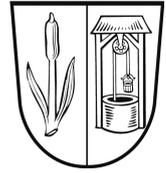


Gemeinde

Karlsfeld



NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 13

Sitzung am: Mittwoch, 8. Dezember 2021

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 20:04 Uhr

Anwesend/
Abwesend: siehe Anwesenheitsliste

Status: Öffentliche Sitzung
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 17.11.2021
2. Eilantrag der SPD-Fraktion auf
 - Aktualisierung des Finanzplanes zur Finanzierung der freiwilligen Leistung „Hallenbadsanierung“
 - Vorlage des Finanzplanes bei der Rechtsaufsicht und Einholung der Zustimmung für die erforderliche Kreditaufnahme zur Hallenbadsanierung
3. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1043/31 der Gemarkung Karlsfeld, Ackerstraße (40a)
4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohngebäudes mit 10 Wohneinheiten und 2 Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 758/10 der Gemarkung Karlsfeld, Blumenstraße 31
5. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten und 7 offenen Stellplätzen auf dem Grundstück Fl-Nr.1045/4 der Gemarkung Karlsfeld, Parkstraße 41
6. Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung eines Einfamilienhauses in Holzbauweise und Neubau eines Carports auf dem Grundstück Fl-Nr. 1045/41 der Gemarkung Karlsfeld, Parkstraße 41r
7. Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung und Erweiterung eines bestehenden Einfamilien-Reiheneckhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 366/61 der Gemarkung Karlsfeld, Schwaigerbachstraße 19
8. Bebauungsplan Nr. 103 "Rothschwaige -westlich der Münchner Straße und südlich des Weiherweges"
 - Behandlung der während des Verfahresn nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
 - Billigungsbeschluss
9. Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 der LH München
 - Eversbuschstr., Bahnlinie, Otto-Warburg-Str. - Hirmerei
 - Beteiligung als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 1 BauGB
 - Stellungnahme
10. Bekanntgaben und Anfragen

Anwesende:

Name	Vertreter für
Herr Stefan Kolbe	
Herr Christian Bieberle	
Herr Marco Brandstetter	
Herr Robin Drummer	
Frau Beate Full	Herr Franz Trinkl
Frau Cornelia Haberstumpf-Göres	
Herr Adrian Heim	Herr Peter Neumann
Herr Paul-Philipp Offenbeck	
Herr Werner Proprentner	
Frau Janine Rößler-Huras	
Herr Christian Sedlmair	
Frau Cornelia Stadler	
Herr Bernd Wanka	

Entschuldigte:

Name
Herr Peter Neumann
Herr Franz Trinkl

Unentschuldigte:

Name
-

Verwaltung:

Herr Günter Endres
Herr Marco Mühlenhoff
Frau Simone Hotzan
Herr Alfred Giesinger

Schriftführerin:

Frau Claudia Grünfelder

Presse:

Herr Leichsenring / MM-Dachauer Nachrichten

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

Bau- und Werkausschuss
8. Dezember 2021
Nr. 169/2021
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 17.11.2021

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 17.11.2021 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	11	
Ja-Stimmen:	11	(GRin Haberstumpf-Göres und GR Drummer waren bei der
Nein-Stimmen:	0	Abstimmung noch nicht anwesend.)

EAPL-Nr.: 0242.212

Niederschriftauszug

Eilantrag der SPD-Fraktion auf

- Aktualisierung des Finanzplanes zur Finanzierung der freiwilligen Leistung "Hallenbadsanierung"

- Vorlage des Finanzplanes bei der Rechtsaufsicht und Einholung der Zustimmung für die erforderliche Kreditaufnahme zur Hallenbadsanierung

Sachverhalt:

Stellungnahme des Gebäudemanagements/Hochbau zum Eilantrag der SPD-Fraktion vom 30.11.2021:

Der Antrag der SPD-Fraktion kann aus den von Seiten Gebäudemanagement/Hochbau in der Vergangenheit hingewiesenen knappen Ressourcen und Notwendigkeit der Priorisierung der anstehenden Sanierungsaufgaben auf Grundlage eindeutiger Priorisierungskriterien grundsätzlich sehr gut nachvollzogen werden.

Jedoch kann und sollte sich der Stopp der Beauftragung weiterer Leistungen im Zusammenhang mit der Hallenbadsanierung sowie der berechtigten Forderung zur Abstimmung mit der Rechtsaufsicht über eine genehmigungsfähige Kreditaufnahme NICHT auf die aktuell laufenden VORPLANUNGEN/Stufe 1 beziehen, sondern auf die nach Vorlage der VORPLANUNG/KOSTENSCHÄTZUNG notwendige Entscheidung des Weiteren Vorgehen, d.h. Beauftragung der weiteren Leistungsphasen ab 3 und 4 ca. im II. Quat 2022.

Folgende fachliche sowie vergaberechtliche Begründung dazu:

1. Gem. beiliegender tabellarischen Übersicht wird Ihnen folgendes dargestellt:
 - Gesamtkosten, die bisher auf Grund von Beschlüssen der Gremien entstanden sind und bei sofortigem Abbruch als „sunk costs“ zu betrachten sind.
 - Kosten bei Aufhebung des VGV aus wichtigem Grund zum aktuellen Zeitpunkt. Diese Kosten können nicht eindeutig dargestellt werden. Die vergaberechtliche Bewertung ist zwingend zu beachten. Die Kosten gem. Tabelle stellen Mindestkosten dar.
 - Gesamtkosten, die bis Abschluss Stufe 1 (LPH 1 Grundlagenermittlung LPH 2 Vorplanung) mit vorliegender qualifizierten Kostenschätzung anfallen werden (Hinweis: Nach Vorlage dieser ist ein Ausstieg ggf. begründet und nachvollziehbar.)

In diesem Kostenblock sind auch die gem. Eilantrag der SPD erbetenen in der Sitzung am 08.12.21 zu beauftragenden weiteren Planungskosten zu ersehen (HLS € 70.010,80, TWP € 37.849,73).

2. Im Falle eines sofortigen Stopps der aktuellen Stufe 1 wären die Gesamtkosten gem. Posten 1 sowie die Kosten bei Aufhebung (Höhe nicht klar darstellbar) „sunk costs“, d.h. irreversible Kosten, OHNE dass ein weiter verwertbares Ergebnis für eine weitere Vorführung des Projektes zu unbestimmten Zeitpunkt vorliegen würde.

Alle Bemühungen, alle Kosten, die in den letzten 1,5 Jahren investiert wurden, würde die Gemeinde in dem Thema Hallenbadsanierung auf den Stand 2020 zurückwerfen, wo seit 2015 auch schon zahlreiche Erkenntnisse, Investitionen in Gutachten etc. vorlagen und die ungenutzt bis 2020 im Archiv lagen.

3. Mit Abschluss der Stufe 1 und Investition der Kosten der unter Posten 3 für HLS und TWP (Objektplanung und ELT ist bereits gem. Beschluss vergeben) kann zum II. Quartal mit Abschluss der Stufe 1 eine fundierte Vorplanung sowie qualifizierte Kostenschätzung vorgelegt werden, die zu jedem Zeitpunkt (auch unter Wegfall der ursprünglichen Büros) in 3, 4, 5 etc. Jahren über die Anwendung der Baupreisindizes weiterverwendet werden können.

Ein Abbruch an dieser Stelle kann dann auch fachlich absolut vertreten werden, da die bisherigen Investitionskosten gut investiertes Geld sind mit einem Ergebnis, das weiter zur Verfügung steht.

Bei einem Abbruch jetzt, hält die Gemeinde außer Einzelplanungen, teils unvollständig nichts in der Hand. Dies kann fachlich nicht unterstützt werden.

4. Vergaberechtliche Bewertung (nach Bewertung RA Langwieser + Partner vom 02.12.21):

- Die tabellarische Übersicht zeigt auf welche Leistungen auf Grund bestehender Beschlusslagen bereits vergeben sind, z.B. Objektplanung LPH1-2 gem. Gemeinderatsbeschluss vom 10.12.20 (€ 104.558,11) sowie Planung ELT gem. Bau- und Werkausschuss vom 27.10.21

Für die bereits vergebenen Leistungen hat der Planer bei einem Abbruch Anspruch auf Erstattung der bis heute geleisteten Arbeiten sowie ggf. zusätzlich Anspruch auf Schadensersatz für entgangenen Gewinn.

Da die Arbeiten der Objektplanung aktuell bei ca. 70 bis 80 % liegen, ist hier mit einer sehr hohen Forderung zu rechnen.

- Des Weiteren zeigt die tabellarische Übersicht auf, welche Leistungen nun am 08.12.21 im Bau- und Werkausschuss vergeben werden sollen (HLS und TWP).

Zu betonen ist, dass wir uns am Ende des VGV-Verfahrens befinden, es geht am 08.12.21 nur noch um den Zuschlag als Abschluss des VGV-Verfahrens.

Die Gremien haben mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 22.04.2021 „...und beschließt die Sanierung des Hallenbades Karlsfeld gem. Sachvortrag durchzuführen...“ die Verwaltung zur Vorbereitung einer Sanierung und damit die Einleitung der o.g. VGV Verfahren beschlossen.

Das heißt konkret: Der vorliegende Eilantrag heißt nicht, weitere Planungsleistungen ggf. nicht zu genehmigen, sondern ein durch die Gremien beschlossenes Verfahren im laufenden Verfahren zu STOPPEN.

Für den Abbruch eines laufenden VGV- Verfahrens liegt folgende rechtanwältliche Bewertung vor:

Der Fachanwalt rät DRINGEND von einem Abbruch/Aufhebung eines laufenden VGV-Verfahrens ab.

Gründe:

- Im laufenden VGV-Verfahren liegen wir mit der Gesamtbeauftragungsleistung über dem Schwellenwert, womit jede Rechtsstreitigkeit nicht vor dem Zivilgericht, sondern vor der Vergabekammer Süd zu verhandeln wäre.
- Auf Grund der hohen Auftragssummen für das Projekt ist nach Bewertung des Fachanwalts bei Aufhebung/Abbruch des laufenden VGV-Verfahrens mit einer Rüge eines Bieters vor der Vergabekammer Süd zu rechnen.
- Die Rüge/n hätten vermutlich Aussicht auf Erfolg.
- Damit hätte JEDER an dem VGV-Verfahren beteiligte Bieter (auch die, die keinen Zuschlag bekommen würden, da es ja zu gar keinen Zuschlag kommt) einen Anspruch auf negativen Schadensersatz (Schadensersatz mind. in Höhe des Aufwands für die Beteiligung am VGV-Verfahren).
- Des Weiteren ist die aktuelle, sehr harte Rechtslage der Vergabekammer Süd zu beachten, die dahingehend führt, dass der Auftraggeber nachweisen müsste, dass bei Einleitung des VGV-Verfahrens NOCH NICHT klar war, dass eine Fortführung des Projektes ggf. auf Grund fehlender kommunaler Haushaltsmittel ggf. nicht möglich ist.

