

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

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 13

Sitzung am: Mittwoch, 7. Dezember 2022

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 19:02 Uhr

Anwesend/ siehe Anwesenheitsliste

Abwesend:

Status: Öffentliche Sitzung
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 16.11.2022
2. Bebauungsplan Nr. 98 "Jägerstraße/ Allacher Straße"
-Behandlung der im ergänzenden Verfahren/ erneute öffentliche Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen
- Billigungsbeschluss / Auslegungsbeschluss
3. Antrag eines Anwohners auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 - "Rückwärtige Bebauung Schwarzgrabenweg" - Vorberatung
4. Bebauungsplan Nr. 113 " Am Burgfrieden Süd" - Sachstandbericht und erneuter Aufstellungsbeschluss
5. Antrag auf Baugenehmigung zur energetischen Sanierung und Dachausbau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 979/12 der Gemarkung Karlsfeld, Jägerstraße 3a
6. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 366/31 der Gemarkung Karlsfeld, Lindenstraße 8
7. Bekanntgaben und Anfragen

Anwesende:

Name	Vertreter für
Herr Stefan Kolbe	
Herr Christian Bieberle	
Frau Ingrid Brünich	Herr Werner Proprentner
Herr Robin Drummer	
Frau Cornelia Haberstumpf-Göres	
Herr Peter Neumann	
Herr Paul-Philipp Offenbeck	
Frau Birgit Piroué	Herr Marco Brandstetter
Frau Janine Rößler-Huras	
Herr Christian Sedlmair (ab 18:14 Uhr)	
Frau Cornelia Stadler	
Herr Franz Trinkl	
Herr Bernd Wanka	

Entschuldigte:

Name
Herr Marco Brandstetter
Herr Werner Proprentner

Unentschuldigte:

Name
-

Verwaltung:

Herr Günter Endres
Herr Dominik Unsinn
Frau Simone Hotzan

Schriftführerin:

Frau Claudia Grünfelder

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

Bau- und Werkausschuss
7. Dezember 2022
Nr. 155/2022
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 16.11.2022

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 16.11.2022 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

GR Sedlmair war zum Zeitpunkt der Abstimmung noch nicht anwesend.

EAPL-Nr.: 0242.212

Niederschriftauszug

Bebauungsplan Nr. 98 "Jägerstraße/ Allacher Straße"

**-Behandlung der im ergänzenden Verfahren/ erneute öffentliche Auslegung
vorgebrachten Stellungnahmen**

- Billigungsbeschluss / Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld hat am 27.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 „Jägerstraße/Allacher Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Das Verfahren wurde auf den Bauausschuss delegiert.

Der Bebauungsplan wurde am 20.04.2016 als Satzung beschlossen und ist am 25.05.2016 in Kraft getreten.

Mit Urteil vom 24.11.2020 wurde der Bebauungsplan durch den BayVGH für unwirksam erklärt.

Am 21.01.2021 hat der Gemeinderat beschlossen, für den Bebauungsplan ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Der Bebauungsplan wurde u.a. hinsichtlich der vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof gerügten Punkte zum Schallschutz geändert.

Der Bau- und Werkausschuss hat zuletzt in der Sitzung vom 11.05.2022 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98 „Jägerstraße/Allacher Straße“ gebilligt.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB – ergänzendes und beschleunigtes Verfahren (§ 214 Abs. 4, § 13a BauGB), fand in der Zeit vom 16.08.2022 bis 16.09.2022 statt, gleichzeitig mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Anregungen haben vorgebracht:

- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schr. vom 09.08.2022
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 08.08.2022
- Landratsamt Dachau, FB Rechtliche Belange, Schreiben vom 23.08.2022
- Landratsamt Dachau, FB Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 05.09.2022
- Landratsamt Dachau, FB Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 06.09.2022
- Landratsamt Dachau, FB Brandschutz, Schreiben vom 08.08.2022
- Feuerwehr Karlsfeld, Schreiben vom 15.09.2022
- Gemeindewerke Karlsfeld, Schreiben vom 15.09.2022
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 10.08.2022
- SWM Services GmbH, Schreiben vom 18.08.2022
- Vodafone GmbH, Schreiben vom 12.09.2022
- Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 09.08.2022
- IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 09.09.2022
- Handwerkskammer für München und Obb, Schr. vom 20.09.2022
- Erzbischöfliches Ordinariat München, Schreiben vom 08.09.2022
- Gemeinde Karlsfeld, Verkehrsangelegenheiten, Schreiben vom 12.08.2022
- BürgerIn, Schreiben vom 13.09.2022 (2 Schreiben)
- Planbegünstigter, Anmerkung vom 10.11.2022

Keine Anregungen bestehen bei:

- TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 15.08.2022
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Schreiben vom 26.08.2022

- Regionaler Planungsverband, Schreiben vom 29.08.2022
 - Staatliches Bauamt Freising, Servicestelle München, Schreiben vom 25.08.2022
 - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 25.08.2022
 - Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 29.08.2022
 - Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Schreiben vom 12.09.2022
 - Deutsche Flugsicherung, Schreiben vom 26.08.2022
 - Landeshauptstadt München, Schreiben vom 31.08.2022
 - Stadt Dachau, Schreiben vom 10.08.2022
 - Wasserwirtschaftsamt München, Schr. vom 06.10.2022
- Seitens der weiteren Träger öffentlicher Belange erfolgte keine Rückmeldung.

1. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schr. vom 09.08.2022

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Zu den o.g. Planungen wurde bereits mehrfach, zuletzt mit Schreiben vom 01.03.2016, Stellung genommen und keine grundsätzlichen Einwände geäußert. Da die Planungen in den landesplanerisch relevanten Anteilen nicht wesentlich verändert wurden, stehen diese den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

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

GR Sedlmair war zum Zeitpunkt der Abstimmung noch nicht anwesend.

2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 08.08.2022

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

In der unmittelbaren Nähe des Planungsgebiets befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand folgendes Baudenkmal: D-1-74-126-2, Teil des Schleißheimer Kanalsystems, sog. Würmkanal, auch Karlsfelder Kanal genannt, siehe hierzu bei Neuem Schloss Schleißheim (D-1-84-135-6).

Wir bitten um Berücksichtigung dieses Denkmals und der dafür geltenden Bestimmungen in Begründung und ggf. Umweltbericht. Das Denkmal ist zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 – 6 DSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmal kenntlich zu machen.

Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das genannte Baudenkmal des Würmkanals ist in der Begründung beschrieben. Dieses befindet sich außerhalb des Planungsgebietes südlich der Allacher Straße in einem Abstand vom Planungsgebiet von rd. 20 m. Auswirkungen auf dieses Baudenkmal ergeben sich durch die Planung nicht. Ein Hinweis, dass das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen ist, findet sich in den Hinweisen durch Text E.3.1.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Ein Umweltbericht ist entsprechend nicht zu erstellen.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

GR Sedlmair war zum Zeitpunkt der Abstimmung noch nicht anwesend.

3. Landratsamt Dachau, FB Rechtliche Belange, Schreiben vom 23.08.2022

Das Planzeichen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche in der Planzeichnung zum Bebauungsplan überlappt sich wahrscheinlich im westlichen Teil (WA 1.1) mit anderen Planzeichen. Wir bitten darum das Planzeichen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zur besseren Erkenn- und Lesbarkeit im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches abschließend dazustellen oder alternativ eine Anlage mit der genauen Einzeichnung der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche beizufügen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Planzeichen überdeckt sich in Teilbereichen mit dem Planzeichen Baugrenze für Terrassen etc. Hier werden zur Verbesserung der Lesbarkeit, die Planzeichen nebeneinander dargestellt. Das Planzeichen reicht ansonsten bis an den jeweiligen Bauraum. Innerhalb des Bauraumes sind dann bauliche Anlagen unterhalb des Geländes durch das Planzeichen der Baugrenze zulässig. Der redaktionellen Anregung wird entsprochen.

Abstimmungsergebnis:

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

GR Sedlmair war zum Zeitpunkt der Abstimmung noch nicht anwesend.

4. Landratsamt Dachau, FB Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 05.09.2022

Grünordnung Punkt 8.4:

Auf Grund der allgemeinen Klimaänderungen wird die Auswahl an standortgerechten heimischen Baumarten, die zudem auch noch mit den innerörtlichen Bedingungen klarkommen müssen, immer geringer. Es sollten daher durchaus auch geeignete andere

Arten zugelassen werden. Formulierungsvorschlag: Für Baumpflanzungen sind standortgerechte, nach Möglichkeit heimische Laubbäume...zu verwenden.

Artenschutz Punkt 12.3:

Die geforderte Baufelduntersuchung sollte auf Grund der vielen bekannten Vorkommen im Bereich Karlsfeld auch Wechselkröten und Zauneidechsen umfassen. Sollten Individuen vorhanden sein, müssen diese fachgerecht in Absprache mit der UNB umgesiedelt werden. Die Baustellen sollten durch entsprechende Maßnahmen „wechselkröten- und ggf. zauneidechsensicher“ gemacht werden (glatter Amphibienzaun), da sich z.B. auf offenen Kiesflächen mit temporären Pfützen sehr schnell Wechselkröten ansiedeln können, siehe Baustelle Erlbau.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung zur Grünordnung wird nicht gefolgt, da es grundsätzlich das planerische Ziel der Gemeinde ist, weiterhin heimische Arten im Gemeindegebiet anzupflanzen. Die Ergänzung der Festsetzung um den Zusatz „nach Möglichkeit“ wird einerseits diesem Ziel nicht gerecht, weil es dann auch möglich ist, vollständig fremde Baumarten zu verwenden. Andererseits ist der Zusatz für eine Festsetzung zu unbestimmt, um rechtlich wirksam umgesetzt werden zu können. Zwar ist es richtig, dass sich aufgrund der veränderten Klimabedingungen in den letzten Jahren, nichtheimische Baumarten teilweise als resistenter erwiesen haben. Nach bisherigen Erfahrungen kommen aber auch heimische Baumarten, wie Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer plantanoides*), Kornelkirsche (*Sornus mas*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Mehlsbeere (*Sorbus aria*) oder Kaiserlinde (*Tilia x europaea 'Pallida'*) mit den geänderten Witterungsbedingungen gut zurecht. Darüber hinaus befindet sich das Planungsgebiet am Siedlungsrand im Übergang zum Schlosspark des Allacher Schlosses, so dass hier die thermische Aufheizung geringer ist als in weiter innerstädtischen Bereichen. Unter Berücksichtigung der vergleichsweise geringen Anzahl der im Planungsgebiet zu pflanzenden Bäume stehen hierfür noch ausreichend geeignete heimische Arten zur Verfügung.

