ca. 9.000 m² (Auslauffläche) wird der mobile Legehennenstall (Grundfläche 19,25 m x 7,56 m, Wand- / Firsthöhe 3,76 m / 4,30 m, Satteldach 8° Dachneigung) errichtet.

Es wird angenommen, dass das Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert ist.

Öffentliche Belange (u. a. Darstellung Flächennutzungsplan > § 35 Abs. 3 BauGB) stehen nicht entgegen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Aufstellung eines mobilen Hühnerstalles wird unter der Maßgabe erteilt, dass das Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert ist und dem landwirtschaftlichen Betrieb dient sowie betrieblich an diesem Standort auch als notwendig erkannt wird und sinnvoll ist.

Das Vorhaben ist entsprechend einzugrünen.

Die angrenzende Wohnbebauung darf durch Emissionen nicht beeinträchtigt werden.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI.-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
25. Juli 2018
Nr. 072/2018
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Berichtigung der Widmung für den Ulmenweg

Sachverhalt:

Im Bestandsverzeichnis über die Straßen der Gemeinde Karlsfeld ist die Widmung der Bayernwerkstraße eingetragen. In diesem Fall stammt die Widmung aus dem Jahr der Erstanlegung des Bestandsverzeichnisses 1963. Unter der Widmung der Bayernwerkstraße sind die beiden Flurnummern 1063 und 1046/1 Gemarkung Karlsfeld eingetragen.

Der Verlauf der damaligen Bayernwerkstraße hat sich zwischenzeitlich geändert. Die beiden genannten Flurnummern stellen heute den Föhrenweg (Fl.-Nr. 1063) und den Ulmenweg (Fl.-Nr. 1046/1) dar. Die Bayernwerkstraße hat mittlerweile einen deutlich längeren Verlauf. Grundsätzlich sind also alle drei Straßen öffentlich gewidmet. Durch die Änderung des Straßenverlaufs ist diese Widmung nun zu berichtigen.

Gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 der Verordnung über die Straßen- und Bestandsverzeichnisse sind Berichtigungen am Bestandsverzeichnis wie Widmungen zu verfügen.

Für die Berichtigung der Widmungen der Bayernwerkstraße und des Föhrenwegs werden derzeit noch die nötigen Zustimmungen eingeholt, anschließend finden auch diese Berichtigungen statt.

Beschluss:

Im Bestandsverzeichnis über die Straßen der Gemeinde Karlsfeld wird die Widmung für den Ulmenweg entsprechend der beiliegenden Widmungsverfügung eingetragen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI.-Nr. 6311.42

Bau- und Werkausschuss
25. Juli 2018
Nr. 073/2018
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bebauungsplan Nr.111 'Neue Grundschule Krenmoosstraße';
- Behandlung der während des erneuten Verfahrens nach
§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 27.04.2017 (Nr. 34/2017) für den Bereich „zwischen Friedhofsweg, Bajuwarenstraße und Schulgelände“ beschlossen einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts wird verzichtet. Darüber hinaus wird keine zusammenfassende Erklärung erstellt.

Das weitere Verfahren wurde gem. § 2 Nr. 8 der Geschäftsordnung auf den Bauausschuss übertragen.
Der Billigungsbeschluss wurde in der Bauausschusssitzung am 13.09.2017 (Nr. 119/2017) gefasst.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 08.11.2017 bis 08.12.2017 statt.

Nach Behandlung der Stellungnahmen in den Sitzungen des Bauausschusses vom 07.02.2018 und 02.05.2018 fand in der Zeit vom 14.06.2018 bis 16.07.2018 eine erneute öffentliche Auslegung statt.