Dies ist in Anbetracht der Kenntnis der sich schwierig entwickelnden finanziellen Ressourcen seit 2020 unter der Corona-Pandemie sowie der öffentlich bekannten Hinterfragung durch Teile der Fraktionen zur Finanzierbarkeit einer Hallenbadsanierung kaum glaubhaft darzustellen.

Dies hätte zur Folge, dass die Vergabekammer sogar unsere Aufhebung des VGV-Verfahrens ihrerseits aufheben könnte und die Gemeinde zur Vergabe der Leistung verurteilen kann. Die Vergabekammer hätte zur Prüfung des Sachverhalts Anspruch auf Einsicht in den kommunalen Haushalt und könnte Ihrerseits festlegen, welche anderen Projekte ggf. zurückzustellen wäre, um eine Finanzierung der Leistung zu ermöglichen.

Kommt es hingegen nicht zu einer Aufhebung unserer Aufhebung, die Vergabekammer gibt aber der/den rügenden Parteien recht, dass die Aufhebung nicht richtig war, da eine Finanzierbarkeit der Gesamtmaßnahme schon bei Einleitung des VGV-Verfahrens hätte kritisch bewertet werden müssen, hätten die Bieter in diesem Falle neben dem negativen Schadensersatz (Aufwandsersatz) auch noch den Anspruch auf die Geltendmachung von positiven Schadensersatz (Geltendmachung entgangenen Gewinns).

Dazu kommen die Rechtsanwalts- und Gerichtskosten.

- Des Weiteren wird vom Fachanwalt darauf hingewiesen, dass für mind. 3 Jahre keine vergleichbare Leistung erneut ausgeschrieben oder vergeben werden darf, ansonsten entstehen weitere Schadensersatzansprüche der nicht zum Zuge gekommenen Bieter.
- Die Kosten, die bei Aufhebung/Abbruch des laufenden VGV-Verfahrens sowie der schon beauftragten Planungsleistungen für LPH 1+2 entstehen, liegen somit im Bereich € 82.500,00 (ziemlich sichere Kosten) und eben bei Berücksichtigung aller oben potenziell eintreten Kosten € 220.000,00.

Abschlussbewertung des Gebäudemanagements/Hochbau:

1. Der Eilantrag der SPD Fraktion ist nachvollziehbar und berechtigt.

2. Die Fragestellung wäre bereits zum Zeitpunkt des medial wirksamen EINSTIMMIGEN Beschlusses des Gemeinderates zur Sanierungsentscheidung des Hallenbades empfehlenswert gewesen und hat aktuell eine fachliche Zweckmäßigkeit NACH Abschluss der Vorplanungen Stufe 1.
3. Der Abschluss der Vorplanungen Stufe 1 mit qualifizierter Kostenschätzung unter Inkaufnahme der Kosten für die bereits beauftragten Planer und am 08.12.21 zu beauftragende Fachplaner wird von Seiten des Gebäudemanagements dringend angeraten, damit die bisherigen Investitionen einen Sinn haben und eine zu jedem Zeitpunkt weiterverfolgbare Planungsgrundlage (ca. II/2022) vorliegt.
4. Ein Abbruch der weiteren Schritte der Hallenbadsanierung nach Vorliegen der verfolgten Planungsgrundlage mit Kostenschätzung auf Grund der im Eilantrag der SPD dargestellten Thematik erscheint wahrscheinlich und sinnvoll. Aber erst zu diesem Zeitpunkt (ca. II/2022).
5. Ein Rechtsstreit bei Aufhebung des VGV-Verfahrens und damit verbundene weitere Investitionen, für die die Gemeinde keinen Gegenwert haben werden, sind nach fachanwaltlicher Einschätzung vor der Vergabekammer Süd sehr wahrscheinlich und sollten vermieden werden.

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss beschließt, nach Vorlage der Vorplanung der Kosten den Antrag nochmal zu beraten.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212

Bau- und Werkausschuss
8. Dezember 2021
Nr. 171/2021
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1043/31 der Gemarkung Karlsfeld, Ackerstraße (40a)

Sachverhalt:

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

Das Grundstück ist bebaut. Anstelle des Bestands wird eine Doppelhaushälfte (E + I, Grundfläche 7,12 m auf 11,25 m, Wand- / Firsthöhe 6,66 m / 9,778 m, Satteldach 29° DN) errichtet.

Die erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch als offener Stellplatz und in einer Garage nachgewiesen.

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

Die gemeindliche Abstandsflächensatzung ist eingehalten.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist eingehalten. Der offene Stellplatz ist mind. 1,00 m nach Osten zu verschieben, um einen uneingeschränkten Zugang zum Hauseingang zu ermöglichen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage wird erteilt.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist eingehalten. Der offene Stellplatz ist mind. 1,00 m nach Osten zu verschieben, um einen uneingeschränkten Zugang zum Hauseingang zu ermöglichen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212; 6024.1

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohngebäudes mit 10 Wohneinheiten und 2 Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 758/10 der Gemarkung Karlsfeld, Blumenstraße 31

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des einfachen Baulinienplans Nr. 1a "Karlsfeld Nord". Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt hinsichtlich der überbaubaren Fläche gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, im Übrigen nach § 34 BauGB.

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

Das Grundstück ist derzeit bebaut. Anstelle des Bestands soll ein Wohngebäude (E + II, Hauptgrundfläche 16,00 m auf 11,50 m (im 2. OG an den Längsseiten um jeweils 2,25 m zurückversetzt), Wand- / Firsthöhe bis 8,765 m / 10,445 m, Satteldach 25,75° bzw. Flachdach/Dachterrassen sowie an der Nordost- und Südwestfassade jeweils ein Vorbau (E + 1, Grundfläche 1,73 m auf 6,77 m, Wand- / Firsthöhe 5,91 m / 6,125, Pultdach 7° DN) errichtet werden.

Die Stellplätze werden oberirdisch in Carports (8) und als offene Stellplätze (4) nachgewiesen sowie 20 Fahrradabstellplätze in 10 Fahrradgaragen (L / B / H 2,05 m / 0,90 m / 1,25 m).

Das Vorhaben hält folgende Festsetzungen des Baulinienplans nicht ein:

- Wohngebäude außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen
- Nebenanlagen, Carports und offene Stellplätze teilweise bzw. vollständig außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen
- Bauweise E + 2 (> Blumenstraße 33, 35/37) anstatt E + 1.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB können erteilt werden – entsprechende Bezugsfälle liegen vor.

Die gemeindliche Abstandsflächensatzung ist grundsätzlich eingehalten – die Abstandsflächen sind aber nicht vollumfänglich dargestellt.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten; für die Wohnungen Nr. 2 und 4 im EG sind jeweils 2 Stellplätze erforderlich (vorhanden jeweils 1), da zur Nettowohnfläche die Hobbyräume im KG und deren Erschließungsflächen dazu zählen. Eine Abweichung wird nicht in Aussicht gestellt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Wohngebäudes mit 10 Wohneinheiten wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt zu folgenden Befreiungen vom Baulinienplan:

- Wohngebäude außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen
- Nebenanlagen, Carports und offene Stellplätze teilweise bzw. vollständig außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen
- Bauweise E + 2 (> Blumenstraße 33, 35/37) anstatt E + 1.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten; für die Wohnungen Nr. 2 und 4 im EG sind jeweils 2 Stellplätze erforderlich (vorhanden jeweils 1), da zur Nettowohnfläche die Hobbyräume im KG und deren Erschließungsflächen dazu zählen. Eine Abweichung wird nicht in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212; 6024.01

Bau- und Werkausschuss
8. Dezember 2021
Nr. 173/2021
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten und 7 offenen Stellplätzen auf dem Grundstück FI-Nr.1045/4 der Gemarkung Karlsfeld, Parkstraße 41

Sachverhalt:

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

Das Grundstück ist bebaut. Das Bestandsgebäude (E + I) soll durch einen größeren Neubau (E + I, Hauptgrundfläche 15,02 m auf 12,055 m, Wand- / Firsthöhe 6,385 m und 6,485 m / 7,745 m und 8,785 m, Satteldach 26° DN; Anbau: E, Hauptgrundfläche 7,035 m auf 4,18 m, Wandhöhe 3,84 m, Dachterrasse) ersetzt werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch als 7 offene Stellplätze (davon 6 an der Parkstraße) und 8 Fahrradstellplätze im Ordnungssystem nachgewiesen.

Das Vorhaben fügt sich bis auf das nicht mehr untergeordnete (größer 1/3 Fassadenbreite) Vordach – Überschreiten der faktischen Baulinie – in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die gemeindliche Abstandsflächensatzung ist grundsätzlich eingehalten – die Abstandsflächentiefen sind aber teilweise nicht richtig ermittelt.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten. Für die Wohnung 2 sind 2 Stellplätze erforderlich (HWR zählt zur Nettowohnfläche), somit insgesamt 8. Der Stellplatz Nr. 1 muss eine Breite von mind. 2,65 m aufweisen. Für die Fahrradstellplätze ist noch der Nachweis über das Ordnungssystem vorzulegen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zum nicht untergeordneten (größer 1/3 Fassadenbreite) Vordach, das die faktische Baulinie überschreitet, wird nicht erteilt.

Die gemeindliche Abstandsflächensatzung ist grundsätzlich eingehalten – die Abstandsflächentiefen sind aber teilweise nicht richtig ermittelt.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten. Für die Wohnung 2 sind 2 Stellplätze erforderlich (HWR zählt zur Nettowohnfläche), somit insgesamt 8. Der Stellplatz Nr. 1 muss eine Breite von mind. 2,65 m aufweisen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212; 6024.01

Bau- und Werkausschuss
8. Dezember 2021
Nr. 174/2021
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung eines Einfamilienhauses in Holzbauweise und Neubau eines Carports auf dem Grundstück FI-Nr. 1045/41 der Gemarkung Karlsfeld, Parkstraße 41r

Sachverhalt:

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

Das Grundstück ist bebaut. Das Bestandsgebäude (E + D) soll aufgestockt werden (E + I, Grundfläche 9,75 m (EG) bzw. 8,62 m (OG) auf 8,635 m, Wand- / Firsthöhe 5,78 m / 7,35 m, Satteldach 20° DN).