Bezüglich des Artenschutzes konnte in der durchgeführten saP kein Hinweis auf die Tierarten Wechselkröte und Zauneidechse gefunden werden. Insofern ist es im Hinblick auf den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz nicht erforderlich, diese Tierarten zwingend in das Untersuchungsspektrum aufzunehmen. Zudem entbindet eine im Bebauungsplan nicht getroffene Regelung im Rahmen des späteren Bauvollzuges nicht davon, die artenschutzrechtlichen Belange zu beachten. Insoweit findet § 44 BNatSchG weiterhin unmittelbare Anwendung. Sofern es deshalb zu diesem Zeitpunkt Indizien für dieses Artenspektrum gibt, müssen dennoch entsprechende Untersuchungen und ggf. Schutzmaßnahmen durchgeführt werden. Die Begründung zum Bebauungsplan wird unter 5.9 klarstellend ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

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

GR Sedlmair war zum Zeitpunkt der Abstimmung noch nicht anwesend.

5. Landratsamt Dachau, FB Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 06.09.2022

Der bereits 2016 in Kraft getretene Bebauungsplan muss aufgrund einer Normenkontrollklage überarbeitet und neu bekannt gemacht werden. Zur neuen Planung wurde ein schalltechnisches Gutachten der Firma Müller BBM mit Nr. M161982/02 vom 08.07.2022 vorgelegt.

Festsetzungen:

Die Festsetzung zum Schallschutz unter Ziffer D.10. sollten u.E. vor den Schallschutzmaßnahmen in einer extra Ziffer grundsätzlich eine Orientierung der Schlaf- und Kinderzimmer auf die lärmabgewandte Seite beinhalten, was dann Schallschutzmaßnahmen nicht mehr erforderlich machen würde. Dies wurde auch als erste grundsätzliche Maßnahme im schalltechnischen Gutachten (s.S. 26, Ziffer 6.3) so beschrieben. Sollte dies planerisch nicht möglich sein, sind die weiteren Maßnahmen, wie ab Ziffer D.10.3 beschrieben, anzuwenden.

Begründung:

1. Verkehrslärm:

In der Begründung wird unter Ziffer 5.12 u.a. der Verkehrslärm beschrieben. Dabei werden auf S. 22 im 3. Absatz die Ergebnisse beim Bau von WA 1.1 ohne WA 1.2 und im 4. Absatz WA 1.2 ohne WA 1.1 aufgelistet. Diese Information bitten wir im jeweiligen Absatz noch zu ergänzen.

Im 3. Absatz wird weiter beschrieben, dass die ORW der DIN 18005 nahe der Grundstücksgrenze zum WA 1.2 um max. 5 dB(A) überschritten werden, was so nicht korrekt ist. Die Grenze läuft von Süd nach Nord und die Pegel werden dort, direkt an der Straße, bis max. 11 dB(A) überschritten. Bitte diesen Wert aufnehmen. Auch dass die ORW nur noch tagsüber überschritten würden, stimmt nicht. Es sind nach der DIN 18005 nur die Tagwerte für die Freibereiche relevant. Wir bitten den vorletzten Satz umzuformulieren in: „Bei Realisierung entlang der Allacher Straße werden die ORW tagsüber nur noch nahe der Grundstücksgrenze zum WA 1.2 überschritten.“

Der 5. Absatz ist aufgrund eines Fehlers im schalltechnischen Gutachten nicht richtig. Im WA 1.3 kommt es auch nachts zu keinen Überschreitungen der ORW. Dieser und der damit zusammenhängende 6. Absatz kann daher entfernt werden.

Auf S. 23 der Begründung befasst sich der 3. Absatz mit der gleichen Überschreitungshöhe wie der 5. Absatz (ORW >4 dB(A)). Im 5. Absatz sind die in den Festsetzungen aufgeführten Maßnahmen beschrieben, daher sollte dieser beibehalten werden. Um die Vorgaben der DIN 4109 weiter in der Begründung zu verankern, bitten wir, den 3. Absatz umzuformulieren in: „An Fassaden, an denen der maßgebliche Außenlärmpegel in Höhe von 61 dB(A) erreicht oder überschritten wird, sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen Vorkehrungen gegen Außenlärm gem. DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen. Im Rahmen der Bauausführungsplanungen sind bei der Dimensionierung des Schalldämmmaßes die folgenden Nebenbestimmungen zu berücksichtigen.“ Die Grundrissorientierung, die hier im letzten Absatz der S. 23 steht, bitten wir, an den Anfang der erforderlichen Maßnahmen zu setzen.

Auf S. 24 der Begründung wird im letzten Absatz zum Verkehrslärm auf den durch das Vorhaben ausgelösten Verkehr eingegangen. Für den Immissionsort Jägerstraße 18 sind die Aussagen schlüssig, allerdings wird der Pegel dort um 1,2 statt 1,1 dB(A) erhöht. Am IO 5, Allacher Schloss, wird der IGW allerdings nicht überschritten. Am IO 4, Allacher Straße 80 a wird zwar der IGW um 1,5 dB(A) auf 50,5 dB(A) überschritten, es erfolgt jedoch keine Pegelzunahme, da sich dieser laut Gutachten schon im Prognose-Nullfall bei 50,5 dB(A) befinden wird. Wir bitten, dies und die weiteren darauf aufbauenden Aussagen zu korrigieren.

2. Anlagenlärm:

Aus den Grafiken im Anhang des schalltechnischen Gutachtens geht hervor, dass nahe der TG-Einfahrt, im EG des Gebäudes, eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts der TA Lärm um 1 dB(A) vorliegt. Dort sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig. Auch gewerbliche Nutzungen können Immissionsorte nach TA Lärm beinhalten (z.B. Büros, Arztpraxen o.Ä.). Daher empfehlen wir in den Festsetzungen die Aufnahme eines Ausschlusses von Immissionsorten nach TA Lärm an der Fassade Richtung Jägerstraße in der ersten Gewerbeeinheit nach der TG - Einfahrt. Dies ist örtlich auch im Plan kenntlich zu machen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung in der Festsetzung D.10, einen Schallschutz für Schlaf- und Kinderzimmer grundsätzlich durch eine Grundrissorientierung vorzusehen, wird nicht gefolgt. Zwar wird dies in der schalltechnischen

Untersuchung zuvorderst als Möglichkeit zur Erreichung eines ausreichenden Schallschutzes angeführt. Es stellt aber auch den größten Eingriff in die Freiheit des Bauherrn bei der Gebäudeausführung dar. Gleichzeitig ist eine Grundrissorientierung vorliegend nicht die einzige Maßnahme, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, da die Verkehrslärmwerte nicht den gesundheitsgefährdenden Bereich erreichen und gesunde Wohnverhältnisse nach den weiteren Ausführungen im Gutachten auch – neben der Beachtung der Vorkehrungen gegen Außenlärm gem. DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ – mittels passiven Schallschutzmaßnahmen am Gebäude (z.B. (teil)verglaste Vorbauten und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen – vgl. die Ziffern 6.4 und 6.5 im Gutachten) erreicht werden können. Diese passiven Schallschutzmaßnahmen werden deshalb mit Blick auf den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz für den Fall, dass an den insoweit verkehrslärbelasteten Fassaden Aufenthaltsräume situiert werden sollen, als gegenüber einer Grundrissorientierung milderes Mittel festgesetzt. Es steht dem jeweiligen Bauherrn aber frei, im Zuge der Bauausführung zur Vermeidung solcher passiver Schallschutzmaßnahmen Aufenthaltsräume auch nur an lärmabgewandten Fassaden oder zumindest mit weiteren Fenstern an solchen Fassaden zu errichten. Insoweit wird in der Begründung zum Schallschutz eine Grundrissorientierung als mögliche Maßnahme vorangestellt aber nicht zwingend festgesetzt. Es wird jedoch entsprechend der ergänzenden Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Müller BBM zum Bericht M161982/02 vom 18.11.2022 eine zusätzliche Regelung zum Schutz der rückwärtigen Fassaden und Freiräume aufgenommen (D.10.6 neu). Weiter werden nach Abstimmung mit dem Gutachter bei den Festsetzungen Klarstellungen, Ergänzungen und strukturelle Änderungen vorgenommen, u.a. zur Definition der lärmabgewandten Fassaden. Der Empfehlung zur Aufnahme einer Festsetzung zum Ausschluss von Immissionsorten nach TA-Lärm an der Fassade Richtung Jägerstraße in der ersten Gewerbeeinheit nach der TG-Einfahrt muss nicht gefolgt werden. Gemäß der ergänzenden Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Müller BBM zum Bericht M161982/02 vom 18.11.2022 wurde die Gewerbelärmvorbelastung auf das Planungsgebiet aus der Nachbarschaft nicht wie bisher unterstellt, sondern anhand der umliegenden Betriebe konkret ermittelt. In Kombination mit dem Gewerbelärm aus dem Gebiet selbst ergeben sich dabei keine Überschreitungen mehr.

Den Vorschlägen zur Änderung der Begründung wird gefolgt, soweit diese die bisherige S. 22 und dort die Absätze 3 und 4 betreffen, mit Ausnahme der geforderten Angabe einer Überschreitung der ORW von 11 dB(A). Eine solche liegt nach der ergänzenden Stellungnahme des Ingenieurbüros Müller BBM zum Bericht M161982/02 vom 18.11.2022 nicht vor – es handelt sich an der südlichen Grenze um 9 dB(A) und östlich vom Gebäude zwischen diesem und der seitlichen Grundstücksgrenze um bis zu 5 dB(A). Insoweit wird aber die räumliche Zuordnung dieser Überschreitung in der Begründung konkretisiert. Die bisherigen Absätze 5 und 6 können infolge der Bestätigung der Fehlerhaftigkeit der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Müller BBM zum Bericht M161982/02 vom 18.07.2022 in der ergänzenden Stellungnahme vom 18.11.2022 zu diesem Bericht entfallen. Die bisherigen Absätze 3 und 5 auf S. 23 betreffend wird der bisherige Absatz 3 bis auf eine geringfügige Anpassung im letzten Satz entsprechend dem Vorschlag abgeändert. Die Begründung auf der bisherigen S. 24 wird im letzten Absatz (= Verkehrslärmzunahme) entsprechend den Vorschlägen und der ergänzenden Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Müller BBM zum Bericht M161982/02 vom 18.11.2022 geändert.

Die Begründung zum Anlagenlärm wird entsprechend den vorstehenden Ausführungen zur fehlenden Erforderlichkeit einer ergänzenden diesbezüglichen Festsetzung angepasst.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	1 (GR Neumann)

GR Sedlmair war zum Zeitpunkt der Abstimmung noch nicht anwesend.

6. Landratsamt Dachau, FB Brandschutz, Schreiben vom 08.08.2022

Löschwasserversorgung, Rechtliche Vorgaben: 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 80 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.