Anregungen haben vorgebracht:

- Bayernwerk Netz GmbH, Schr. v. 27.06.2018
- Deutsche Bahn AG, Schr. v. 20.06.2018
- Landratsamt Dachau, rechtliche Belange, Schr. v. 21.06.2018
- Landratsamt Dachau, Kreisbrandinspektion, Schr. v. 30.11.2017
- Landratsamt Dachau, Naturschutz, Schr. v. 21.06.2018
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Schr. v. 22.06.2018
- Wasserwirtschaftsamt München, Schr. v. 12.06.2018
- Staatliches Bauamt Freising, Schr. v. 10.07.2018

Keine Anregungen oder Bedenken haben vorgebracht:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau, Schr. v. 19.06.2018
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck, Schr. v. 04.07.2018
- LH München – Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Schr. v. 20.06.2018
- Pfarrverband Karlsfeld – Sankt Anna / Sankt Josef, Schr. v. 30.06.2018
- Gemeinde Bergkirchen, Schr. v. 22.06.2018
- Regierung von Oberbayern, Schr. v. 28.06.2018
- Große Kreisstadt Dachau, Schr. v. 11.06.2018
- Regionaler Planungsverband München, Schr. v. 02.07.2018
- TenneT TSO GmbH, Schr. v. 05.06.2018
- SWM Infrastruktur Region, Schr. v. 10.07.2018
- IHK München und Oberbayern, Schr. v. 16.07.2018
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schr. v. 16.07.2018
- Vodafone Kabel Deutschland, Schr. v. 16.07.2018
- Erzbischöfliches Ordinariat, Schr. v. 12.07.2018

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

1. Landratsamt Dachau, Fachbereich: Rechtliche Belange, Schr. v. 21.06.2018

Begründung Punkt 2:

Es sollte noch das Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls ergänzt werden.

Beschluss:

Der rechtsredaktionellen Anregung wird stattgegeben. Die Ergebnisse der Vorprüfung des Einzelfalls werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

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

2. Landratsamt Dachau, Kreisbrandinspektion, Schr. v. 30.11.2017

Gegen die geplante Maßnahme bestehen keine Einwände.

Wir bitten bei den konkreten Bebauungsplanverfahren weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Löschwasserversorgung

Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende 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.

Sie haben außerdem in diesen Grenzen die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. D.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300 m Entfernung sein darf. Auch hier sind wiederum die 75 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann, um von diesem dann, ggf. mit einer Druckerhöhung, verteilt zu werden.

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde zugelassenen baulichen Nutzung (Bebauungsplan). Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des DVGW herangezogen werden.

Hinweis

Wird die Bereitstellung von Wasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahme Einrichtungen (Hydranten; einschließlich deren Pflege) vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze oder Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich ist.

Beschluss:

Die Stellungnahme enthält Sachverhalte, die im Rahmen des Bauvollzugs zu prüfen und ggf. zu beachten sind. Inhaltliche Belange der verbindlichen Bauleitplanung sind indes nicht berührt. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

3. Landratsamt Dachau, Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde, Schr. v. 21.06.2018
(Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind)

Es wird mit 0,35 ein in Anbetracht der möglichen Flächenversiegelungen relativ niedrige Ausgleichsfaktor gewählt. In der Begründung sollte daher nicht nur auf die „normalen“ Vermeidungsmaßnahmen wie wasserdurchlässige Beläge abgestellt, sondern auch auf die hochwertige Gestaltung der Freiflächen gem. den bereits vorliegenden Freiflächengestaltungsplänen hingewiesen werden. Zusätzlich sollte die Begründung von hierfür geeigneten Dächern zwingend festgesetzt werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung bezüglich des Ausgleichsfaktors wird in der Begründung ergänzt.

Die Gemeinde Karlsfeld weist darauf hin, dass eine Festsetzung der Begründung von geeigneten Dächern nicht vollzogen wird. Diese Gestaltung der Dächer wird der Ausführungsplanung überlassen. Da nur flache und flache geeignete Dächer zulässig sind, ist eine Begründung der Dächer ohnehin anzunehmen und im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes bereits auch vorgesehen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	2

4. Bayernwerk Netz GmbH, Schr. v. 27.06.2018

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch unsere Stellungnahme vom 10.11.2017 berücksichtigt wird.

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. Auf die Behandlung in der BA-Sitzung vom 07.02.2018 wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

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

5. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schr. v. 22.06.2018

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2017790 vom 07.11.2017 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Stellungnahme vom 07.11.2017

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.