Die erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch in einem Carport (2) nachgewiesen.

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

Die gemeindlichen Satzungen – Stellplätze und Abstandsflächen – sind eingehalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Aufstockung eines Einfamilienhauses wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212; 6024.01

Bau- und Werkausschuss
8. Dezember 2021
Nr. 175/2021
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung und Erweiterung eines bestehenden Einfamilien-Reiheneckhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 366/61 der Gemarkung Karlsfeld, Schwaigerbachstraße 19

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 derzeit mit einem eingeschossigen Gebäude (FD) bebaut. Der Bestand soll um ein Geschöß (E + I, Hauptgrundfläche 12,16 m auf 8,10 m (das EG ist um 1,42 m zurückversetzt), Wand- / Firsthöhe bis 5,42 m / 7,90 m, Satteldach 22° (O) bzw. 22°/18,5°(W)) aufgestockt werden.

Die Stellplätze werden oberirdisch als offene Stellplätze (2).

Das Vorhaben hält folgende Festsetzungen des Baulinienplans nicht ein:

- Vorhaben außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB werden auf Antrag in Aussicht gestellt – entsprechende Bezugsfälle liegen vor.

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

Die Abstandsflächen wurden bislang nicht nachgewiesen. Da die Hausgruppe länger als 16,00 m ist, ist an der Ostseite 0,8 H nachzuweisen (Tiefe Abstandsfläche 4,97 m und 4,38 m). Diese erstrecken sich auf 2 benachbarte Garagengrundstücke, von denen sich nur das angrenzende im Eigentum des Bauherrn befindet. Ob eine Abstandsflächenübernahme durch den angrenzenden Nachbarn erfolgt bzw. erfolgen kann wurde nicht nachgewiesen.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten; der Stellplatz Nr. 2 muss mind. eine Breite von 2,65 aufweisen.

Hinweis:

Im Lageplan ist nur der Bestand (EG) dargestellt, nicht aber der Überbau im OG.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Aufstockung und Erweiterung eines bestehenden Einfamilien-Reiheneckhauses wird unter der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass die Abstandsflächen entsprechend nachgewiesen werden können.

Da die Hausgruppe länger als 16,00 m ist, ist an der Ostseite 0,8 H nachzuweisen (Tiefe Abstandsfläche 4,97 m und 4,38 m). Diese erstrecken sich auf 2 benachbarte Garagengrundstücke, von denen sich nur das angrenzende im Eigentum des Bauherrn befindet. Ob eine Abstandsflächenübernahme durch den angrenzenden Nachbarn erfolgt bzw. erfolgen kann wurde nicht nachgewiesen.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung vom Baulinienplan wird bei Vorlage eines Antrags in Aussicht gestellt:

- Vorhaben außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten; der Stellplatz Nr. 2 muss mind. eine Breite von 2,65 aufweisen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212; 6024.01

Niederschriftauszug

Bebauungsplan Nr. 103 "Rothschwaige -westlich der Münchner Straße und südlich des Weiherweges"

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

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 31.01.2013 (Nr. 010/2013) in öffentlicher Sitzung beschlossen für o.g. Gebiet einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen. Das weitere Verfahren wurde auf den Bauausschuss delegiert.

In der Zeit vom 18.06.2015 bis 17.07.2015 wurden die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Am 25.06.2015 fand der Erörterungstermin statt.

Nach verschiedenen Planänderungen wurde der Bebauungsplan letztmalig am 15.07.2020 gebilligt. Zwischenzeitlich wurde auch ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

In der Zeit vom 07.09.2021 bis 08.10.2021 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Keine Rückmeldung haben abgegeben:

- E.ON Energie
- Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (MVV)
- Vermessungsamt Dachau
- Landesbund für Vogelschutz KG Dachau
- Feuerwehr Karlsfeld
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Bundesamt für Immobilienaufgaben
- Evang. Luth. Kirchengemeinde München, Kirchenbauamt
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Wasserverband Reschenbach-Entenbach
- Handelsverband Bayern
- Bund der Selbständigen – Gewerbeverband Bayern e.V.
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Autobahndirektion München
- Bayerischer Bauernverband
- Deutsche Bahn AG DB Immobilien
- Immobilien Freistatt Bayern – Regionalvertretung Augsburg
- Kath. Pfarramt St. Anna
- Kath. Pfarramt St. Josef
- Landesverband bayerischer Kleingärtner

keine Anregungen oder Bedenken haben vorgetragen:

- Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 23.09.2021
- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 29.09.2021
- Landeshauptstadt München, Schreiben vom 14.09.2021
- Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 23.09.2021

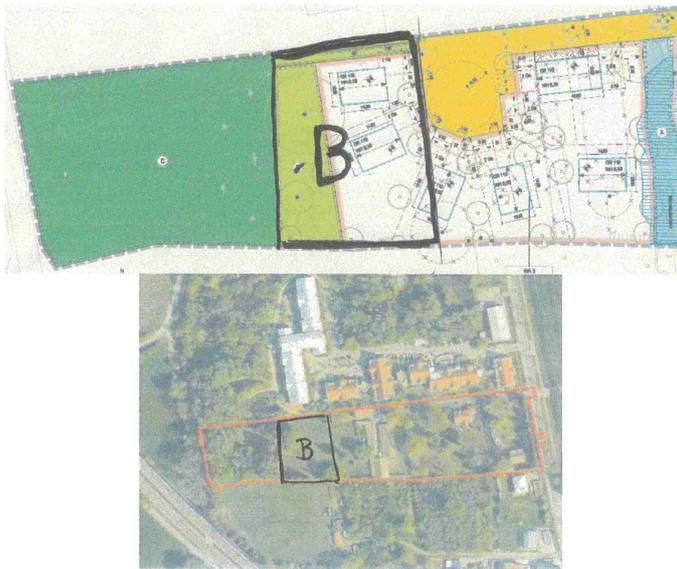
- Erzbischöfliches Ordinariat München, Schreiben vom 07.10.2021
- Industrie- und Handelskammer München, Schreiben vom 23.09.2021
- Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 08.09.2021
- Stadt Dachau, Schreiben vom 06.09.2021
- Gemeinde Oberschleißheim, Schreiben vom 04.10.2021
- Gemeinde Bergkirchen, Schreiben vom 28.09.2021
- Tennet TSO GmbH, Schreiben vom 08.09.2021
- Bundesaufsicht für Flugsicherung, Schreiben vom 08.10.2021
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Schreiben vom 09.10.2021
- Regierung von Oberbayern, Bergamt, Schreiben vom 14.09.2021

Anregungen haben vorgebracht:

- Öffentlichkeit 1, Schreiben vom 08.10.2021
- Öffentlichkeit 2, Schreiben vom 31.10.2021
- Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 20.09.2021
- Landratsamt Dachau, Umweltrecht, Schreiben vom 21.09.2021
- Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 04.10.2021
- Landratsamt Dachau, Geoinformation, Schreiben vom 08.09.2021
- Landratsamt Dachau, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 13.09.2021
- Bayernwerk AG, Schreiben vom 01.09.2021
- SWM Infrastruktur GmbH, 08.10.2021
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben von 23.09.2021 und 30.09.2021
- Vodafone Deutschland GmbH, 2 Schreiben vom 29.09.2021
- Handwerksammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 08.10.2021
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 23.09.2021
- Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 04.10.2021

1. Öffentlichkeit 1, Schreiben vom 08.10.2021

- 1.1** Bei diesem Bebauungsplan muss der Gemeinderat bedenken, dass sich das BayNatSchG seit dem 01.06.2021, also seit den hier vorgelegten Planungen von 2015 und 2017 erheblich verändert hat, nun aber zur Anwendung kommen muss. Es heißt: „Es gilt über § 1 Abs. 2 BayNatSchG hinaus, dass sich der Freistaat Bayern verpflichtet, zur dauerhaften Sicherung und Entwicklung der Artenvielfalt in Flora und Fauna darauf hinzuwirken, deren Lebensräume zu erhalten und zu verbessern, um einen weiteren Verlust von Biodiversität zu verhindern“. Weiter heißt es: „Naturschutz ist verpflichtende Aufgabe für Staat und Gesellschaft sowie für jeden einzelnen Bürger und für jede einzelne Bürgerin“, also auch für den Gemeinderat. Laut Bebauungsplan 103 soll nun ein im Flächennutzungsplan als Wald gekennzeichnetes Gebiet (B) bebaut werden. (Im Originalschreiben liegt ein Bebauungsplanausschnitt und ein Luftbild bei, in denen das beschriebene Gebiet (B) markiert ist).
- Es wird argumentiert, dass man es dürfe, da es sich um eine Unschärfe des Flächennutzungsplans handle. Aber bei der Aufstellung des gültigen Flächennutzungsplans hatte der Gemeinderat damals erkannt, dass dieses Gebiet eindeutig zu dem vernetzten Lebensraum an der Würm gehört und es dem Auwald zugerechnet. Zudem war es in den Karten bis dahin auch als Auwald gekennzeichnet und die Besitzer haben gegen die Einträge im FNP keine Einwände vorgebracht. Ein Luftbild von 2003 dokumentiert auch die Berechtigung dieses Vorgehen, da die **Zugehörigkeit dieses Gebiets B zum Lebensraum mit seinem Auwald-Charakter klar erkennbar ist.** Die Einbeziehung des im Flächennutzungsplan als Wald **dargestellte Gebiet B in die Bebauung ist nach den heutigen Gesetzen nicht mehr erlaubt, da es einen Lebensraum beschneidet. Es kann nicht als Unschärfe des Flächennutzungsplans abgetan werden, da es sich hier um einen wesentlichen vom Flächennutzungsplan und von der Gesetzeslage zu schützenden Bereich handelt.**



Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In dem vorliegenden Schreiben wird auf eine Fläche „B“ Bezug genommen, die in den dem Schreiben beigelegten Lageplänen entsprechend markiert ist. Nach den Ausführungen soll diese Fläche „B“ bebaut werden. Hier ist anzumerken, dass dieses markierte Gebiet „B“, wie auch in dem Schreiben richtigerweise aufgeführt, im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt ist. Nach dem Entwurfskonzept des Bebauungsplans wird allerdings nicht das gesamte Gebiet „B“ überbaut. Der westliche Bereich, etwa ein Drittel der Fläche „B“, ist im Bebauungsplan als private Grünfläche, Baumbestand und Siedlungseingrünung, festgesetzt. Die restliche Fläche, etwa zwei Drittel der Fläche „B“, wird durch zwei Baugrundstücke beansprucht. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan (Ziffer 2.4) bereits ausführlich dargelegt und erläutert, ist der Flächennutzungsplan ein vorbereitender Bauleitplan, der die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in Grundzügen darstellt. Die Detaillierung erfolgt durch die verbindliche Bauleitplanung, für die nach § 8 BauGB das Entwicklungsgebot gilt.

Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf zu lesen ist, lässt das Entwicklungsgebot auch gewisse Gestaltungsspielräume zu. Abweichungen sind unter der Voraussetzung zulässig, dass die Grundzüge des Flächennutzungsplans nicht berührt werden. Aufgrund der im vorliegenden Fall geringfügigen Flächenverschiebung wird das kommunale Bodennutzungskonzept, das im Flächennutzungsplan dargestellt ist, nicht beeinträchtigt, sodass kein Verstoß gegen § 8 BauGB bewirkt wird.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass im Regionalplan der Region München, welcher der gemeindlichen Bauleitplanung die räumlichen Entwicklungslinien vorgibt, keine bindenden Vorgaben (siehe z.B. Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Karte 3 „Landschaft und Erholung“) für den überplanten Bereich enthalten sind.

Unabhängig von der geringfügigen Abweichung der Darstellung des Flächennutzungsplans ist zu konstatieren, dass hier ein Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt, der im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in ausreichendem Maße berücksichtigt wurde. Damit ist auch § 15 BNatSchG in Verbindung mit Art. 7 ff BayNatSchG in ausreichendem Maße Genüge geleistet.

Insofern ist festzuhalten, dass die Gemeinde Karlsfeld mit der vorliegenden Bauleitplanung auch den gesetzlichen Bestimmungen, die im BayNatSchG und dem BNatSchG formuliert sind, gerecht wird.

Um jedoch für die schützenswerte Rotbuche ausreichend Abstand zu gewährleisten und sie nicht durch direkt angrenzende Wohngärten zu gefährden wird in Planentwurf der nordwestliche Bauraum gestrichen. Für den Bereich des WA 3 ist dem Bauausschuss ein neuer Planungsentwurf vorzulegen. Soweit möglich könnte hier auch mit einem Dreispänner geplant werden.

Abstimmungsergebnis:

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

- 1.2 Beim Vergleich des Luftbilds von 2003 mit dem von heute wird deutlich, welche Umweltsünden an diesem Lebensraum beim Bau des Anna-Elisabeth-Heims begangen wurden. **Eine weitere Begründung für die Bebauung von B ist, dass im Nachbargrundstück ja gebaut worden sei. Sie ist abzulehnen, da diese Bebauung des BBP 63 den Zielen des BayNatSchG nicht entspricht, da sie den Lebensraum verkleinert hat.**



Luftbild von 2003



Luftbild von heute

Mit der Bebauung von B würde der gesamte Lebensraum noch mehr beschnitten. Wie wertvoll dieser im Bild von 2003 dargestellte Bereich war und teilweise noch ist, wird deutlich, wenn man in Betracht zieht, dass das Gebiet der Fl.-Nr. 381, das diesem Komplex angehört, nach Art. 12 BayNatSchG unter Schutz gestellt wurde. **Solche Lebensräume wie Fl Nr. 381 dürfen nicht vereinzelt sein. Sie müssen im größeren Verbund stehen. Deshalb muss dieses Grundstück B als Teil dem Lebensraum erhalten bleiben.** Auf seiner Wiese werden immer wieder Vögel beobachtet, welche für die Jungvögel lebensnotwendigen eiweißreichen Regenwürmer und Insekten aufpicken, die sie auf den umliegenden Agrarflächen nicht finden. Es sind zwar nicht die registrierten, vom Aussterben bedrohten Arten, aber viele, **die jetzt massiv bedroht sind, lediglich noch nicht registriert sind. Auch von daher muss das Gebiet vor Bebauung geschützt werden.**

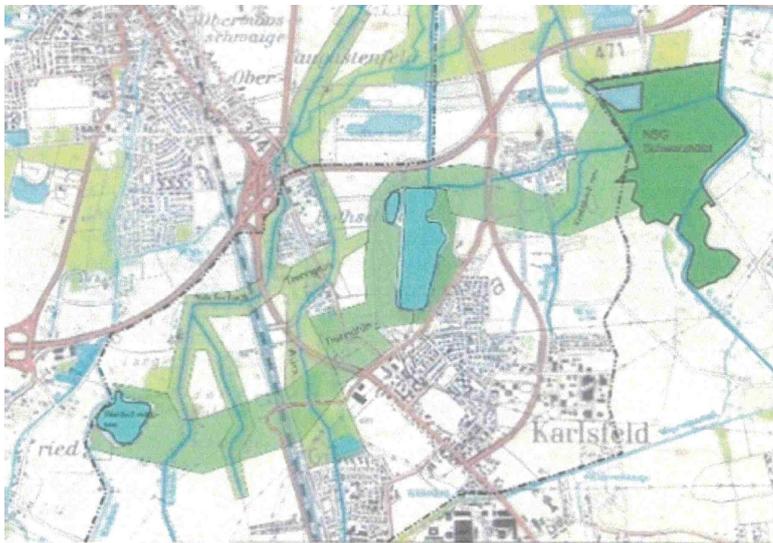
Beschluss:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass in Abstimmung mit den zuständigen Behörden, wie z.B. der Unteren Naturschutzbehörde, geprüft wurde, ob mit der Bebauungsplanung Beeinträchtigungen oder Auswirkungen verbunden sind, die eine Realisierung des Bauvorhabens verhindern. Tatsächlich wird im Fazit des Umweltberichts festgehalten, dass in der Folge des Bebauungsplans Nr. 103 unter besonderer Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in planungsrechtlicher Hinsicht keine negativen Umweltauswirkungen in einem mehr als gering erheblichen Umfang zu erwarten sind. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass der gesamte westliche Bereich, der ungefähr ein Viertel des gesamten Plangebiets in Anspruch nimmt, als private Grün- und Waldfläche festgesetzt ist. Infolge der festgesetzten und vertraglich vereinbarten Ausgleichsmaßnahmen erfährt dieser Bereich eine erhebliche Aufwertung und kann somit auch Funktionen übernehmen, die in dem Schreiben gefordert werden.

Abstimmungsergebnis:

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

- 1.3 Auch § 15 BayNatSchG ist hier wichtig, der Folgendes vorgibt: „Der Freistaat Bayern schafft ein Netz räumlich und funktional verbundener Biotope (Biotopverbund) „. Und da es in dem Gesetz weiter heißt: „Naturschutz ist verpflichtende Aufgabe für Staat und Gesellschaft sowie für jeden einzelnen Bürger und für jede einzelne Bürgerin“, ist es auch Aufgabe des Gemeinderates sich dafür einzusetzen. Es kann doch nicht sein, dass hier wissentlich existierende Verbünde ohne zwingenden Grund des öffentlichen Interesses geschwächt werden. Der auf dem Bild von 2003 gezeigte Lebensraum liegt im Kerngebiet und Angelpunkt eines Verbundsystems, das Herr Mayrhofer in der Broschüre zum Schwaigerbachweiher einmal dargestellt hat. (nachfolgend ist eine Karte von Hr. Mayrhofer dargestellt)



Karte von Otto Mayerhofer

Ich bitte darum, dass sich der Gemeinderat dem BayNatSchG anschließt und die Bebauung des Gebietes B, einem Mosaikstein eines wichtigen Lebensraums, nicht genehmigt. Das Recht dazu hat er.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf Art. 15 BayNatSchG ist insofern nicht zielführend als der Art. 15 inhaltlich Naturparke mit einer Fläche von mindestens 20.000 ha behandelt. Bei der überplanten Fläche handelt es sich weder um einen Teil eines Naturparks noch sonst um einen geschützten Landschaftsbestandteil oder Naturschutzgebiet.

Abstimmungsergebnis:

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

2. Öffentlichkeit 2, Schreiben vom 31.10.2021

- 2.1** Wir möchten hiermit die bisherigen Einsprüche ergänzen. D.h. im Grundsätzlichen sehen wir uns als Teil der Eigentümergeinschaft /Weiherweg 1-5, durch die vorgesehenen Bebauungsmaßnahmen in der bisherigen Wohnqualität erheblich **n e g a t i v** beeinträchtigt !

Beschluss:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass sich durch die vorliegende Planung die Bestandssituation für die nördlich angrenzende Bebauung verändern wird. Durch die geplante verträgliche Nachverdichtung wird sich im Plangebiet ein gewisses zusätzliches Verkehrsaufkommen ergeben, das sich aber vollkommen im Rahmen des Verkehrsaufkommens eines Allgemeinen Wohngebietes bewegen wird und insofern auch nicht zu einer unverträglichen Beeinträchtigung führen wird. Eine Änderung des Bebauungsplans ist diesbezüglich nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

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

- 2.2** Hierzu führen wir die Auswirkungen der in unmittelbarer Nähe vorgesehenen öffentlichen Zufahrtstraße und den damit verbundenen **E n t f a l l** der bisherigen Grundstückstrennung und Einfriedung an ! (= Trennmauer , Begrünung u. dem seit Bezug der Wohnanlage/2011 von der EG diesseitig eingebrachten Gehölz- , Busch- u. Baumbestands , etc. sowie der Abwehrfunktion bei zukünftigen Starkregensituationen).

Beschluss:

Hinsichtlich des Entfalls der bestehenden Grundstückstrennung ist auf die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans zu verweisen, in denen die zukünftige Gestaltung der Einfriedungen geregelt ist. Hier ist darauf hinzuweisen, dass hier insbesondere auch der ökologische / naturschutzfachliche Aspekt berücksichtigt wurde, indem die Durchlässigkeit für Kleinlebewesen sichergestellt wurde. Des Weiteren ist klarzustellen, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht in den Gehölz- und Baumbestand des Nachbargrundstücks eingegriffen wird. Zudem wurde durch das Fachplanungsbüro Dippold + Gerold für das Plangebiet ein Entwässerungskonzept erstellt, dessen Ergebnisse z.B. durch die Festsetzungen von Versickerungsflächen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Insofern besteht für den Bebauungsplan kein Änderungsbedarf.