Flächen der Feuerwehr: Bei den Flächen des Geländes ist darauf zu achten, dass die Richtlinie für die Feuerwehr“ unter allen Umständen eingehalten wird. Dies gilt auch für Zufahrten zum Objekt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der nächste Hydrant befindet sich im Kreuzungsbereich Jägerstraße / Allacher Straße und stellt gem. Messprotokoll vom 27.07.2017 ca. 75m³/h bei 1,5 bar Löschwasser bereit. Bei Ausnutzung des Baurechts im WA 1.1 ergibt sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 ein Löschwasserbedarf von ca. 96m³/h und für das WA 1.2 und 1.3 ein Bedarf von jeweils 48 m³/h. Insoweit kann der Bedarf für das WA 1.1 nicht ausreichend gedeckt werden. Das WA 1.2 und 1.3 kann bei der von der Feuerwehr vorgegebenen Schlauchlänge von 80 m nicht erreicht werden. Das WA 1.3 könnte alternativ über den auf Höhe der Einmündung Jägerstraße/Augustestraße gelegenen Unterflurhydranten versorgt werden. Allerdings liegt für diesen kein Messprotokoll über die aktuell zur Verfügung stehende Löschwassermenge vor. Die Gemeinde beabsichtigt, ihr Löschwassernetz zeitnah auszubauen. Um bis dahin aber eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen bzw. eine Umsetzbarkeit des Bebauungsplans zu gewährleisten, wird ergänzend im Planungsgebiet bzw. für jedes Teilbaugebiet ein Löschwasserbrunnen zugelassen. Aufgrund des relativ hohen Grundwasserstands sind diese Brunnen geeignet, den Löschwasserbedarf sicherzustellen. Bei anderen größeren Bauvorhaben wurden diese Brunnen bereits realisiert und haben sich auch in Bezug auf die zu führenden Nachweise einer ausreichenden Versorgung bewährt. Die Erforderlichkeit zur Umsetzung dieser Brunnen kann dann im späteren Bauvollzug noch einmal überprüft werden. Eine entsprechende textliche Festsetzung für diese Anlagen wird unter D.4.6 ergänzt. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Im Übrigen steht der Bebauungsplan der Einhaltung der Richtlinie für die Feuerwehr nicht entgegen. Die Hinweise sind im Rahmen des Bauvollzugs zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis:

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

7. Feuerwehr Karlsfeld, Schreiben vom 15.09.2022

Die Feuerwehr Karlsfeld schließt sich der Stellungnahme vom Landratsamt Dachau an.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf den Beschluss zu Ziff. 6 dieser Abwägung verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

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

8. Gemeindewerke Karlsfeld, Schreiben vom 15.09.2022

Das Bebauungsgebiet ist nicht über die südlich angrenzende Allacher Straße erschlossen. Die Erschließung des Bestands erfolgt(e) über die im Westen angrenzende Jägerstraße. Eine Erschließung mit Fernwärme ist grundsätzlich möglich. Idealerweise erfolgt die Versorgung mit Wärme nur über einen Fernwärmeanschluss im Bereich des WA 1.1. (FW-Anschluss auf Höhe Augustenstr.). Sollte jedes WA einen eigenen Anschluss erhalten, wird hierzu in den einzelnen WA darauf verwiesen.

WA1.1 (974/977/3)

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus der Jägerstraße. Die Gebäudeeinführung ist auf der Westseite zu planen. Der Technikraum ist auf der Straße zugewandten Seite des Gebäudes einzurichten.

Das Schmutzwasser kann über den Schmutzwasserkanal in der Jägerstraße in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Entgegen dem Entwässerungseingabeplan aus dem Jahr 2018 empfehlen wir den bestehenden Grundstücksanschluss zu verwenden. Andernfalls sind die Kosten für den Rückbau des Bestandsanschlusses und des Neuanschlusses durch den Bauherrn zu tragen. Anmerkung zum Entwässerungseingabeplan vom 08.05.2018: Der neu geplante Revisionsschacht kommt augenscheinlich in der Jägerstraße im Bereich der 5 zulässigen Stellplätze zum Liegen (Festsetzung durch Planzeichnung A.8.2: Roten Umrandung; Umgrenzung von Flächen für Stellplätze). Die Verkehrssicherungspflicht des privaten Revisionsschachts ist schriftlich zu vereinbaren.

Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist von der Jägerstraße ist möglich.

WA1.3. (977/977/4)

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus der Jägerstraße über das Flurstück 977/4. Es sind Grunddienstbarkeiten auf dem Flurstück 977/4 zugunsten der Gemeinde Karlsfeld einzutragen.

Der bestehende Schmutzwassergrundstücksanschluss über das Flurstück 977/4 ist zu verwenden. Es sind Grunddienstbarkeiten auf dem Flurstück 977/4 zugunsten der Gemeinde Karlsfeld einzutragen.

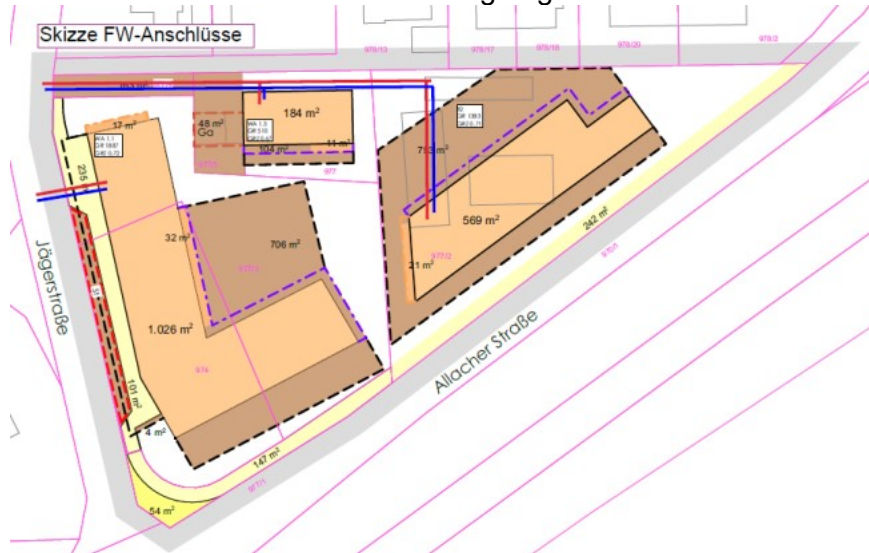
Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist von der Jägerstraße ist möglich.

WA1.2 (977/2)

Ausgangssituation Bestand (Allacher Straße 84, 86):

Schmutzwasserentsorgung: Die gegenwärtige Anschlusssituation ist nicht mit Entwässerungsplänen belegt. Es liegt aktuell ein faktischer Anschluss vor. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Gebäude Jägerstraße 27 auf dem Flurstück 977.

Für einen Fernwärmeanschluss des Objekts ist das Fernwärmenetz in die Allacher Str. zu erweitern. Die Wirtschaftlichkeit des Netzausbaus muss zwingend gegeben sein. Sollte ein Fernwärmeanschluss für die Objekte (WA 1.3 u. W 1.2) in Frage kommen ist eine Grunddienstbarkeit zur Erschließung mit Fernwärme für den WA 1.2 im Grundstück des WA 1.3 zu vereinbaren. Siehe hierzu beigefügte Skizze für FW- Anschlüsse.



Das Flurstück 977/2 (WA1.2) ist gegenwärtig trink- und schmutzwasserseitig ein Hinterliegergrundstück und nur über die Vorderliegergrundstücke mit entsprechenden Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde Karlsfeld erschließbar. Es liegen keine Sparten der Werke in der Allacher Straße. Ein Ausbau der Leitungsnetze Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung für das Baufeld WA1.2 in der Allacher Straße auf einer Länge von wenigstens 60m wird aufgrund unverhältnismäßig hoher Investitionskosten nicht empfohlen.

Bedingt durch die große Nachverdichtung sind die vorhandenen Rohrdimensionen der Schmutzwassergrundstücksanschlüsse nachzuweisen. Aufgrund der großen Ausdehnung der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind die Trassenführungen der Sparten Schmutzwasserentsorgung und Trinkwasserversorgung sowie deren Gebäudeeinführungen mit den Gemeindewerken abzustimmen und zur Genehmigung vorzulegen.

Hinweis Löschwasser:

Der Oberflurhydrant OH77 im Kreuzungsbereich Jägerstraße / Allacher Straße stellt gemäß Messprotokoll vom 27.07.2017 ca. 75m³/h bei 1,5 bar Löschwasser bereit. Eine Überprüfung des Löschwasserbedarfs und Löschwasserkonzepts des Bebauungsplans ist im Zuge der Bauleitplanung durch die Gemeinde erforderlich.

Beschluss:

Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Da die Leitungen im öffentlichen Straßenraum (Fernwärme, Trinkwasser und Abwasser) ausschließlich in der Jägerstraße vorhanden sind, ist für das geplante WA 1.2 eine Leitungsführung aus wirtschaftlichen Gründen über das WA 1.3 sinnvoll. Da derzeit beide Grundstücke den gleichen Eigentümer haben, ist das grundsätzlich möglich und ggf. über eine Dienstbarkeit zu einem späteren Zeitpunkt zu sichern. Sofern dies künftig nicht möglich sein sollte, weil das jeweilige Eigentum nicht mehr in einer Hand ist, kann ein Anschluss des WA 1.2 auch über einen Ausbau des gemeindlichen

Leitungsnetzes in der öffentlichen Verkehrsfläche der Allacher Straße geschaffen werden. Zum Löschwasser vgl. auch Beschluss zu Ziff. 6. Änderungen des Bebauungsplanes darüber hinaus sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

9. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 10.08.2022

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2016263 vom 12.04.2016 Stellung genommen (grober Inhalt: Es befinden sich Leitungen der Telekom Technik GmbH im Plangebiet). Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter: Seit einiger Zeit besteht eine Ausbauentcheidung auf Glasfaser (FTTH), so dass wir unsere Planungen entsprechend vorangetrieben haben.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sofern sich Leitungen der Telekom auf den Baugrundstücken befinden, sind diese ggf. im Zuge des Bauvollzuges zu verlegen. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

10. SWM Services GmbH, Schreiben vom 18.08.2022.

Plananlage Übersichtsplan, Gasleitungen

Gegen die Planungen bestehen keine Einwände der SWM. Zur Information erhalten sie die beigefügten Bestandsplanauszüge bzw. den Übersichtsplan. Unsere Erdgashochdruckleitung DN 150 verläuft sehr nahe am Planungsgebiet in der Allacher Straße. Unsere Erdgashochdruckleitung muss unverändert in ihrer jetzigen Lage verbleiben und darf durch die geplanten Maßnahmen nicht beschädigt werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Lage der Erdgashochdruckleitung sind nicht ersichtlich. Der geplante Ausbau eines Gehweges entlang der Allacher Straße steht der Lage der Erdgashochdruckleitung nicht entgegen.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