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

Beschluss:

Die geschilderten Sachverhalte betreffen ausschließlich den späteren Bauvollzug und umfassen keine Regelungsgegenstände der verbindlichen Bauleitplanung. Verkehrswege, in denen Anlagen der Deutschen Telekom liegen, werden in der Folge des Bebauungsplans Nr. 111 nicht entwidmet. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

6. Wasserwirtschaftsamt München, Schr. v. 12.06.2018

Zu genanntem Bebauungsplan verweisen wir auf unser Schreiben Az. 4-4622-DAH 07-26418/2017 vom 27.11.2017.

Zusätzlich weisen wir darauf hin, dass nach unseren Erkenntnissen der höchste Grundwasserstand (HHGW) bereits bei ca. 0,9 m unter der Geländeoberkante ansteht. Die Mächtigkeit des Sickerraumes sollte mindestens 1 m betragen – bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand. Dies ist bei der Festlegung der Sohlen für die Versickerungsrigolen zu berücksichtigen.

Für die Abwasserbeseitigung verweisen wir auf die gemeinsame Besprechung von Wasserwirtschaftsamt München und den Gemeindewerken Karlsfeld am 26.02.2018 auf der Kläranlage Karlsfeld und die dort vereinbarten Ziele, insbesondere die Sanierung schadhafter Abwasserhaltungen und die Kamerabefahrung der kommunalen Kanäle incl. der Hausanschlussleitungen in 2018 zur Reduzierung des hohen Fremdwasseranteils von 50 % bis 60 % gemessen in den Jahren 2017 und 2016 sowie die Untersuchung des Krebsbaches bezüglich der Parameter ph-Wert, Temperatur, Nitratkonzentration und Wasserstand.

Stellungnahme vom 27.11.2018

Schmutzwasserbeseitigung:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zum Jahresbericht der Kläranlage vom 23.11.2017 mit den beschriebenen Anmerkungen und Hinweisen.

Niederschlagswasserbeseitigung:

In der Begründung wird unter Punkt 10 auf die Ver- und Entsorgung eingegangen. Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung liegen jedoch nicht vor. In der Satzung wird unter D-7) die Versickerung behandelt. Das Niederschlagswasser soll vor Ort versickert werden. Für die Sicherstellung der Ver- und Entsorgung muss nachgewiesen werden, dass die Niederschlagswasserbeseitigung möglich ist. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Daher ist eine Gesamtplanung für eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor der Beschlussfassung nachzureichen.

Grundwasser:

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Dachau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme enthält Sachverhalte, die im Rahmen des Bauvollzugs zu prüfen und ggf. zu beachten sind.

Inhaltliche Belange der verbindlichen Bauleitplanung sind indes nicht berührt.

Eine Gesamtplanung für die schadlose Niederschlagswasserbeseitigung wurde bereits erstellt. Die Niederschlagswasserbeseitigung wird über Rigolen und Mulden sichergestellt.

Abstimmungsergebnis:

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

7. Deutsche Bahn AG DB Immobilien und DB Energie GmbH, Schr. v. 19.06.2018

Schreiben der Deutsche Bahn AG – DB Immobilien, Region Süd
die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.

Gegen die geplante Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der OB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans befindet sich teilweise innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 520, Karlsfeld - München Ost, im Bereich der Maste Nr. 1202 bis 1203, der DB Energie GmbH.

Die von DB Energie GmbH vorgebrachten Bedingungen/Auflagen und Hinweise entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Schreiben vom 19.06.2018, Aktenzeichen: I.ET-S-S-3 Ba (520).

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen, sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen.

Schreiben der DB Energie GmbH

Wir haben den o.g. Bebauungsplan auf die Belange der DB Energie GmbH hier: 110-kV Bahnstromleitungen (Freileitungen) - hinsichtlich der öffentlich rechtlichen Vorschriften geprüft, Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die o.g. planfestgestellte 110-kV Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen von 2 x 30 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muß.

Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.

Innerhalb des Schutzstreifens muß mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (wie z.B. Gebäuden, Wegen, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Bewässerungsanlagen usw.) gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer der DB Energie zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über NN-Höhen (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, usw.), zwingend erforderlich. Auf mögliche Einschränkungen für Gebäude innerhalb des Gefährdungsbereichs von 2x 18,5m (bezogen auf die Leitungsachse) wurde das zuständige Planungsbüro bereits im Vorfeld hingewiesen, die dazu erforderlichen Abstimmungen sind bereits erfolgt.