Abstimmungsergebnis:

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

- 2.3** die damit verbundene erhöhte Schädigung im Sinne des BImSchG an ! (= Verlust von Sicht - u. Lärmschutz, sowie der im angrenzenden Auwald und Biotopbestand bisher vorherrschenden sehr guten Luftqualität. Mit Blick auf die gegebenen geringen baulichen Abstände ist ein derartiger Verlust ohne Altbestandserhaltung oder Ersatzmaßnahme für uns nicht akzeptabel.)

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Stellungnahme wurde auf das BImSchG verwiesen. Das Bundes-Immissionsschutzgesetz bildet den rechtlichen Rahmen für einen umfassenden Schutz der Umwelt vor Belastungen durch Luftschadstoffe, Lärm und Lichteinwirkungen, die vor allem von Industrieanlagen und Verkehr ausgehen. Die Anlagen, von denen besondere Umwelteinwirkungen, Gefahren oder Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft ausgehen können, bedürfen einer Genehmigung nach BImSchG. Diese genehmigungspflichtigen Anlagen sind abschließend im Anhang 1 zur 4. BImSchV (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) benannt. Dabei handelt es sich im weitesten Sinne um gewerbliche, industrielle und landwirtschaftliche Anlagen. Als Art der baulichen Nutzung ist im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Alle Nutzungen, die in einem Wohngebiet zulässig sind, fallen nicht unter die nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen und Betriebsstätten. Somit ist auch nicht mit erheblichen oder unverträglichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Im Rahmen der Straßenplanung kann überprüft werden, wie eine verträgliche Abgrenzung zum Nachbargrundstück erfolgen kann.

Abstimmungsergebnis:

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

- 2.4** und ergänzen diesen unseren Einspruch mit der eingefügten Foto-Dokumentation und insbesondere dem zugehörigen Textanteil in Anlage „L-1070258(3). In Verbindung damit würden wir einen Termin vor Ort, mit Ihnen und Herrn BM Kolbe vorschlagen, um auch im persönlichen Gespräch zu einer möglichen Kompromißlösung vortragen zu können.

Anmerkung:

Die beigelegte Foto-Dokumentation besteht aus 7 Fotos mit Bildbezeichnung bei. 2 Fotos sind mit folgenden Kommentaren versehen:





Foto (2013) mit Hochwassersituation, Kommentar:

„Bleibt zu hoffen: Dass die im Klageverfahren /2013 ff gegen den Bauträger durchgesetzten Nachrüstung der Rigolenanlage wirksam bleibt, Wiederholungen ausgeschlossen bleiben und *zukünftige* bauliche Maßnahmen im Zusammenhang gesehen werden.“

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch die vorliegende Planung wird die Rigolenanlage des nördlichen Nachbargrundstücks nicht berührt. Für das Plangebiet wurde durch das Fachplanungsbüro Dippold + Gerold ein Entwässerungskonzept erstellt. Die Ergebnisse wurden im Bebauungsplan z.B. durch die Festsetzungen von Versickerungsflächen berücksichtigt. Insofern besteht für den Bebauungsplan kein Änderungsbedarf.

Abstimmungsergebnis:

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

2.5



Unvermittelt nach Urlaubsrückkunft im Nov./Dez. 2017 vorgefunden Situation im Außenbereich unserer Terrassen !.... U.E. ein massiver Eingriff in die Gegebenheiten der gesamten Altbestand-Einfriedung u. zugehöriger Begrünung sowie der Habitat-Sicherung ! Den infolge BP-103 vorgesehenen kpl. Entfall der bisherigen Einfriedung würden wir nicht nur als nicht hinnehmbare Wiederholung verstehen , sondern auch im Bezug auf den Verlust von Sicht-, Lärmschutz, Wohnqualität u. nicht zuletzt im Sinne der seit 01.06.2021 novellierten Bay.Natsch.Gesetzgebung §1/2 verstehen . Als Teil der betroffenen 120 Miteigentümer der Mehrhauswohnanlage / Weiherweg 1 - 5 , ergänzen wir hiermit unseren bisherigen Einspruch und verstehen diesen auch als verpflichtenden Beitrag im Sinne der vom Gesetzgeber eingeforderten bürgernahen Mitverantwortung zum Erhalt der Umwelt !

Foto (2017) mit Grenzmauer, Kommentar:

„Unvermittelt nach Urlaubsrückkunft im Nov./Dez. 2017 vorgefundene Situation im Außenbereich unserer Terrassen!... U.E. ein massiver Eingriff in die Gegebenheiten der gesamten Altbestand-Einfriedung u. zugehöriger Begrünung sowie der Habitat-Sicherung! Den infolge BP 103 vorgesehenen kpl. Entfall der bisherigen Einfriedung würden wir nicht nur als nicht hinnehmbare Wiederholung verstehen, sondern auch im Bezug auf den Verlust von Sicht-, Lärmschutz, Wohnqualität u. nicht zuletzt im Sinne der seit 01.06.2021 novellierten Bay.Natsch.Gesetzgebung §1/2 verstehen. Als Teil der betroffenen 120 Miteigentümer der Mehrhauswohnanlage / Weiherweg 1-5 ergänzen wir hiermit unseren bisherigen Einspruch und verstehen diesen auch als verpflichtenden Beitrag im Sinne der vom Gesetzgeber eingeforderten bürgernahen Mitverantwortung zum Erhalt der Umwelt.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Einfriedung ist festzustellen, dass eine durchgängige Mauer nicht mehr zulässig ist und durch Einfriedungen ohne durchgängigen Sockel zu ersetzen sind, um als Beitrag zum Arten- und Lebensraumschutz die Durchlässigkeit für Kleinlebewesen zu gewährleisten. Die Bedenken hinsichtlich des Verlustes von Sicht-, Lärmschutz werden unter Hinweis auf die bereits o.a. Abwägung nicht geteilt. Gemäß den Erläuterungen des Umweltberichts und der Abarbeitung der Eingriffsregelung ist in ausreichendem Maße den Belangen des Natur- und Umweltschutzes Rechnung getragen. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

3. Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 20.09.2021

3.1 Verkehrslärm

Von der westlich gelegenen Bahnlinie München-Ingolstadt sowie der westlich gelegenen Bundesstraße B 304 wirken Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Eine schalltechnische Untersuchung des Beratenden Ingenieurs A. Kottermair, Bericht-Nr. 5059.0/2014-JB vom 29.08.2014, liegt den Planunterlagen bei. Die in der Begründung formulierte Darstellung, dass aufgrund der vorgenommenen Planänderungen keine Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung notwendig ist, können wir aus fachlicher Sicht des Immissionsschutzes nicht teilen.

In der schalltechnischen Untersuchung von 2014 wurden als Berechnungsgrundlage für die B 304 aus dem Jahr 2010 erhobene Verkehrszahlen herangezogen. Der Vergleich mit einer aktuelleren Verkehrszählung aus dem Jahr 2015 zeigt eine deutliche Zunahme der Fahrzeuge, insbesondere des Schwerlastverkehrs. Für die Bahnstrecke München-Ingolstadt wurde eine Verkehrsprognose aus dem Jahr 2010 herangezogen. Nach unserem Kenntnisstand liegt eine Prognose für das Jahr 2025 vor, die auch eine Zunahme des zu erwartenden Schienenverkehrs zeigt. Weiterhin ist durch die Änderung des Berechnungsverfahrens für Schienenwege (Schall03 - Anlage 2 der 16. BImSchV) der Schienenbonus von 5 dB(A) weggefallen. Ausgehend von den vorgenannten Gründen ist eine Erhöhung der Lärmimmissionen an den Plangebäuden zu erwarten. So sind ggf. weitere Fassadenseiten betroffen, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten und damit verbunden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Wir bitten daher um Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung und können erst dann abschließend Stellung nehmen.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird berücksichtigt und die schalltechnische Untersuchung aktualisiert. Die Ergebnisse werden im Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird entsprechend der Ergebnisse der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung ergänzt bzw. geändert. Das Ergebnis wird dem Bauausschuss nach Vorlage des aktualisierten Gutachtens vorgelegt.

Abstimmungsergebnis:

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

3.2 Betriebsbereich

Wir bitten, folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen:

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

Beschluss:

Die Begründung wird um den vorgetragenen Hinweis ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

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

4. Landratsamt Dachau, Umweltrecht, Schreiben vom 21.09.2021

- 4.1** Im Bereich des Wehrstaudenbachs ist das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Würm. Ein geplanter Bauraum auf dem Grundstück Fl.-Nr. 382 überschneidet sich mit dem Überschwemmungsgebiet. Für diesen Bereich gilt grundsätzlich das Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete (§ 78 Abs. 8 i.V.m. § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG). Ob im vorliegenden Fall eine Ausnahme nach § 78 Abs. 2 WHG möglich wäre, ist fachlich mit dem WWA München abzustimmen.

Beschluss:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets. In der Planzeichnung ist das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet nachrichtlich dargestellt. Der geplante Bauraum greift nur in sehr geringem Ausmaß (ca. 18 m²) in das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet ein. Nach telefonischer Abstimmung mit dem WWA München (Telefonat am 11.11.2021, Hr. Hürten, WWA München, Hr. Feirer-Kornprobst) ist ein Rückhalterausgleich möglich. Entsprechende Flächen können im Rahmen des Gewässerausbaus der Würm auf Fl.Nr. 372 zur Verfügung gestellt werden. Diese Retentionsflächen werden grundsätzlich als Ausgleichsmaßnahme zum Bebauungsplan Nr. 90b geschaffen. Im Rahmen dieser Ausgleichsmaßnahme wird noch zusätzlicher Retentionsraum geschaffen, der auch für andere Ausgleichsverpflichtungen für Eingriffe in den Retentionsraum verwendet werden kann. (Gemeinde Karlsfeld, Naturnaher Gewässerausbau der Würm auf Fl.Nr. 372, Gmkg. Karlsfeld, Antrag auf Anerkennung des zusätzlich geschaffenen Retentionsraums als Ausgleichsmaßnahme nach § 77 Abs. 1 WHG, 06.05.2021). Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt voraussichtlich nächstes Jahr. In der Begründung wird deshalb noch ein Hinweis ergänzt, dass die hochwasserschutzbezogenen Anforderungen gemäß § 78a Abs. 2 WHG, wie z.B. ein Rückhalterausgleich, im Rahmen des Bauvollzugs auf den zur Verfügung stehenden Retentionsflächen Fl.Nr. 372 nachzuweisen sind.

Abstimmungsergebnis:

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

- 4.2** In der Planzeichnung fehlt die Bezeichnung der Gewässer. Die Gewässernamen „Wehrstaudenbach“ (westliches Gewässer) und „Schwaigerbach“ (östliches Gewässer) sind nachzutragen. Der weitere Gewässerverlauf des Schwaigerbachs an den nördlich und südlich angrenzenden Grundstücken sollte dargestellt werden.