11. Vodafone GmbH, Schreiben vom 12.09.2022 (2 Schreiben)

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsleitungen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigten wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um die eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten sind.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Telekommunikationsanlagen befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Jägerstraße und Allacher Straße und sind von der Planung nicht berührt. Auf den privaten Grundstücken befinden sich lediglich Hausanschlussleitungen die im Rahmen einer Neubebauung in Abstimmung mit dem Leitungsträger zu verlegen oder zu entfernen sind.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um eine Sanierungsmaßnahme.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

12. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 09.08.2022

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Kabel

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

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen,

Be- gleitstreifen 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 Versorgungsträgern 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. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Transformatorenstationen

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 1. 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.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahren Schritten zu beteiligen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Leitung der Bayernwerk Netz GmbH befinden sich überwiegend im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Der Bebauungsplan steht somit der Einhaltung der geforderten Leitungsschutzzone von 0,5 m nicht entgegen. Lediglich auf den Grundstücken Fl.Nrn. 977 und 977/2 befinden sich Hausanschlussleitungen. Diese sind bei einem Neubau von Gebäuden auf diesem Grundstück zu berücksichtigen und ggf. zu verlegen. Auf den Grundstücken Fl.Nrn. 974 und 977/3 befinden sich stillgelegte Leitungen, die im Rahmen des Bauvollzuges zu entfernen sind. Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen und an die Bauwerber weitergeleitet. Eine Aufnahme in die Begründung zum Bebauungsplan ist damit nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan lässt in den Festsetzungen durch Text und dort in D. 4.1 im straßenseitigen Bereich der Allacher Straße grundsätzlich die Errichtung von der Versorgung des Gebietes dienenden Trafostationen zu. Die Außenmaße dieser Trafostationen (ohne umgebende Flächen) wurden dabei im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung, den Vorgartenbereich grundsätzlich frei von baulichen Anlagen zu halten, auf das für eine bei vergleichbaren Projekten ausreichende Kompaktstation (z.B. Typ 2817 – max. 630 kVA) erforderliche Flächenmaß beschränkt. Die für die Errichtung und den Betrieb einer solchen Station zusätzlich benötigte Grundstücksfläche ist dann vom Bauwerber im Zuge des späteren Bauvollzuges mit der Bayernwerk Netz GmbH direkt abzustimmen.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

13. IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 09.09.2022

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es nachvollziehbar, dass der Nachfrage nach Wohnraum im Gemeindegebiet Rechnung getragen werden soll.

Dennoch ist anzumerken, dass durch die Planung eine Umwidmung des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Einzelhandel in ein Allgemeines Wohngebiet stattfindet und somit ein möglicher Standort für die Nahversorgung im Gemeindegebiet Karlsfeld nicht mehr zur Verfügung steht. Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aus verkehrlichen Gründen ist der Standort für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels jedoch nicht geeignet, da dieser auch Verkehr aus anderen Bereichen in diese Wohnsiedlung ziehen würde. Entlang der Münchner Straße und im Bereich Gartenstraße/Pfarrer-Mühlhauser-Straße befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, die eine ausreichende Nahversorgung sicherstellen. Dieses Nahversorgungszentrum befindet sich in einer Entfernung von rd. 1,5 km vom Planungsgebiet, so dass es auch mit dem Fahrrad sehr gut erreichbar ist. Darüber hinaus hat eine Studie der circa zum Einzelhandel in Karlsfeld aus dem Jahr 2014 ergeben, dass eine weitere Ansiedlung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel über die bestehenden bzw. damals geplanten Geschäfte hinaus nicht zu empfehlen ist, um diese Versorgungseinrichtungen nicht zu gefährden. Diesen Umstand hat der Gemeinderat mit seinem Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 27.02.2014 Rechnung getragen und beschlossen mit diesem Bebauungsplan keine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zu ermöglichen. Hingegen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Erdgeschoss im WA 1.2 entlang der Jägerstraße ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, hier kleinteilige Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe oder auch Praxen unterzubringen, um eine Belebung des Quartiers zu gewährleisten.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

14. Handwerkskammer von München und Oberbayern, Schr. vom 20.09.2022

reagierend auf Anträge auf Normenkontrolle beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof 2020 und infolge dessen einer vorläufigen Außervollzugsetzung des o.g. rechtskräftigen Bebauungsplans durch den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof beabsichtigt die Gemeinde Karlsfeld eine Überarbeitung des 2016 in Kraft getretenen o.g. Bebauungsplans für das knapp 0,60 ha große Plangebiet zwischen der Jägerstraße und Allacher Straße hinsichtlich monierter fehlerhafter schalltechnischer Festsetzungen und fehlender Hinweise zur Einsehbarkeit der in den textlichen Festsetzungen in Bezug genommenen Regelwerke im Rahmen des ergänzenden Verfahrens.

Vorgesehen ist die Bebauung der Grundstücke Fl.Nr. 974 und 977/3 mit zwei Mehrfamilienhäusern auf bis zu vier Geschossen und teilweise mit Gewerbenutzungen im

Erdgeschoss, an der Westseite zur Jägerstraße. Nach der mittlerweile erfolgten Aufgabe von Teilen der Bestandsbebauung soll für das östliche Grundstück Fl.Nr. 977/2 anstelle der bisher kleinteiligeren zurückgesetzten Bebauung ebenfalls Planungsrecht für eine mehrgeschossige Wohnbebauung im Sinne einer Nachverdichtung geschaffen werden. Auch ein öffentlicher Gehweg soll neu geschaffen werden. Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die nochmalige Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.a. Verfahren der Gemeinde Karlsfeld und nimmt die aus dem neuen Planentwurf ersichtlichen Anpassungen zur Kenntnis.

Auf unsere Stellungnahmen im Rahmen vorausgegangener Beteiligungsverfahren von Januar 2015 und März 2016 sei verwiesen, diese werden nach wie vor aufrechterhalten und haben als erneut angeführt zu gelten.

Im Rahmen der Planungen sollte grundsätzlich sichergestellt werden, dass im räumlichen Umgriff bestehende, bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzungen in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften auch im Hinblick auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gar gefährdet werden. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Beschluss:

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Generell sind hier auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig; ausnahmsweise sind auch nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Deren erzeugte Lärmbelastung ist in einem WA vertretbar und zulässig.

Auch in der Umgebung sind keine Betriebe vorhanden, die in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig wären, insofern kann die Umsetzung der jetzigen Planung nicht zu Einschränkungen bei bestehenden Betrieben führen. Insofern sind hier keine Einschränkungen für Entwicklungsmöglichkeiten zu befürchten.

Darüber hinaus sind die gewerbliche Vorbelastung aus der Nachbarschaft als auch die Auswirkungen aus dem Planungsgebiet in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

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

15. Erzbischöfliches Ordinariat München, Schreiben vom 08.09.2022

Aus pastoralplanerischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die Planung. Nordwestlich des Umgriffs grenzt das Pfarrzentrum Karlsfeld-St. Josef an. Daher regen wir an einen Hinweis aufzunehmen, dass von den kirchlichen Einrichtungen Geräuschemissionen ausgehen, die von den neuen Bewohnern zu dulden sind.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Beim Glockenläuten handelt es sich um keine nach TA-Lärm oder einer anderen Immissionsschutzverordnung relevante Geräuschquelle. Dieses ist im Rahmen der Sozialadäquanz hinzunehmen.

Weitere Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

16. Gemeinde Karlsfeld, Verkehrsangelegenheiten, Schreiben vom 12.08.2022

Geschwindigkeitsbeschränkung Allacher Straße

Es wird festgestellt, dass in den übersandten Unterlagen keine Geschwindigkeitsbeschränkung aus Lärmschutzgründen auf der Allacher Straße auf 30 km/h mehr enthalten ist. Eine solche verkehrsrechtliche Anordnung könnte (Ermessensentscheidung) auch nur nach einer vorherigen Lärmberechnung nach den Lärmschutz-Richtlinien-StV (Richtlinie für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm) erlassen werden, wenn die dort festgelegten Grenzwerte überschritten würden. Eine solche Lärmberechnung (nicht Lärmmessung) ist in der Regel vom Straßenbaulastträger (hier Gemeinde Karlsfeld, SG Tiefbau) zu erstellen. Daten zum Lärm aus der Bauleitplanung oder nach der 16. BImSchV sind nicht einschlägig. Es wird gebeten, dies auch bei künftigen Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Stellplätze längs der Jägerstraße

In der Planzeichnung der Satzung sind längs der Jägerstraße Stellplätze eingezeichnet. Weil diese mit einer grünen Straßenbegrenzungslinie umgeben sind, wird vermutet dass diese öffentlich sind, obwohl sie weiß, nicht gelb hinterlegt sind und auch gestrichelt rot umrandet und innen „St“ vermerkt ist. Dies ist bei den Festsetzungen durch Planzeichen unter „8.2 Sonstiges“ und nicht unter „5. Verkehrsflächen“ aufgeführt und lässt aus diesen Gründen wiederum vermuten, dass die Stellplätze doch nicht öffentlich sind. Dies sollte in der Satzung zur Vermeidung künftiger Irritationen klar und unmissverständlich dargestellt werden. Grundsätzlich wird angemerkt, dass die Längsparkplätze öffentlich sein sollten. Durch die Baumaßnahme fallen an dieser Stelle sämtliche jetzt für die Allgemeinheit verfügbaren Stellplätze am Straßenrand weg. Aus diesem Grund sollten die neuen Längsstellplätze in der Bucht auch wieder der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. In dem Gebiet herrscht jetzt schon ein sehr hoher Parkdruck.

Gehweg an der Allacher Straße und Fußgängersicherungsanlage

An der Allacher Straße verläuft mit Unterbrechungen beidseitig ein Gehweg, welcher verkehrsrechtlich für Radfahrer freigegeben ist. Dieser soll laut Planzeichnung im Bereich des Baugebietes mit Breiten zwischen 2,4 und 2,7 m fortgesetzt werden. Hier sollte wenn möglich eine Verbreiterung erfolgen.

Im Bereich der Fußgängeranlage über die Allacher Straße nördlich der Einmündung Jägerstraße sollte in jedem Fall eine Verbreiterung des Gehweges zum Zweck der Schaffung einer Aufstellfläche für querungswillige Fußgänger vorgenommen werden. Der Hauptgrund für das Bestehen der Lichtzeichenanlage ist der Schulweg zur Verbandsgrundschule und den Kitas in der Schul- bzw. Jägerstraße. Nach der Planzeichnung würden an dieser Stelle ausreichend Platz hinter dem Gehweg für eine solche Aufstellfläche zur Verfügung stehen.