Für Bauwerke innerhalb der o.a. Gefährdungsbereiche ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen. Die Standsicherheit der Maste muß gewahrt bleiben. Innerhalb eines Radius von 9 m um die Mastmitte dürfen Grabungsarbeiten, Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Bebauungen und Bepflanzungen nicht durchgeführt werden. Das sich daran anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden.

Die Zufahrt zu den Masten der o.g. Bahnstromleitung muß jederzeit für Lkw gewährleistet sein (ggf. notwendige Schleppkurven müssen für langsam fahrende 3-Achser-Lkw ausreichend dimensioniert sein).

Änderungen am Geländeniveau (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Haufwerke, Stapelungen usw.) dürfen im Schutzstreifen nicht ohne weiteres durchgeführt werden.

Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.

Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden.

Im übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung.

Die in der sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flußdichte werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, von unseren 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist.

Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o.g. Bahnstromleitung ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage bei der DB Energie durchzuführen. Die endgültigen Baupläne sind anschließend der DB Energie vor Erstellung eines Bauwerkes zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen.

Der Bauantrag muß einen maßstäblichen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete, maßstabsgerechte Angaben über die Lage und die ü.NN-Höhen des geplanten Bauwerks einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, usw.) beinhalten. Auf dieser Grundlage werden dann im Rahmen der Bauvoranfrage/des Bauantrags die von Personen und Gerätschaften einzuhaltenden Arbeitsgrenzen bekannt gegeben.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bauausschuss hat sich bereits in der Sitzung am 07.02.2018 mit den Anregungen befasst. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen hierdurch jedoch nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

8. Staatliches Bauamt Freising, Schr. v. 10.07.2018

1. Grundsätzliche Stellungnahme

Die Stellungnahme vom 11.12.2017 (S33/4622/Bebauungsplan Karlsfeld/BPL- Nr.111- Grundschule Krennmoosstraße/DAH) behält weiterhin Gültigkeit und ist zu berücksichtigen. Gegen die Aufstellung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Freising keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

(Siehe Stellungnahme vom 11.12.2017) – Optimierung Lichtzeichenanlage / Umbau Knotenpunkt Bajuwarenstraße / Münchner Straße

3. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Bauverbot

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich - der OD-V (Verknüpfungsbereich) der St 2063 von Abschnitt 600 Station 0,464 bis Station 0,628 ein.

Entlang des Verknüpfungsbereichs von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen (inkl. Stellplätze) bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot.

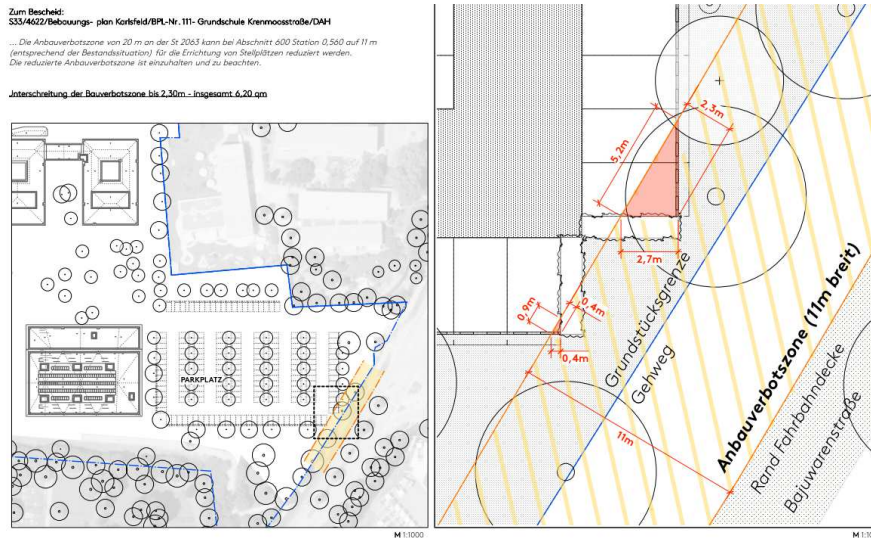
Die Anbauverbotszone von 20 m an der St 2063 kann bei Abschnitt 600 Station 0,560 auf 11 m (entsprechend der Bestandssituation) für die Errichtung von Stellplätzen reduziert werden.