Beschluss:

Die Anregungen werden berücksichtigt. Die Gewässerbezeichnungen sowie der weitere Verlauf der Gewässer werden in der Planzeichnung nachgetragen.

Abstimmungsergebnis:

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

- 4.3** Die unter 9.4.1 genannten Maßnahmen an den Gewässern stellen jeweils einen Gewässerausbau nach § 67 Abs. 2 WHG dar. Die Darstellung eines Gewässerausbaus im Rahmen eines Bebauungsplanes hat nur nachrichtlichen Charakter und keine Genehmigungswirkung. Hierzu ist ein gesondertes Verfahren nach § 68 WHG erforderlich.
Die Sicherung der Durchführung kann daher ggf. nur über einen städtebaulichen Vertrag erfolgen. Bei Änderung der Verrohrungen usw. an den Grundstücksgrenzen ist zunächst auch die Notwendigkeit einer privatrechtlichen Zustimmung der betroffenen Nachbarn zu prüfen.

Beschluss:

Im Bebauungsplan können Festsetzungen zu Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie Festsetzungen für Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB formuliert werden. Die getroffenen Festsetzungen in 9.4.1 sind mit den gesetzlichen Regelungen vereinbar. Unter Hinweise 2.19 ist bereits aufgeführt, dass für die Umsetzung der Maßnahmen des Gewässerbau ggf. wasserrechtliche Verfahren erforderlich sind. Dieser Hinweis wird zur Klarstellung dahingehend geändert, dass für die Maßnahmen des Gewässerbau in der Planfolge ein gesondertes Verfahren nach § 68 WHG erforderlich ist. Die Sicherung der Durchführung ist bereits durch einen städtebaulichen Vertrag und entsprechende Dienstbarkeiten erfolgt.

Abstimmungsergebnis:

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

- 4.4** Zudem enthält 9.4.1 auch eine falsche Formulierung. Eine „Stauanlage in Form einer rauen Rampe“ gibt es nicht. Sofern die oben genannte vertragliche Regelung erfolgt, sollte die Formulierung „ist durch eine raue Rampe zu ersetzen“ lauten.

Beschluss:

Die Anregung wird berücksichtigt und die Formulierung gemäß Vorschlag korrigiert.

Abstimmungsergebnis:

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

- 4.5** Hinweis 2.8. ist inhaltlich nicht zutreffend. Nicht jede Niederschlagswasserbeseitigung bedarf einer behördlichen Erlaubnis (siehe auch Formulierung bei 2.9.: Unabhängig davon).

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung findet dahingehend Beachtung, dass die Hinweise 2.8, 2.9 und 2.11 unter Berücksichtigung der Abwägung zum Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes München (Ziffer 13) folgendermaßen geändert werden:

2.8

Nach den Empfehlungen des Niederschlagswasserkonzepts von 2017 (Erschließung Baugebiet 103 „westlich Münchner Straße/südlich Weiherweg“ Niederschlagswasserkonzept Wehrstauden- und Schwaiger Bach im Baugebietsumgriff, 10. Juli 2017, Dippold & Gerold Beratende Ingenieure GmbH) hat die Niederschlagswasserbeseitigung durch Entwässerungsmulden und – gräben im Bereich der privaten und öffentlichen Flächen zu erfolgen.

2.9

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENNOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

2.11

entfällt ersatzlos

Abstimmungsergebnis:

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

- 4.6** Das unter 2.11. genannte Konzept vom 10.07.2017 liegt den Unterlagen nicht bei und kann daher auch nicht geprüft werden. Nach telefonischer Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt München liegt dort das Konzept vor. Eine fachliche Prüfung des Konzepts durch das Wasserwirtschaftsamt München ist erforderlich.

Beschluss:

Bei Bedarf hätten die Unterlagen jederzeit zur Verfügung gestellt werden können. Es ist aber darauf zu verweisen, dass die fachliche Prüfung durch das Wasserwirtschaftsamt München erfolgte; insofern wurde dieser Belang durch eine zuständige Behörde sach- und fachgerecht berücksichtigt und beurteilt. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein Änderungsbedarf. Im Zuge der erneuten Auslegung werden die Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Abstimmungsergebnis:

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

5. Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 04.10.2021

5.1 Artenschutz

Die Vorprüfung der Belange des besonderen Artenschutzrechtes vom 04.02.2015 gelangte zu dem Ergebnis, dass ein möglicher artenschutzrechtlicher Konflikt nicht hinlänglich ausgeschlossen werden kann, weshalb eine weitergehende Untersuchung, insbesondere der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Amphibien beauftragt und durchgeführt wurde (Niederschrift Sitzung des Bau- und Werksausschusses vom 21.10.2015). Die Ergebnisse dieses Fachgutachtens, das im

Übrigen den bei uns eingereichten Unterlagen nicht beigefügt wurde, sollten in die weitere Planung eingearbeitet werden.

Die auf der Homepage der Gemeinde eingestellte saP vom 11.11.2015 trifft eindeutige Aussagen zu den notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen speziell zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln, die notwendig sind um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V. mit § 39 Abs. 1 und Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG auszuschließen. Auf Grund des Alters der Untersuchungsergebnisse – die Daten der von Herrn Lichti durchgeführten saP sind 6 Jahre alt! – wird eine erneute Untersuchung auf Basis der vorhandenen Erkenntnisse für erforderlich erachtet. Wir bitten, die späteren Bauherren im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren seitens der Gemeinde von den artenschutzrechtlichen Vorgaben wie Fällzeiten, Überprüfung abzureißender Gebäude etc. gem. Punkt 4.3 des Umweltberichtes in Kenntnis zu setzen, da die UNB bei diesen Vorhaben in der Regel in den weiteren Baugenehmigungsverfahren nicht mehr beteiligt wird.

Beschluss:

Die Anregungen finden insoweit Beachtung als mit der Unteren Naturschutzbehörde noch die Art und der Umfang einer neuen artenschutzrechtlichen Beurteilung geklärt wird. Falls sich neue Erkenntnisse ergeben, werden diese im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt. Unter Hinweise 2.24 ist bereits ein grundsätzlicher Hinweis auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben bezüglich Gebäudeabbruch und Baumfällarbeiten aufgeführt. Zur Verdeutlichung wird noch ein Verweis auf die im Umweltbericht unter Punkt 4.3 aufgeführten konkreten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ergänzt. Die nach einer erneuten Begehung des Gebietes evtl. erforderliche Maßnahmen werden im Bebauungsplan ergänzt.

Dem Bauausschuss wird das Ergebnis der Begehung wieder vorgelegt.

Abstimmungsergebnis:

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

5.2 Kompensationsbedarf

Ein Teil des zu erbringenden Kompensationsbedarfes soll durch den Umbau des im Westen des Bebauungsplangebietes (Fl.Nr. 328/3) vorhandenen Wäldchens abgedeckt werden. Der Nadelholzanteil beträgt lt. Umweltbericht derzeit ca. 50%. Als Ausgleich im Rahmen der Bauleitplanung kann dabei gem. Leitfaden nur der Anteil anerkannt werden, der gegenüber dem forstlich festgelegten Ausgangsniveau eine Anhebung in Stufen um jeweils mindestens 10 % beträgt. Der aus forstfachlicher Sicht erforderliche Mindestanteil Laubholz wird vom zuständigen AELF in Abhängigkeit von den örtlichen Gegebenheiten wie z.B. Bodenart, Grundwasserstand etc. festgelegt. Ausschlaggebend ist daher die fachliche Einschätzung der Forstbehörde, die noch nicht vorliegt. Auf Grund des Standortes (Niedermoor) dürfte der aus forstfachlicher Sicht erforderliche Laubholzanteil relativ hoch liegen, so dass sich vermutlich die hier erreichbare Ausgleichflächengröße reduzieren wird.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde von Seiten des Bereichs Forsten mitgeteilt, dass grundsätzlich mit der Maßnahme Einverständnis bestünde. Es wurde ergänzend angeregt, das örtliche Forstrevier bei den weiteren Schritten zu beteiligen. Dieser Anregung wird gefolgt. Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ist kein weiterer Kompensationsbedarf gegeben. Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

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

5.3 Baumschutz

In unserer Stellungnahme im ersten Verfahrensdurchgang wurde deutlichst auf die Bedeutung der vor dem Wäldchen am Westrand der Bauparzellen stehenden, in ihrem Habitus nahezu einmaligen, landschaftsbildprägenden Rotbuche hingewiesen, die erstaunlicherweise im Umweltbericht überhaupt nicht erwähnt wird. Die Einmaligkeit dieses Baumes, sowohl in der Gemeinde wie auch im Landkreis, würde eine sofortige Unterschutzstellung als Naturdenkmals rechtfertigen. Darauf wurde bereits im Rahmen eines gemeinsamen Ortstermins im Vorfeld der Planungen seitens der UNB deutlich hingewiesen. Eine Planänderung für diesen Bereich wurde daher im Rahmen des vorangegangenen Verfahrensschrittes (§ 4 Abs.1 BauGB) bereits gefordert.

Zwar wurde der Baukörper jetzt gedreht, grenzt aber immer noch unmittelbar an die im Plan dargestellte Kronentraufe an, wobei weder Baum noch Krone genau eingemessen sein dürften. Für den Baukörper erforderliche Abgrabungen für die Herstellung des Kellers würden somit immer noch zu massiven Eingriffen in den Wurzelraum führen.