Beschluss:

Die Ausführungen zur Geschwindigkeitsbeschränkung werden zur Kenntnis genommen. Die schalltechnische Untersuchung des Büros Müller-BBM zum Bebauungsplan vom 18. Juli 2022 (Bericht Nr. M161982/02) ergänzt vom 18.11.2022 legt bereits eine bestehende Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h bis zur Einmündung Jägerstraße zugrunde. Anlass hierfür ist der diesbezügliche Beschluss des Bau- und Werkausschusses vom 30.06.2021, eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung zum Schutz der neuen Wohnbebauung zu treffen. Die Richtigkeit dieses Beschlusses wurde zwischenzeitlich durch die schalltechnische Untersuchung des Büros Müller-BBM zur Auswirkung einer

Geschwindigkeitsreduzierung nach RLS 90 auf der Allacher Straße von 50 km/h auf 30 km/h vom 28.10.2022 (Bericht Nr. M161982/02) bestätigt. Demnach sind die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bei 50 km/h schon im Hinblick auf das aktuell bestehende Baurecht deutlich überschritten und es kann mit der Beschränkung auf 30 km/h eine Reduzierung von bis zu 4 dB(A) erreicht werden. Insofern besteht zwar noch kein Zwang zur Ausweisung von Tempo 30 km/h, jedoch ein entsprechendes Ermessen, das hier zugunsten der künftigen Bewohner ausgeübt werden kann. Infolgedessen wurde die verkehrsrechtliche Anordnung am 18.11.2022 nunmehr erlassen. Sie wird durch Aufstellen der entsprechenden Verkehrszeichen vor dem Satzungsbeschluss umgesetzt.

Die Stellplätze entlang der Jägerstraße stellen keine öffentlichen, sondern dem WA 1.1 zugeordnete Stellplätze dar. Dies wird durch die Zuweisung in der textlichen Festsetzung D.1.3 hinreichend klar. Entsprechend ist die getroffene planerische Festsetzung als Nebenanlage Stellplätze richtig. Die grüne Straßenbegrenzungslinie begrenzt die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Eine Festsetzung durch Text darüber hinaus ist nicht erforderlich. Der Sachverhalt wird zudem in der Begründung erläutert. Hier wird noch eine deutlichere Formulierung ergänzt. Da sich diese Stellplätze auf privatem Grund befinden, ist eine Zurverfügungstellung für die Allgemeinheit nicht möglich.

Der geplante Gehweg befindet sich teilweise auf privatem Grund. Im Bereich des WA 1.1 ist bereits eine Flächenabtretung der dort Planungsbegünstigten an die Gemeinde zur Herstellung des Gehweges erfolgt. Die festgesetzte Breite des Gehweges, die Grundlage für die Flächenabtretung war, wahrt dabei die Verhältnismäßigkeit zwischen dem, was für eine verkehrssichere Wegeführung an Mindestbreite erforderlich ist und dem, was dem Eigentümer der betroffenen Fläche durch den damit verbundenen Eingriff in sein Eigentum abverlangt werden kann. Darüber hinaus befindet sich auf der Südseite der Allacher Straße ein weiterer Fußweg sowie ein eigenständiger Radweg. Eine verkehrssichere Abwicklung des Fuß- und Radverkehrs kann damit gewährleistet werden. Gleiches gilt für den Mündungsbereich Jägerstraße/Allacher Straße. Hier wird auf der Ostseite der Jägerstraße durch die Eigentümerin ein im Mittel drei Meter breiter Grundstücksstreifen als Fußweg neu zur Verfügung gestellt. Eine weitere Flächeninanspruchnahme privater Grundstücksflächen ist nicht verhältnismäßig. Das gilt auch für eine gesonderte aus dem Gehweg in das Teilbaugebiet WA 1.1 hineinkargende Aufstellfläche für Fußgänger. Insofern bieten die neuen Gehwegflächen im Einmündungsbereich Jägerstraße sowie im weiteren Verlauf an der Allacher Straße für ein nur kurzzeitig erhöhtes Fußgängeraufkommen zu einzelnen Tageszeiten ausreichend Wartefläche.

Abstimmungsergebnis:

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

13. Bürgerin, Schreiben vom 13.09.2022 und vom 16.09.2022

Schreiben vom 13.09.2022

Wir zeigen an, dass uns Frau xxx mit der Wahrnehmung deren rechtlicher Interessen beauftragt hat.

Für unsere Mandantin nehmen wir im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 98 „Jägerstraße/Allacher Straße“ gemäß § 4a III BauGB wie folgt Stellung:

1. Gegen die beabsichtigte Überplanung des Grundstücks 977 erhebt unsere Mandantin keine Einwendungen.
2. Soweit es die Überplanung des Grundstückes 977/2 betrifft, muss allerdings mitgeteilt werden, dass unsere Mandantin eine Bebauung des Grundstückes in der vorgesehenen Art und Weise ablehnt.

- a) Es erscheint eine Überplanung des Grundstückes auch nicht notwendig, weshalb dieses nach dem Dafürhalten unserer Mandantin aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden sollte. Eine Bebaubarkeit des Grundstückes unserer Mandantin kann ausreichend über die Regelung des § 34 BauGB erreicht werden, da sich die Bebauung schon jetzt an die übrige Bebauung (z. B. 978/13, 978/17 und 978/18) angleicht. Zudem ist zu berücksichtigen, dass das Ensemble auf dem Grundstück unserer Mandantin für das Ortsbild der Gemeinde Karlsfeld prägend ist und war, weshalb das Ensemble auch auf dem Karlsfelder Jahreskrug 2002 abgebildet wurde. Durch die Herausnahme des Grundstückes 977/2 würde zudem der geplante Ensembleschutz des „Allacher Schloss“ besser erreicht.
- b) Sollte dennoch an der Einbeziehung des Grundstückes in den Bebauungsplan Nr. 98 festgehalten werden, ist bzgl. der dortigen Planung festzuhalten, dass eine Anordnung von Flachdächern nicht hinnehmbar ist. Flachdächer sind bekanntlich in erheblichem Maße schadenanfällig sowie sanierungsbedürftig und es kann keine sachgerechte Begründung für die Vorgabe eines Flachdaches erkannt werden.
- c) Weiter ist die aktuelle Planung zu beanstanden, soweit unserer Mandantin eine Einfriedung zur Allacher Straße untersagt wird. Es ist für unsere Mandantin nicht hinnehmbar, dass das Grundstück bzw. der Vorgartenbereich für passierende Fußgänger zugänglich gemacht wird.
3. In diesem Zusammenhang muss auch festgehalten werden, dass unsere Mandantin die Anlage des Gehweges kategorisch ablehnt, da die Anlage eines Gehweges an der genannten Stelle bereits vor vielen Jahren diskutiert und schließlich von allen Beteiligten abgelehnt wurde. Stattdessen wurde es bevorzugt, den Gehweg auf der gegenüberliegenden Straßenseite zu errichten, was ohne weiteres als ausreichend angesehen wird.
4. Zu guter Letzt müssen wir darauf hinweisen, dass die Begründung zum Bebauungsplan Unklarheiten aufweist, da beispielsweise auf Seite 12 (5.4.) das allgemeine Wohngebiet WA 2.2" behandelt wird, welches im Bebauungsplan selbst nicht zu finden ist.

Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Bürgerin als Eigentümerin mit der Planung auf Fl.Nr. 977/WA 1.1 einverstanden ist.

Bezüglich der Einwendung zur Einbeziehung des Grundstückes 977/2 wird festgestellt: Ziel der Gemeinde ist es, den gesamten Bereich zwischen Jägerstraße und Allacher Straße einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Hierbei sollen die planerischen Ziele der Gemeinde mit einer straßenbegleitenden Bebauung entlang der Allacher Straße und ruhigen, straßenabgewandten Gartenbereichen planungsrechtlich entwickelt werden. Diese Ziele sind durch die Zulässigkeit einer baulichen Entwicklung gem. § 34 BauGB nicht hinreichend abgedeckt. Entsprechend besteht für das Grundstück Fl.Nr. 977/2 ein Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB. Aus dem Bebauungsplan ergibt sich keine Bauverpflichtung, d.h. eine Neubebauung des Grundstückes ist zulässig, aber nicht verpflichtend für die Eigentümerin. Darüber hinaus genießen die bestehenden Gebäude Bestandsschutz. Der Bebauungsplan regelt lediglich die Bebauung für den Fall, dass die Eigentümerin das Grundstück einer neuen Nutzung und Bebauung zuführen will. Das dem Ensembleschutz des „Allacher Schloss“ durch die Herausnahme des Grundstückes 977/2 besser Rechnung getragen werden kann als mit diesem Bebauungsplan ist nicht nachvollziehbar. Vielmehr kann durch den im Bebauungsplan maximal festgelegten Baukörper, zu dem sich auch die zuständige denkmalrechtliche Fachbehörde, das Landesamt für Denkmalpflege, nicht gegenteilig im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens geäußert hat (vgl. hierzu Beschluss zu Ziff. 2), die denkmalschutzrechtliche Verträglichkeit verbindlich sichergestellt werden.

Mit der Festsetzung von begrünten Flachdächern soll ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Niederschlagswasserrückhaltung geleistet werden. Durch die Begrünung von Flachdächern kann einer Aufheizung im Quartier effektiv entgegengewirkt werden. Zusätzlich können Flachdächer Regenwasser aufnehmen und einerseits über

Verdunstung die mikroklimatischen Verhältnisse verbessern und andererseits das Regenwasser gedrosselt an die Versickerungseinrichtungen auf dem Grundstück abführen. Sie dienen damit teilweise auch einer Kompensation der künftig zulässigen Versiegelung vor allem mit Blick auf die Tiefgaragen. Satteldächer können diese Funktionen nicht leisten. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die angesprochene erhöhte Reparaturanfälligkeit von Flachdächern bei einer ordnungsgemäßen Herstellung nicht gegeben ist. Zusätzlich ist es Ziel der Gemeinde im Siedlungsbereich Möglichkeiten der Nachverdichtung zu schaffen. Hier bieten Flachdächer die Möglichkeit, bei einer verträglichen Erhöhung der Gesamthöhenentwicklung mehr nutzbare Fläche zu generieren, als dies mit einem Satteldach möglich wäre.

Die Einfriedung zur Allacher Straße im Bestand ist weiterhin zulässig. Lediglich bei einer Neubebauung soll der Vorbereich entlang der Allacher Straße offen gestaltet werden, so dass dann dort im Sinne eines einheitlichen Orts- und Straßenbildes Einfriedungen unzulässig sind, weil dieses Orts- und Straßenbild maßgeblich durch die Baukörper geprägt werden soll und nicht durch vorgelagerte Einfriedungen.