Die reduzierte Anbauverbotszone ist einzuhalten und zu beachten.



Ausschnitt Bebauungsplan, Stand 02.05.2018

Ergänzung zur Stellungnahme vom 11.12.2017:



Die Stellplätze dürfen gemäß Plan (siehe Abbildung Nr. 2) errichtet werden, jedoch mit der Auflage, dass falls aufgrund von Anpassungen bzw. des Ausbaus der Staatsstraße der Platz benötigt wird, sind die Parkplätze auf Kosten der Gemeinde Karlsfeld zurückzubauen.

Anbindung über bestehende untergeordnete Straßen

Durch die Ausweisung des Schulzentrums ist gem. Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros Vössing, München vom 03.08.2017 mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt Sesamstraße / St 2063 / Dr.-Ernst- Zimmermann-Allee zu rechnen.

Gemäß Leistungsfähigkeitsberechnung des Verkehrsgutachtens ergibt sich, dass das vorhandene Signalprogramm der entsprechend neuen Belastungssituation anzupassen ist. Da die St 2063 in Welle geschaltet ist, ist es erforderlich die ganzen Knotenpunkte im Zuge der St 2063 zu optimieren.

Nach Art. 32 Abs. 1 BayStrWG hat die Kommune die Kosten der Änderung zu tragen.

Unter anderem ist nachzuweisen, dass die Länge der Linksabbiegespur für die Linksabbieger (St 2063 – Bajuwarenstraße – Nord) und für die Linksabbieger (St 2063 – Bajuwarenstraße – Süd) ausreichend bemessen ist, und es somit zu keiner Behinderung der Fahrzeuge auf der Fahrspur geradeaus / rechts kommt.

Über die Optimierung der Lichtsignalanlage hat die Kommune vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplans bei Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München den Abschluss einer Vereinbarung zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten wie die Kostentragung zu regeln sind.

Hierzu sind die Verkehrstechnischen Unterlagen für die Optimierung der Lichtsignalanlage erforderlich. Die Anpassung der Knotenpunktsoptimierung kann erst bei Vorliegen einer rechtsgültigen Vereinbarung erfolgen.

4. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Betroffenen vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen.

Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Rückäußerung des Büros zur Verkehrsplanung:

In der nördlichen Zufahrt des Knotenpunkts St 2063 Bajuwarenstraße / Dr.-Ernst-Zimmermann-Allee (St 2063 – Bajuwarenstraße – Nord) ist im Bestand ein Linksabbiegerstreifen mit einer Länge von ca. 70 m vorhanden. In Anlage 2.3 unseres Gutachtens ist für den Prognoseplanfall die erforderliche Stauraumlänge nach HBS 2015 ausgewiesen. Die Länge der erforderlichen Stauraumlänge für den Linksabbiegerstrom aus dem Norden (FV A L) beträgt ca. 22 m in der Morgenspitze bzw. ca. 16 m in der Abendspitze

In der südlichen Zufahrt des Knotenpunkts St 2063 Bajuwarenstraße / Dr.-Ernst-Zimmermann-Allee (St 2063 – Bajuwarenstraße – Süd) ist im Bestand ein Linksabbiegerstreifen mit einer Länge von ca. 38 m vorhanden. Die Länge der erforderlichen Stauraumlänge für den Linksabbiegerstrom aus dem Süden (FV C L) beträgt ca. 21 m in der Morgenspitze bzw. 13 m in der Abendspitze (siehe Anlage 2.3, Leistungsfähigkeitsnachweis für den Prognoseplanfall).