Die Kronentraufe eines Baumes markiert, je nach den herrschenden Bodenverhältnissen, die ungefähre Ausdehnung seines Wurzelraums. Die DIN 18920 und die RAS-LP 4 fordern daher bei Arbeiten in der Nähe von Bäumen einen Schutz der Kronentraufe + mindestens 1,5 m vor Abgrabungen, Aufschüttungen, Befahren etc.. Im Bereich der Schotterebene, wie hier gegeben, muss davon ausgegangen werden, dass das Wurzelwerk auf Grund der relativ geringen Humusaufgaben weitreichend ist und der Wurzelraum daher noch größer sein dürfte, so dass eher noch größere Abstände eingehalten werden müssten. Buchen reagieren generell sehr empfindlich gegenüber Eingriffen in ihren Wurzelraum, insbesondere in den äußeren Bereich, wo sich die Hauptmenge der für die Wasser- und Nährstoffaufnahme wichtigen Feinwurzeln befindet. Da der Baum eine allseits bis zum Boden reichende Beakung (Schleppe) ausgebildet hat und Buchen ein Freistellen des Stammes durch Aufasten (massive Sonnenbrand-gefahr der relativ dünnen Rinde) überhaupt nicht vertragen, ist er in seiner Gesamtheit, d.h. Baumstandort selbst sowie der gesamte Kronenumfang aus den privaten Bauparzellen, auch aus deren Gärten auszugrenzen. Aus Sicht des Naturschutzes werden die fachlichen Bedenken aufrechterhalten und die vorliegende Planung in diesem Punkt/Teilbereich daher auch weiterhin abgelehnt. Bei der Prüfung der Unterlagen ist aufgefallen, dass einige Bäume, die in der Baumbestandsbewertung von TOPGrün vom 21.06.2013 als gem. Vorplanungen und Gesundheitszustand als zu erhaltend bewertet wurden, nunmehr als zu entfernender Bestand dargestellt wurden: dies gilt für die Nummern 112, 103, 104, 86, 87, 39.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Um für die schützenswerte Rotbuche ausreichend Abstand zu gewährleisten und sie nicht durch direkt angrenzende Wohngärten zu gefährden wird in Planentwurf der nordwestliche Bauraum gestrichen. Für den Bereich des WA 3 ist dem Bauausschuss ein neuer Planungsentwurf vorzulegen.

Zudem folgt die Gemeinde Karlsfeld der Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde und beantragt die Unterschutzstellung der Rotbuche als Naturdenkmal

Hinsichtlich der zusätzlich als zu entfernen dargestellten Bäume ist anzumerken, dass die entsprechenden Bäume entweder den zwischenzeitlich stattgefundenen Stürmen zum Opfer gefallen sind oder so in Mitleidenschaft gezogen wurden, dass eine Darstellung als zu entfernender Bestand gerechtfertigt ist.

Abstimmungsergebnis:

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

6. Landratsamt Dachau, Geoinformation, Schreiben vom 08.09.2021

- 6.1** Es wird empfohlen das Planzeichen Vorgarten eindeutiger zu gestalten, um eine bessere Erkennbarkeit und Unterscheidbarkeit zu gewährleisten und um Verwechslungen vorzubeugen.

Beschluss:

Die Anregung wird berücksichtigt und das Planzeichen gemäß Festsetzung 9.6.2 besser lesbar gestaltet.

Abstimmungsergebnis:

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

- 6.2** Um die nachrichtendienstliche Darstellung der Hochwasserflächen des HQ100 auch außerhalb des Geltungsbereichs entlang der Würm und des Wehrstaudenbachs wird gebeten. Zusätzlich wird die Darstellung der Hochwassergefahrenflächen für HQ extrem empfohlen.

Beschluss:

Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass die Hochwassergefahrenflächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans dargestellt werden. Da nach den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten des LfU Bayern die Darstellung des Extremhochwassers und der 100-jährlichen Hochwassers im Plangebiet deckungsgleich sind, wird die Darstellung im Bebauungsplan beibehalten. In der Begründung (Kap.3.3) erfolgt eine entsprechende Ergänzung.

Abstimmungsergebnis:

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

- 6.3** Außerdem wird eine Darstellung des Biotops („Auwaldreste, nördlich Karlsfeld-West) angeraten, zu welchem auch in der Begründung auf Seite Stellung genommen wird und sich am gegenüberliegenden Würmufer (westlich) des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet.

Beschluss:

Die Anregung wird berücksichtigt und das Biotop, das sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet, in der Planzeichnung ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

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

- 6.4** Die Straßenbegrenzungslinie sollte im Norden der Flurstücke 382/9 und 382/7 sauberer dargestellt werden (siehe unten)

Beschluss:

Die Anregung wird berücksichtigt und die Straßenbegrenzungslinie korrigiert.

Abstimmungsergebnis:

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

- 6.5** Abbildung 9 (Seite38) Berichtigung der Quellenangabe der dargestellten Luftbildkarte. Die Angabe der Quelle sollte folgendermaßen erfolgen:
„Geofachdaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2021
Geofachdaten: (RIS) Landratsamt Dachau 2021“

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird berücksichtigt und die Quellenangabe korrigiert.

Abstimmungsergebnis:

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

7. Landratsamt Dachau, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 13.09.2021

- 7.1** Gegen die geplante Maßnahme bestehen keine Einwände. Wir bitten bei den konkreten Bebauungsplanverfahren weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

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.

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 Gebäudes ist darauf zu achten, dass die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ unter allen Umständen eingehalten wird. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle ist eine Feuerwehrumfahrung gern, den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ zu erstellen.

Sollten auf der öffentlichen Verkehrsfläche Aufstellflächen für die Feuerwehr geplant werden, ist die RAS 06 einzuhalten.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich wird bezüglich der Löschwasserversorgung festgestellt, dass nach Art. 1 Abs.1 und 2 Bayer.

Feuerwehrgesetz der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen unabhängig von Bauleitplanverfahren eine gemeindliche Pflichtaufgabe darstellen.

Im Bebauungsplan sind bereits unter Hinweise 2.1 die erforderlichen Angaben enthalten. Weitere Ergänzungen oder Hinweise sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

8. Bayernwerk AG, Schreiben vom 01.09.2021

8.1 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. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

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

Beschluss:

Im Bebauungsplan sind bereits in Hinweise Ziffer 2.6 entsprechende Hinweise enthalten. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

8.2 Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Beschluss:

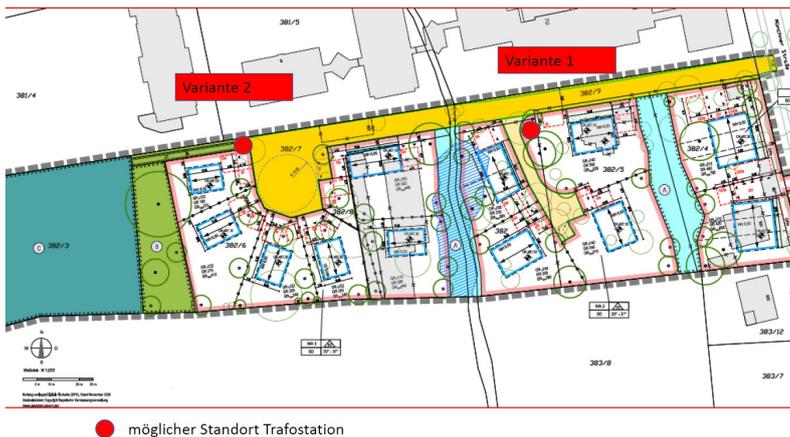
Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, betrifft aber nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans und wird im Rahmen der konkreten Straßenplanung mit Einteilung der Sparten. Insofern ist keine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

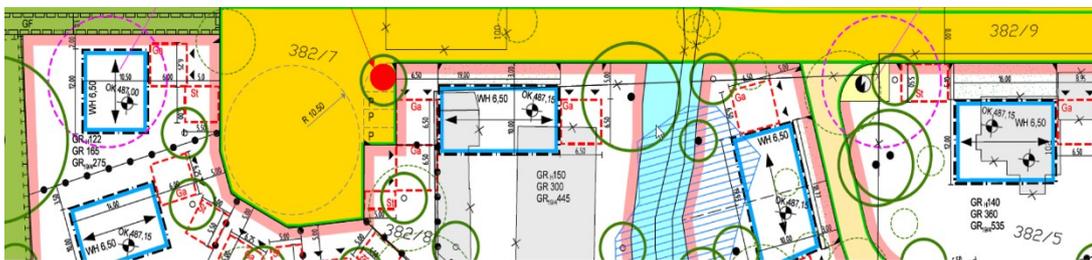
anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

8.3 Transformatorenstation(en)

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich Nordseite WA2 oder Nordseite WA3 eingeplant werden (s. Anlage Standort Trafostation). Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen.



Vorschlag Bayernwerk



Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Umplanung im Bereich des WA 3 wird der Standort für eine zusätzliche Trafostation in den Bereich westlich der Wendeanlage verschoben

Der Bebauungsplan mit Begründung wird entsprechend geändert und ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

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

9. SWM Infrastruktur GmbH, Schreiben vom 08.10.2021

9.1 vielen Dank für Ihr Schreiben zu dem wir wie folgt Stellung nehmen.
Im teilweise bebauten Planungsgebiet verlaufen unsere bestehenden Erdgasversorgungsanlagen, die im beigefügten Bestandsplanauszug grün dargestellt sind.

Vor Abbruch bestehender Gebäude an der Münchner Straße müssen die vorhandenen Hausanschlussleitungen stillgelegt bzw. an die neuen Gegebenheiten angepasst werden.

Für die Stilllegungen und Umlegungen der Hausanschlussleitungen nutzen Sie bitte die entsprechenden Anträge, die Sie unter www.swm.de erhalten.

Die Hausanschlussleitungen der neu entstehenden Gebäude dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden.

Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch unsere Aufgrabungskontrolle begonnen werden.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Unter Hinweis 2.6 ist bereits auf den Umgang mit bestehenden Versorgungsleitungen hingewiesen. Vorsorglich wird noch folgender Hinweis ergänzt:

Vor Abbruch der bestehenden Gebäude müssen die vorhandenen Erdgasversorgungsanlagen und Hausanschlüsse stillgelegt werden.

Für die Stilllegungen der Hausanschlussleitungen sind die entsprechenden Anträge der SWM – siehe www.swm.de – zu verwenden.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird entsprechend geändert und ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

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

10. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 23.09.2021 und 30.09.2021

10.1 Schreiben vom 23.09.2021

bitte teilen Sie mir mit wann im o.g. Baugebiet die Spartenerschließung sein soll.
Vielen Dank schon im Voraus!

Schreiben von 30.09.2021

wir haben unsere Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanungsverfahren abgegeben.
Damit das Baugebiet mit moderner Telekommunikationstechnik erschlossen werden kann, benötigen wir von Ihnen zunächst einige wenige Angaben zur vorgesehenen Bebauung.

Bitte beachten Sie:

Wir benötigen die Daten auch im Falle der Erweiterung eines bestehenden Baugebietes, da der Ausbau des erweiterten Bereichs in Glasfasertechnik erfolgen könnte auch wenn der vorhandene Bereich in herkömmlicher Kupfertechnik ausgebaut ist.

Zu Ihrer Information:

Die Deutsche Telekom Technik GmbH entscheidet an zentraler Stelle ob und wie die Telekommunikationsinfrastruktur des Baugebiets errichtet wird. Die Entscheidung erfolgt anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, deren Grundlage Angaben zur Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten sowie zu eventuellen Ausbauabschnitten sind.