Entlang der Allacher Straße befindet sich bislang lediglich auf deren Süd(ost)seite eine bereits bestehende Fußwegführung. Um den künftigen Bewohnern eine verkehrssichere fußläufige Erschließung anbieten zu können, ohne dass diese zunächst die Allacher Straße queren müssen, um sie dann weiter westlich auf Höhe der Einmündung Jägerstraße erneut zu queren, wenn sie Richtung Ortszentrum gelangen wollen, wird ein Gehweg auch nördlich der Allacher Straße im Bereich des WA 1.2 festgesetzt, der die Gehwegführung im WA 1.1 aufnimmt und nach Osten hin fortführt. Das ist mit Blick auf die Lage der Ziele der künftigen Bewohner, die sich hauptsächlich in Richtung Ortszentrum und somit nördlich der Allacher Straße befinden (Schulen, Nahversorgung, Ärzte etc.), verkehrsplanerisch notwendig. Ein alleiniges Abstellen auf den auf der Südseite der Allacher Straße bereits vorhandenen Gehweg ist verkehrsplanerisch nicht ausreichend. Soweit sich die Fläche, für die der Gehweg im Bereich des WA 1.2 festgesetzt wird, in privatem Eigentum der Bürgerin befindet, wurde darauf geachtet, dass diese sich auf das verkehrstechnisch erforderliche Mindestmaß beschränkt, um diese künftig ggf. noch als kombinierten Geh- und Radweg nutzen zu können. Der Gehweg wird weiter im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Allacher Straße festgesetzt, deren Straßengrundstück dort auf den Fahrbahnbereich beschränkt ist. Das Grundstück der Bürgerin wird im Bereich der betroffenen (Gehweg)Fläche derzeit nur als Zufahrt und Garten bzw. teilweise gar nicht genutzt, so dass das Interesse an einer verkehrssicheren Fußwegführung gerade auch mit Blick auf die im WA 1.2 zugelassene Wohnbebauung überwiegt. Eine Zufahrts- und Zugangsmöglichkeit bleibt trotz Gehwegfestsetzung auch für den heutigen Gebäudebestand stets gegeben. Die Gemeinde wird der Eigentümerin nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ein entsprechendes Kaufangebot unterbreiten.

Die Unklarheiten in der Begründung werden korrigiert. Bei dem genannten Beispiel handelt es sich um einen Tippfehler.

Weitere Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

Schreiben vom 16.09.2022

Unter Fortführung der anwaltlichen Vertretung unserer Mandantin, der Einwendungsführerin und Eigentümerin der Grundstücke FINrn. 977, 977/2, 977/4 und 977/5, je Gemarkung Karlsfeld, Frau xx nehmen wir Bezug auf die Bekanntmachung Ihres Hauses vom 02.08.2022 und tragen namens und im Auftrag unserer Mandantin im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 98, Jägerstraße/Allacher Straße" gemäß § 4a Abs. 3 BauGB - ergänzendes und beschleunigtes Verfahren (§ 214 Abs. 4, § 13a BauGB)

- folgende Einwendungen, Bedenken und Anregungen zur vorliegenden Bauleitplanung der Gemeinde Karlsfeld vor:

1. Sachverhalt

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

1.1. Bekanntmachung Ihres Hauses vom 02.08.2022

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

Gem. Bekanntmachung Ihres Hauses vom 02.08.2022 erfolgt im Zeitraum vom Dienstag, dem 16.08.2022 bis einschließlich Freitag, dem 16.09.2022 die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98, Jägerstraße/Allacher Straße".

Es wurden folgende Unterlagen ausgelegt.

- Planzeichnung, Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 98,
- Beipläne zum Bebauungsplan Nr. 98,
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 98,
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 98,
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 98,
- Relevanzprüfung zur saP zum Bebauungsplan Nr. 98,
- Fachbeitrag zur saP zum Bebauungsplan Nr. 98,
- Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren.

Das Plangebiet umfasst laut Bekanntmachung und Begründung des B-Plan-Entwurfs folgende Grundstücke der Gemarkung Karlsfeld:

- Fl.Nrn. 974, 977/1, 977/3,
- Fl.Nrn. 977, 977/2, 977/4 und 977/5 (Grundstücke unserer Mandantin).

Laut Bekanntmachung stellt sich der Geltungsbereich des B-Planes wie folgt dar (Abbildung 1, rote Markierung): *Anm. d. Verwaltung Abbildung 1: (Katasterauszug mit rot eingetragem Geltungsbereich)*

In dem Bebauungsplan sollen ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO, aufgeteilt in die einzelnen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 festgesetzt werden.

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

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

2. Einwendungen und Bedenken

Wir tragen namens und im Auftrag unserer Mandantin, der Einwendungsführerin folgender Einwendungen und Bedenken vor.

2.1 Keine Beachtung des Entwicklungsgebots gem. § 8 Abs. 2 BauGB

Wir rügen die Verletzung des § 8 Abs. 2 BauGB und die Nichtbeachtung des Entwicklungsgebots gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeitige, seit mehreren Jahren gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsfeld 2025 sieht bisher eine andere bauliche Nutzung als im Bebauungsplan Nr. 98, Jägerstraße/Allacher Straße" für den Geltungsbereich vorgesehen, vor. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsfeld ist im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 974 und 977/3, je Gem. Karlsfeld derzeit ein Sondergebiet dargestellt. Eine Anpassung fand bislang nicht statt, obwohl der Satzungsbeschluss zum Vorgänger-Bebauungsplan Nr. 98, Jägerstraße" bereits vor über 6 Jahren, am 20.04.2016 erfolgte.

2.2. Keine städtebauliche Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB

Wir rügen die fehlende städtebauliche Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB, weil eine vor Jahren eingeleitete verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung), die in erkennbarem

Widerspruch zur vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) steht, städtebaulich nicht erforderlich ist.

2.3. Abwägungsfehlerhafte Überplanung der Grundstücke unserer Mandantin

Wir rügen die abwägungsfehlerhafte Überplanung der Grundstücke unserer Mandantin, Fl.Nrn. 977, 977/2, 977/4 und 977/5, je Gemarkung Karlsfeld. Auf diesen Grundstücken unserer Mandantin befinden sich seit Jahrzehnten bestandsgeschützte und derzeit auch noch bewohnte Wohngebäude, Jägerstraße 27 und Allacher Straße 84 und 86. Diese Gebäude sollen bis auf Weiteres nicht abgerissen und nicht durch Ersatzbauten ersetzt werden. Diese bestandsgeschützten Gebäude haben für unsere Mandantin, die Eigentümerin hohen Wert und sollen erhalten bleiben.

Für die Zielsetzungen der Bebauungsplanung Nr. 98 „Jägerstraße/Allacher Straße“, wonach *„Im Sinne der städtebaulichen Neuordnung des gesamten Plangebietes mit einer maßvollen Nachverdichtung soll für das östliche Grundstück Fl.Nr. 977/2 anstelle der bisher kleinteiligeren zurückgesetzten Bebauung ebenfalls Planungsrecht für eine mehrgeschossige straßenbegleitende Wohnbebauung geschaffen werden.“* und *„Auf den Grundstücken Fl.Nr. 977, 977/5 und 977/4 soll der heutige Gebäudebestand mit Zufahrt planungsrechtlich für die Zukunft gesichert werden.“* besteht keine städtebauliche Rechtsgrundlage, weil eine mehrgeschossige straßenbegleitende Wohnbebauung entlang der Allacher Straße nicht geschaffen werden soll und kein Erfordernis besteht, das bereits bestandsgeschützte Mehrfamilienwohnhaus auf Fl.Nr. 977 nebst bestandsgeschützter Zufahrt auf Fl.Nr. 977/4 und dem bestandsgeschützten Garagengebäude auf Fl.Nrn. 977 und 977/5 noch weiter im Bestand zu sichern.

Eine städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sowie eine Rechtfertigung für die Überplanung der Grundstücke unserer Mandantin ist nicht erkennbar. Sollte die Überplanung der Grundstücke unserer Mandantin nur das alleinige Ziel der Situierung von Lärmschutzeinrichtungen für den Baukörper auf den Fl.Nrn. 974 und 977/3 nordwestlich entlang der Allacher Straße verfolgen, sind die bisherigen Festsetzungen untauglich.

2.4. Abwägungsfehlerhaftigkeit der Bauleitplanung infolge ungelöster immissionsrechtlicher Konflikte

Wir rügen die Abwägungsfehlerhaftigkeit der Bauleitplanung, weil durch die Bauleitplanung gerichtlich durch den BayVGH bereits angesprochenen, immissionsrechtlichen Konflikte ausgelöst und immissionsrechtliche Beeinträchtigungen für die Wohngrundstücke und Anwesen der Einwendungsführerin hervorgerufen werden, die bislang nach wie vor ungelöst sind. Die Festsetzungen bzgl. der zwischen den Baukörpern des WA 1.1 und WA 1.2 zu errichtenden Lärmschutzwand sind nach wie vor nicht tauglich, die hervorgerufenen Konflikte wirksam zu lösen. In der schallschutztechnischen Stellungnahme vom 08.07.2022 wird diesbezüglich nicht aufgezeigt, wie die immissionsrechtlichen Konflikte gelöst werden können.

2.5. Verletzung von Abstandsflächenbestimmungen

Wir rügen die Verletzung von Abstandsflächenbestimmungen bei der Festsetzung der Baugrenzen.

Zudem werden durch die zu hoch geplanten Gebäude, die sich nicht in die Umgebungsbebauung einfügen sowie unterirdische bauliche Anlagen Konflikte mit der Nachbarbebauung und Wohnnutzung der Gebäude unserer Mandantin erzeugt, die ungelöst sind.

2.6. Abwägungsfehlerhaftigkeit wegen steigender Vernässungsbetroffenheit infolge der Realisierung der Bauleitplanung

Wir rügen die Abwägungsfehlerhaftigkeit der Bauleitplanung, weil darin an keiner Stelle Beeinträchtigungen durch steigende Hochwasser- und Vernässungsbetroffenheit infolge der Bodenversiegelung und die Gefahr durch steigendes Grundwasser infolge des Eingriffs in den Grundwasserkörper (Prinzip der kommunizierenden Röhren bzw. Schlauchwaage) für die bestandsgeschützten Wohngebäude der Einwendungsführerin berücksichtigt, geschweige denn untersucht wurden.

In den textlichen Hinweisen unter E. wird ausgeführt: **„4.5 Ein Anstieg der Grundwasserstände im Bereich der Gründungstiefe der unterirdischen baulichen Anlagen kann nicht ausgeschlossen werden. Diese sollten deshalb einschließlich**

etwaiger Licht- und Lüftungsschächte als wasserdichtes Bauwerk ausgeführt werden. Für eine eventuell notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Dachau eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.“ (Hervorhebung durch den Unterzeichner)

Auf den Fl.Nrn. 974, 977/2 und 977/3, je Gemarkung Karlsfeld (Fläche von gesamt ca. 5.000 m²) soll auf einer Grundfläche von mehr als 3.000 m² massiv in den Grundwasserkörper eingegriffen werden, indem vierstöckige Wohnriegel und großflächige Tiefgaragen errichtet werden. Dies führt zu einem Anstau des Grundwassers im Bereich dieser Grundstücke auf der überbauten Fläche von 3.000 m² und einem Aufstau im Bereich der bestandgeschützten Gebäude unserer Mandantin (Prinzip der kommunizierenden Röhren bzw. Schlauchwaage).
Beweis: Sachverständigengutachten

3. Ergebnis

Aufgrund der vorstehend dargestellten, ungelösten Konflikte wird die Einstellung der Bauleitplanung der Gemeinde Karlsfeld zum Bebauungsplan Nr. 98, Jägerstraße/Allacher Straße beantragt.