Somit sind die vorhandenen Stauraumlängen der Linksabbiegerstreifen sowohl in der südlichen Zufahrt als auch in der nördlichen Zufahrt ausreichend bemessen. Ferner möchten wir noch ergänzen, dass sich durch die erforderlichen Anpassungen des Signalprogramms an diesem Knotenpunkt keine oder andernfalls marginale Auswirkungen auf die Grüne Welle im Zuge der St 2063 ergeben werden und somit u.E. von dieser Maßnahme nicht die Erfordernis einer Optimierung des gesamten Streckenzuges abgeleitet werden kann.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet und entsprechend weitere Schritte veranlasst.

Bzgl. der Anbindung des Gebietes an die Bajuwarenstraße St 2063 wird die Gemeinde nun mit dem staatlichen Bauamt eine entsprechende Vereinbarung abschließen. Die fachliche Einschätzung des Planungsbüros für den Verkehr wird dabei beachtet.

Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt den Bebauungsplanentwurf mit Begründung i.d.F.v. 02.05.2018 mit den oben beschlossenen Änderungen und Ergänzungen als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI.-Nr. 6102.2

Bau- und Werkausschuss
25. Juli 2018
Nr. 074/2018
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 112
"Nördlich der Grünlandstraße"
Erstellung von Mauern und Zäunen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 355/6,
Grünlandstraße 11**

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb des Bereichs für den der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 112 - östlich der Münchner Straße, nördlich der Grünlandstraße - gefasst wurde. Für dieses Gebiet ist eine Veränderungssperre in Kraft.

Die Einfriedungen sollen jeweils an der Grundstücksgrenze Richtung Grünlandstraße beginnen und Richtung Norden bis zur Mitte des Grundstücks reichen. Die beiden Mauern sind an der Ost- und Westseite des Grundstücks geplant. Auf einem Teil der Ostgrenze des Grundstücks besteht bereits eine Mauer in der Höhe von ca. 2 m, diese soll durch die vorliegend geplante Einfriedung ersetzt werden. Die Höhe der neu geplanten Einfriedungen beträgt 1,80 m.

Aufgrund der Veränderungssperre dürfen bauliche Anlagen grundsätzlich nicht errichtet werden.

In Anwendung des § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre jedoch eine Ausnahme zugelassen werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen.

Der überwiegende öffentliche Belang ist vorliegend das Sicherheitsbedürfnis der künftigen Planung. Sobald ein Vorhaben den künftigen Festsetzungen auch nur möglicherweise widerspricht, steht der Belang dem Vorhaben entgegen.

Momentan existiert noch keine abschließende Regelung über die im Bebauungsplan festgelegte Höhe der Einfriedungen. Im fraglichen Gebiet bewegen sich die Höhen der bestehenden Einfriedungen zum überwiegenden Teil zwischen 1,20 und 1,50 m. Lediglich die durch den Neubau zu ersetzende Mauer auf dem Grundstück Grünlandstraße 11 sowie eine Einfriedung auf dem Grundstück Grünlandstraße 7 weisen eine Höhe von 2 Metern auf. Um den bestehenden Charakter des Gebiets zu wahren, empfiehlt die Verwaltung die Festlegung einer maximalen Einfriedungshöhe von 1,20 m – maximal 1,40 m.

Da also die Festsetzung einer Einfriedungshöhe von max. 1,40 m im Bereich des Möglichen erscheint (siehe Anlage 2), ist eine Kollision der künftigen Festsetzungen mit dem geplanten Vorhaben möglich.

Weiterhin existieren keine Regelungen über die Gestaltungsmerkmale von Einfriedungen. Die Erteilung einer Ausnahme würde also im Bauleitplanverfahren zu entscheidende Punkte vorwegnehmen.

Der öffentliche Belang der Sicherung der Planung steht dem Vorhaben also entgegen. Da die Voraussetzungen des § 14 Abs. 2 BauGB nicht vorliegen, ist eine Ausnahme von der Veränderungssperre nicht möglich.

Beschluss:

Im Bebauungsplan soll eine maximale Einfriedungshöhe von 1,20 m festgesetzt werden.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	1

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre zur Erstellung zweier Mauern wird nicht erteilt.
Bei Einhaltung der Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans wird eine Ausnahme von der Veränderungssperre in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 6024.7