Beschluss:

Bei dem Bebauungsplan Nr. 98 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. In diesem Verfahren kann gem. § 13a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB „ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; (...) der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“ Es ist richtig, dass der Flächennutzungsplan aktuell noch nicht berichtigt wurde. Das ist dem Normenkontrollantrag und der anschließenden Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 98 durch den Bayerischen VGH geschuldet. Es besteht damit zum jetzigen Zeitpunkt keine Grundlage für die Berichtigung des Flächennutzungsplanes. Dieser wird aber nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zeitnah berichtigt. Auf Ziff. 2 der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Bzgl. der städtebaulichen Erforderlichkeit des Bebauungsplanes wird auf den Beschluss zum Schreiben der Bürgerin vom 13.09.2022 verwiesen. Ergänzend kann hierzu festgehalten werden, dass nicht die Festsetzung von Lärmschutzeinrichtungen zugunsten der Grundstücke 974 und 977/3 auf den Grundstücken der Bürgerin die Erforderlichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes begründen, sondern das gemeindliche Ziel der städtebaulichen Neuordnung der Bebauung im Planungsgebiet. Diese soll straßenbegleitend erfolgen mit rückwärtig geschützten Bereichen. Auch wenn die Eigentümerin derzeit nicht beabsichtigt, die durch den Bebauungsplan festgesetzte Bebauung umzusetzen, ist deren Festsetzung dennoch erforderlich, weil im Hinblick auf die vorgenannten städtebaulichen Ziele umgekehrt auch ausgeschlossen werden soll, dass diesen künftig mit einer dann nach § 34 BauGB zulässigen Bebauung entgegengewirkt wird. Im Übrigen kann, wie in der Begründung des Bebauungsplanes ausgeführt und über die schalltechnische Untersuchung des Büros Müller BBM vom 18.07.2022 nachgewiesen, der Schallschutz für das Baugebiet WA 1.1 (= Grundstücke 974 und 977/3) auch ohne die Errichtung eines Gebäudes im WA 1.2 bzw. von sonstigen Schallschutzmaßnahmen auf den Grundstücken der Bürgerin (insbesondere Schallschutzwand) gewährleistet werden. Dies wurde im Schallschutzgutachten explizit untersucht und dort für die einzelnen WAs in Ziff. 5 erläutert. Soweit der BayVGH gerügt hatte, dass dies bislang nicht eindeutig festgestellt und geregelt war, ist das nunmehr der Fall. Die Festsetzungen zum Schallschutz lassen eine voneinander unabhängige Bebauung im WA 1.1 und WA 1.2 zu. Die straßenbegleitende Lärmschutzwand ist zwar mit dem jeweiligen Gebäude aber nur bis zur jeweils gemeinsamen Gebiets-/Grundstücksgrenze zu errichten. Das wird in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziff. 5.12 ausführlich erläutert. Der vom BayVGH gerügte fehlende Hinweis auf die Einsehbarkeit aller im Satzungstext genannten Normen bei der Gemeinde – hier konkret der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ – findet sich unter E.6.2 (Hinweise durch Text).

Die Gemeinden können unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Bebauungsplan Abstandsflächentiefen festsetzen, die von der Bayerischen Bauordnung bzw. hier auch von der gemeindlichen

Abstandsflächensatzung abweichen (Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO). Hierbei ist die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und Lüftung zu gewährleisten. Von dieser Regelungsmöglichkeit wird in diesem Bebauungsplan mittels Festsetzung von Baugrenzen und maximal zulässigen Wandhöhen Gebrauch gemacht. Hierzu wird in Ziff. 5.7 der Begründung zum Bebauungsplan auf Grundlage der zugehörigen Abbildung, welche die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung und nach gemeindlicher Abstandsflächensatzung hilfsweise aufzeigt, ausführlich erläutert, in welchen Bereichen es zu Abweichungen von der gemeindlichen Abstandsflächensatzung bzw. von der Bayerischen Bauordnung kommt und inwieweit dennoch ausreichend gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind. Insbesondere können dabei die Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung im Planungsgebiet bis auf zwei Bereiche, die aber mit 0,4 m² und 0,7 m² marginal sind und auch Flächen betreffen, die nicht auf eine bestimmte Belichtung und Belüftung angewiesen sind, eingehalten werden. Im Übrigen wird auf die Ausführungen in Ziff. 5.7 der Begründung verwiesen.

Die zulässige Höhenentwicklung mit drei Geschossen und im WA 1.1 aufgrund der Lage am Kreuzungsbereich und gegenüber dem siebengeschossigen Gebäude Jägerstraße 18 zusätzlich mit einem zurückversetzten Staffelgeschoss bilden einen angemessenen Abschluss der Siedlung nach Süden und ermöglichen durch ihre Schallschutzfunktion die Schaffung von ruhigen rückwärtigen Gartenbereichen. Die insoweit von der Bürgerin gegenüber ihren Bestandsgebäuden durch diese Höhenentwicklung angeführten „ungelösten Konflikte“ sind nicht weiter konkretisiert. Bis auf die bereits oben behandelte Abstandsflächensituation gegenüber dem im WA 1.3 entsprechend festgesetzten Gebäudebestand, die gelöst ist, sind solche Konflikte nicht erkennbar. Letzteres gilt auch für die zunächst nur allgemein angeführten Konflikte durch unterirdische bauliche Anlagen, soweit diese nicht einen dadurch befürchteten und nachfolgend behandelten Grundwasseranstieg betreffen.

Zu dem befürchteten Grundwasseranstieg ist zunächst klarzustellen, dass in E.4.5 der textlichen Hinweise nicht ein solcher gemeint ist, der durch das Bauvorhaben ausgelöst wird, sondern ein Anstieg, der bei Hochwasserereignissen eintreten kann. Soweit im Übrigen durch die nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben und insbesondere durch Tiefgarage/n in das Grundwasser eingegriffen wird, bedarf es hierfür einer entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist im Rahmen des späteren Bauvollzugs einzuholen. Dabei ist nachzuweisen, dass es durch die konkrete Planung zu keiner wesentlichen Veränderung des Grundwasserflusses und für Dritte zu keinem nachteilhaften Grundwasseraufstau kommt. Dass dieser Nachweis grundsätzlich möglich ist und insoweit kein unüberwindbares Planungshindernis besteht, ist in Ziff. 5.8 der Begründung erläutert. Dort ist ausgeführt, dass der Grundwasserstrom in nordöstlicher Richtung verläuft, so dass ein Anstieg bei Umsetzung eines neuen Vorhabens gemäß Bebauungsplan vor allem straßenseitig an diesem Vorhaben selbst erfolgt, das entsprechend auszuführen ist, nicht aber im rückwärtigen Bereich und somit ggf. auch nicht im Bereich der Bestandsgebäude. Dort fällt der Grundwasserspiegel eher ab. Ggf. könnte einer dennoch nachteilhaften Veränderung des Grundwasserstroms für benachbarte Flächen und Gebäude im Rahmen des Bauvollzugs auch mittels entsprechender technischer Lösungen (z.B. Grundwasserhaltung und Düker) entgegengewirkt werden. Insoweit wird die Begründung zum Bebauungsplan in Ziff. 5.8 und dort unter „Niederschlagswasserbeseitigung und Grundwasser“ noch einmal präzisiert.

Auch im Hinblick auf die Versickerung von Niederschlagswasser ergeben sich durch die zugelassene Bebauung keine unlösbaren Konflikte oder unüberwindbaren Planungshindernisse. Bereits im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung getroffen (Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, extensive Dachbegrünung und Flachdächer). Weiter wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mittels einer überschlägigen Modellierung geprüft, ob eine schadlose Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers grundsätzlich möglich ist, mit positivem Ergebnis. Da es sich hier um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist diese überschlägige Prüfung für das Bebauungsplanverfahren ausreichend. Ein konkretes Entwässerungskonzept für das Niederschlagswasser ist dann im Rahmen des späteren Bauvollzugs vorzulegen...

Abstimmungsergebnis:

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

Anregungen außerhalb des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB

Künftige Planungsbegünstigte, Videokonferenz vom 10.11.2022

Es wurde angeregt, die textliche Festsetzung in D.1.2 zu dem gem. Planzeichen A.2.2 festgesetzten Bereich im Erdgeschoss eines Baukörpers an der Jägerstraße im WA 1.1 die zulässige gewerbliche Nutzung zu erweitern und insbesondere auch freie Berufe oder freiberufsähnliche Tätigkeiten zuzulassen.

Beschluss:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ziel der Festsetzung D.1.2 ist es, auch dem Gewerbe, soweit dieses wohnverträglich ist, eine Fläche zu bieten. Grundsätzlich können dort somit alle wohnverträglichen Gewerbebetriebe ebenso wie freie Berufe oder freiberufsähnliche Tätigkeiten zugelassen werden. Ausgenommen sollen jedoch weiterhin Gartenbaubetriebe und Tankstellen sein. Ergänzend ausgeschlossen werden sollen aber künftig auch Gewerbebetriebe oder Läden mit sexuellem Bezug oder Charakter. Die Festsetzung in D.1.2 wird entsprechend geändert und die Begründung zum Bebauungsplan angepasst.

Abstimmungsergebnis:

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

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss billigt den Bebauungsplan Nr. 98 i.d.F.v. 07.12.2022 mit den vorab beschlossenen Änderungen.

Die Verwaltung wird beauftragt eine erneute öffentliche Auslegung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212; 6102.2

Niederschriftauszug

**Antrag eines Anwohners auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 -"Rückwärtige
Bebauung Schwarzgrabenweg" - Vorberatung**

Sachverhalt:

Am 15.11.2022 ging ein Antrag eines Anwohners auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 ein. Der Antrag zielt auf Änderung der Festsetzung Nr. 4 ab. Diese lautet wie folgt:

„Als Einfriedung an der Straßenseite sind nur Holzzäune zulässig, die eine Höhe von 1,00 m (Sockel und Zaun) nicht überschreiten dürfen. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune von max. 1,10 m Höhe zulässig. Die Maschendrahtzäune dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden.“

Hintergrund der Anfrage ist eine vom Antragsteller errichtete Einfriedung. Diese ist ca. 11 m lang und zwischen 1,80 m und 1,94 m hoch. Die Einfriedung besteht in Teilen aus einer Mauer, in Teilen aus einem Maschendrahtzaun.

Die Einfriedung wurde ohne Genehmigung errichtet und widerspricht dem Bebauungsplan. Das Landratsamt Dachau als Bauaufsichtsbehörde hat dies ebenfalls festgestellt und den Bauherrn zur geplanten Anordnung des teilweisen Rückbaus des Maschendrahtzauns sowie des vollständigen Rückbaus der Mauer angehört.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden von der in Frage stehenden Festsetzung keine Befreiungen erteilt. Das Konzept des Bebauungsplanes ist aus Sicht der Verwaltung intakt. Die Voraussetzungen zur Genehmigung einer isolierten Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB liegen daher nicht vor. Dies wurde dem Bauherrn so mitgeteilt.

Im März 2021 wurde einem anderen Grundstückeigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36 mitgeteilt, dass eine geplante Änderung der Zaunart und – höhe nicht genehmigungsfähig ist.

Aus Sicht der Verwaltung ist das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept noch in Kraft, es wurden bisher keine Befreiungen von der in Frage stehenden Festsetzung erteilt. Der Antrag ist zudem nur von einem Eigentümer im Umgriff des Bebauungsplans unterzeichnet. Es erscheint fraglich, ob lediglich eine Unterschrift einen repräsentativen Änderungswunsch für alle Eigentümer im Umgriff des Bebauungsplans abbildet. Eine Änderung des Bebauungsplans wird daher als nicht sinnvoll erachtet.

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, den Bebauungsplan Nr. 36 - "Rückwärtige Bebauung Schwarzgrabenweg" nicht zu ändern.

Abstimmungsergebnis:

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

Niederschriftauszug

Bebauungsplan Nr. 113 " Am Burgfrieden Süd" - Sachstandbericht und erneuter Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Bisherige Historie des Bebauungsplanverfahrens:

Die Bemühungen der Gemeinde Karlsfeld Baurecht im Bereich Am Burgfrieden zu schaffen reichen bis zum Jahr 2003 zurück. Nachdem das Verfahren zum Erlass einer Außenbereichssatzung nicht erfolgreich abgeschlossen werden konnte, wurde im September 2017 durch den Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 113 auf den Weg gebracht.

Mitte 2018 wurde hierzu der 1. Verfahrensschritt durchgeführt – frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. In der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts München (WWA) wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans erhoben - insbesondere zu Überschwemmungsgebieten waren keinerlei Aussagen getroffen. Die Anregungen wurden Mitte November behandelt und der Billigungsbeschluss zur Einleitung des 2. Verfahrensschritt gefasst.

Ende November 2018 wurde darüber hinaus durch einen Gemeinderatsbeschluss darauf verzichtet für das Bebauungsplangebiet die sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) anzuwenden.

Anfang Februar 2019 teilt das WWA erstmals mit, dass das Gebiet Am Burgfrieden Teil des Überschwemmungsgebiets an der Würm und am Würmkanal ist. Im April 2019 wurden der Gemeinde Karlsfeld erstmals die Hintergründe und Auswirkungen der geplanten vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebiets auf das Gemeindegebiet durch das WWA München erläutert. Anfang Mai 2019 wurden dann die Berechnungen des WWA im Gemeinderat vorgestellt. Die Bekanntmachung der vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes erfolgte zum Ende Juli 2019.

Aktuelle Problemstellungen im Bebauungsplanverfahren:

Anfang Juli 2019 wurde ein externes Ingenieurbüro mit der Überprüfung der Berechnungen beauftragt. Anfang August 2020 wurde dann ein Zwischenergebnis mit den Beteiligten besprochen. In der Folge waren weitergehende Berechnungen vorzunehmen, die im Mai 2021 dem WWA vorgelegt wurden.

Im Oktober 2021 teilte das WWA mit, dass keine Aussagen zum Bebauungsplan Nr. 113 erfolgen, erst solle die Plausibilisierung für das gesamte Gemeindegebiet, erstellt durch ein weiteres Ingenieurbüro, überprüft werden.

Diese Plausibilisierung wurde im Januar 2022 an das WWA übermittelt.

Im August 2022 wurde in einem gemeinsamen Besprechungstermin seitens des WWA angekündigt, einzelne Anregungen der Gemeinde aufzunehmen und die Berechnungen der Überflutungsflächen nochmals zu überprüfen. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Beschlussvorlage liegt ein Ergebnis dieser Berechnungen des Wasserwirtschaftsamtes noch nicht vor.

Im September 2021 wurde darüber hinaus eine weitere Problemstellung bekannt. Das Landratsamt Dachau forderte, dass in den Bebauungsplanverfahren künftig Niederschlagsentwässerungskonzepte erstellt werden müssen. Seitens der Gemeinde wurde ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben, die Fertigstellung ist durch das beauftragte Büro bis Ende 2022 angekündigt.

Gründe für den erneuten Aufstellungsbeschluss:

Im November 2018 wurde im Bau- und Werkausschuss beschlossen, den Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen. Nach der damals gültigen Fassung des BauGB waren Verfahren nach § 13 b BauGB bis zum 31.12.2021 abzuschließen.

Mit der aktuell rechtskräftigen Fassung des BauGB wurde der § 13 b BauGB nach zwischenzeitlichem Entfall wiedereingeführt.

Der Muster-Einführungserlass empfiehlt folgendes Vorgehen für begonnene Bebauungsplanverfahren, bei denen ein Verfahren nach § 13b „alt“ bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet wurde und ein Satzungsbeschluss voraussichtlich nicht bis zum 31. Dezember 2021 gefasst wird:

Die Einführung des § 13b im Jahr 2017 durch das ‚Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt‘ war mit der Festlegung klarer Fristen für die Anwendbarkeit des § 13b verbunden. Die ursprünglich vorgesehene Frist bis zum 31. Dezember 2021 sollte daher möglichst genutzt werden, um begonnene Planverfahren zu Ende zu führen. Dies dürfte sich insbesondere dann anbieten, wenn wesentliche Schritte des Verfahrens bereits abgeschlossen sind.

Ob bei Verfahren nach § 13b „alt“ eine Umstellung auf das neue Recht (§ 13b „neu“) gemäß § 233 Absatz 1 Satz 2 möglich ist, könnte angesichts der befristeten Geltung des § 13b „alt“ fraglich sein. Es kann sich daher empfehlen, die bereits erfolgten Verfahrensschritte zu wiederholen.

Dementsprechend empfiehlt sich ein erneuter Aufstellungsbeschluss, um das Verfahren weiter gem. § 13 b BauGB betreiben zu können. Die Wiederholung weiterer Verfahrensschritte ist nicht nötig, da die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Verfahren nach § 13 b BauGB optional ist. Ein erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss wird gefasst, sobald die oben genannten Problematiken gelöst sind.

Der erneute Aufstellungsbeschluss kann direkt im Bau- und Werkausschuss erfolgen, da der Gemeinderat bereits am 12.09.2017 beschlossen hat, dieses Bebauungsplanverfahren gem. § 2 Nr. 8 auf den Bau- und Werkausschuss zu übertragen.

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss nimmt den aktuellen Stand im Bebauungsplanverfahren Nr. 113 – „Am Burgfrieden Süd“ zur Kenntnis.

Der Bau- und Werkausschuss beschließt erneut die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 – „Am Burgfrieden Süd“.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212

Bau- und Werkausschuss
7. Dezember 2022
Nr. 159/2022
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur energetischen Sanierung und Dachausbau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 979/12 der Gemarkung Karlsfeld, Jägerstraße 3a

Sachverhalt:

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

Das Grundstück ist bebaut. Der Bestand soll hinsichtlich der Wand- / Firsthöhe und der Dachneigung (E + D, Grundfläche 8,02 m auf 13,17 m und 4,80 m auf 6,42 m, Wand- / Firsthöhe 4,00 m / 6,10 m 4,68 m / 8,045 m und ~ 3,90 m / ~ 4,50 m, ~~Walmdach 30°~~ Satteldach 40° und Pultdach ~ 9°) erhöht werden.

Die Stellplätze werden auf dem Grundstück oberirdisch in 1 Garage (Bestand) und als 1 offener Stellplatz nachgewiesen.

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

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist eingehalten.

Die gemeindliche Abstandsflächensatzung ist eingehalten.

Hinweis:

Im Bereich des Windfangs (Norden) ist die Einhaltung der Abstandsfläche zu prüfen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur energetischen Sanierung und Dachausbau eines Einfamilienhauses wird erteilt.

Hinweis:

Im Bereich des Windfangs (Norden) ist die Einhaltung der Abstandsfläche zu prüfen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212; 6024.01

Bau- und Werkausschuss
7. Dezember 2022
Nr. 160/2022
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 366/31 der Gemarkung Karlsfeld, Lindenstraße 8

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des einfachen Baulinienplans Nr. 7 "Rothschwaige - West". Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt hinsichtlich der überbaubaren Fläche gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, im Übrigen nach § 34 BauGB.

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

Das Grundstück ist bebaut. Der Bestand soll durch ein Einfamilienhaus (E + 1, Grundfläche 10,99 m auf 10,99 m, Wand- / Firsthöhe 6,22 m und 8,32 m, Walmdach 21°) ersetzt werden. Die Stellplätze werden auf dem Grundstück oberirdisch in einer Doppelgarage und als 1 offener Stellplatz nachgewiesen.

Das Vorhaben hält folgende Festsetzungen des Baulinienplans nicht ein:

- offener Stellplatz außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB können erteilt werden, da im näheren Umgriff entsprechende Bezugsfälle vorhanden sind.

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

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist eingehalten.

Die gemeindliche Abstandsflächensatzung ist eingehalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung vom Baulinienplan – offener Stellplatz außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen – wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212; 6024.01

Niederschriftauszug

Bekanntgaben und Anfragen

A) Überschwemmungsgebiet

Herr Neumann möchte wissen wie und von wem die Gemeinde Karlsfeld als Überschwemmungsgebiet eingestuft ist.

Der Erste Bürgermeister antwortet, dass das Landratsamt Dachau die Gemeinde Karlsfeld als Überschwemmungsgebiet vorläufig gesichert hat. Derzeit läuft aber noch das Verfahren für die endgültige Festsetzung.

B) Anzeigentafel im Rathaus

Herr Neumann erkundigt sich nach der Anzeige auf dem Bildschirm am Aufzug am 06.12.2022 im Rathaus den Erörterungstermin zum Ludl-Gelände betreffend.

Der Erste Bürgermeister erläutert, dass dieser Termin Bestandteil der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bauleitplanverfahren Bebauungsplan Nr. 90b – 1. Änderung ist.

C) Hinweisschild Gewerbegebiet

Herr Wanka fragt nach den Hinweisschildern in der Akaziensiedlung (an der Kreuzung Akazienstraße/Ludwigstraße), welche auf die Durchfahrt zu einem Gewerbegebiet hinweisen. Er ergänzt, dass dort weder ein Gewerbegebiet ist noch eine Durchfahrtsmöglichkeit besteht.

Der Erste Bürgermeister bittet darum, ein Foto dieser Schilder an die Verwaltung zu übermitteln, damit hier eine Klärung stattfinden kann.

Bau- und Verkaufsausschuss
am 07.12.2022

Grünfelder
Schriftführerin

Kolbe
Erster Bürgermeister