Die benötigten Daten können Sie uns einfach anhand des beiliegenden Datenerfassungsbelegs für Neubaugebiete zukommen lassen. Ohne Angabe dieser Daten kann die Erschließung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom nicht erfolgen.

Wir bieten Ihnen auch eine optimierte Abwicklung der Erschließung an. Bitte entnehmen Sie Einzelheiten hierzu der beigelegten Information zum Weilheimer Modell.

Hinweise zum Datenerfassungsblatt für Neubaugebiete:

Die Daten werden von uns benötigt um entscheiden zu können, ob das Baugebiet von der Deutschen Telekom nicht erschlossen wird (weil ein anderer Provider die Universaldienstleistungsverpflichtung übernimmt) in herkömmlicher Kupfertechnik gebaut wird, in Glasfasertechnik (FTTH) gebaut wird.

Sollten die Daten bis zum Beginn der Erschließungsmaßnahmen nicht vorliegen und verarbeitet sein, so tritt folgende Situation ein:

das Baugebiet ist uns praktisch unbekannt, da der Prozess zur Bearbeitung der Ausbauentscheidung durch unsere Zentrale aufgrund fehlender Daten nicht gestartet werden konnte. Es erfolgt keine Teilnahme an Sparterminen, da über die Art des

Ausbau nicht entschieden wurde und somit Aussagen über Trassen und Standorte von Gehäusen nicht möglich sind.

Der Beginn unserer Baumaßnahme verzögert sich.

Die Bewohner sind zum Zeitpunkt des Einzugs eventuell nicht mit Telefon / Internet versorgt.

Wir bitten Sie deshalb, uns die Daten so bald wie möglich zukommen zu lassen.

Wichtig: Bitte beachten Sie unsere Hinweise zur optimierten Erschließung des Baugebiets im Rahmen unseres Weilheimer Modells.

Beschluss:

Hinweise 2.6 ist bereits auf den Umgang mit bestehenden und geplanten Versorgungsleitungen hingewiesen. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

11. Vodafone Deutschland GmbH, 2 Schreiben vom 29.09.2021

11.1 Schreiben 1 vom 29.09.2021

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.08.2021.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen 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, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um 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 (1) BauGB zu erstatten sind.

Schreiben 2 vom 29.09.2021

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.08.2021.

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:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Unter Hinweis 2.6 ist bereits auf den Umgang mit bestehenden und geplanten Versorgungsleitungen hingewiesen. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

12. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 08.10.2021

- 12.1** Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Beteiligung an o.g. Bauleitplanverfahren der Gemeinde Karlsfeld und nimmt die Ergebnisse der Abwägung zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren im Rahmen der Sitzung des Bau- und Werkausschuss vom 21. Oktober 2015 zur Kenntnis. Jedoch besteht noch folgende Anmerkung generell: Die Gemeinde Karlsfeld stellt zwar fest, dass der Ortsteil Rothschaige sowie auch das Umfeld des Plangeltungsbereichs durchaus nicht nur wohnbaulich, sondern auch gewerblich geprägt ist; spricht sich jedoch explizit dafür aus, „den Ortsteil Rothschaige als qualifizierten Wohnstandort mit hoher Wohnumfeldqualität zu stärken und die noch vorhandenen Gemengelagen aus Wohngebäuden und Gewerbebetrieben neu zu ordnen“. Zwar mag dies Vorgehen vor dem Hintergrund der großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und einem grundsätzlich sehr knappen Angebot an ebendiesen Flächen im Raum München zu bewerten sein, jedoch sehen wir die Überformung auch gewerblich genutzter Flächen äußerst kritisch. Im Sinne einer gesunden Nutzungsmischung und nachhaltigen und lebendigen Quartiersentwicklung wäre es weiterhin wünschenswert, kleinere Gewerbeeinheiten zu schaffen und die Ansiedlung klein- und mittelständischer, nicht (wesentlich) störender Handwerksbetriebe zu fördern – zumal ja auch eben aus immissionsschutzrechtlichen Gründen eine Verträglichkeit einer Mischbaunutzung relativ zu einer im Verhältnis schutzbedürftigeren Wohnbebauung leichter hergestellt werden kann, was auch die beigelegte immissionsschutzrechtliche Prüfung für einen derart von u.a. Verkehrslärm vorbelasteten Bereich verdeutlicht. Dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen ist der Bedarf an Gewerbeflächen für klassische Gewerbenutzungen und mittelständische Betriebe des Handwerks grundsätzlich gegenüberzustellen. Wir würden es vor diesem Hintergrund sehr begrüßen, wenn für wegfallende gewerblich nutzbare Flächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet adäquater Ersatz geschaffen werden könnte.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die planerische Zielvorstellung für den Bebauungsplan ist in der Begründung (1.1 Anlass und Aufgabenstellung / 4.1 Städtebauliches Konzept und planerische Zielvorstellung) ausführlich erläutert. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Gemeinde das Ziel verfolgt, einen qualifizierten Wohnstandort mit hoher Wohnumfeldqualität zu schaffen, die besondere landschaftliche Qualität des Plangebietes in Verbindung mit einem schonenden Umgang mit Grund und Boden zu bewahren. Gewerbliche Nutzungen würden somit nicht nur die geplante und bereits im Umfeld vorhandene Wohnnutzung stören, sondern auch aufgrund des grundsätzlich höheren Versiegelungsgrades, Flächenbedarfs und Verkehrsaufkommens auch die ökologische Zielsetzung des Bebauungsplans beeinträchtigen. Insofern ist eine Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht veranlasst. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde Karlsfeld beabsichtigt, eine neues

Gewerbegebiet insbesondere für ortsansässige Betriebe zu entwickeln und insofern mittelfristig adäquate Ersatzflächen zur Verfügung stehen.

Abstimmungsergebnis:

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

13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 23.09.2021

13.1 Seitens des Bereichs Landwirtschaft in unserem Haus werden keine Einwände vorgebracht.

Der Bereich Forsten bittet um Beachtung der folgenden Aspekte:

Die Grenze zwischen Wald und Garten/Grünfläche auf der Flurnummer 382/3 ist nicht einfach festzustellen. Die Entfernung einzelner Bäume im langjährigen Planungsprozess führt jedoch nicht zu einem Verlust der gesetzlichen Waldeigenschaft. Wir gehen davon aus, dass die gesetzliche Waldeigenschaft dort vorliegt, wo im Plan die Signatur Wald eingetragen ist. Der Wald hat sich nach meiner Kenntnis erst in den vergangenen 40 Jahren gebildet, zuvor waren dort nur einzelne kleine Bäume vorhanden. Zur Ausgleichsmaßnahme B „Waldumbau“ (Umweltbericht Ziffer 4.2 S. 38) wurde die Forstbehörde bisher nicht beteiligt. Grundsätzlich besteht Einverständnis mit der Maßnahme. Es wäre jedoch sinnvoll unser örtliches Forstrevier bei weiteren Schritten zu beteiligen. Zuständig ist das Forstrevier Odelzhausen.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In Festsetzung 9.4.3 ist bereits darauf hingewiesen, dass die Maßnahmen in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden vorzunehmen sind. Hier werden noch die angegebenen Daten des Forstreviers Odelzhausen ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

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

14. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 04.10.2021

14.1 Zu oben genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

1. Lage im Überschwemmungsgebiet

Der Plan sieht die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen vor. In vorläufig gesicherten und festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30,33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs untersagt (§ 78 Abs. 4 Satz 1 WHG). Eine Ausnahme von diesem Verbot im Einzelfall setzt unter anderem voraus, dass der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert werden und verlorenegehender Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird (§ 78 Abs. 5 WHG). Es wird empfohlen, bereits im Rahmen der Bauleitplanung die erforderlichen Nachweise zu führen und die entsprechenden Maßnahmen aufzuzeigen.

Beschluss:

In der Planzeichnung ist das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet nachrichtlich dargestellt. Der geplante Bauraum greift nur in sehr geringem Ausmaß (ca. 18 m²) in das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet ein. Nach telefonischer Abstimmung mit dem WWA München (Telefonat am 11.11.2021, Hr. Hürten, WWA München, Hr. Feirer-Kornprobst) ist ein Rückhalterausgleich möglich. Entsprechende Flächen können im Rahmen des Gewässerausbaus der Würm auf Fl.Nr. 372 zur Verfügung gestellt werden. Diese Retentionsflächen werden grundsätzlich als Ausgleichsmaßnahme zum Bebauungsplan Nr. 90b geschaffen. Im Rahmen dieser Ausgleichsmaßnahme wird noch zusätzlicher Retentionsraum geschaffen, der auch für andere Ausgleichsverpflichtungen für Eingriffe in den Retentionsraum verwendet werden kann. (Gemeinde Karlsfeld, Naturnaher Gewässerausbau der Würm auf Fl.Nr. 372, Gmkg. Karlsfeld, Antrag auf Anerkennung des zusätzlich geschaffenen Retentionsraums als Ausgleichsmaßnahme nach § 77 Abs. 1 WHG, 06.05.2021). Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt voraussichtlich nächstes Jahr. In der Begründung wird deshalb noch ein Hinweis ergänzt, dass die hochwasserschutzbezogenen Anforderungen gemäß § 78a Abs. 2 WHG, wie z.B. ein Rückhalterausgleich, im Rahmen des Bauvollzugs auf den zur Verfügung stehenden Retentionsflächen Fl.Nr. 372 nachzuweisen sind.

Abstimmungsergebnis:

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

14.2 Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude im Bereich der Hochwassergefahrenfläche HQ 100 wird mindestens 25 cm über HW100 und 25 cm über Fahrhahnenoberkante / über Gelände / festgesetzt (Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen). Gebäude / Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). In Wohngebäuden in diesem Bereich müssen sich Wohn- und Schlafräume über dem HW100-Wasserspiegel befinden.“

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Planzeichnung ist je Bauraum die Oberkante Fertigfußboden als Höchstmaß festgesetzt. Die festgesetzten Höhenkoten werden nochmals überprüft, ob der geforderte Abstand von 25 cm zwischen OK Gelände und OK Rohdecke eingehalten werden kann, und ggf. entsprechend angepasst. Im Hinblick auf eine mögliche barrierefreie Zugänglichkeit wird die Forderung, die OK Rohdecke mindestens 25 cm über Gelände festzusetzen, nur als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Anregungen hinsichtlich der Ausführungen wasserdichter Gebäude werden berücksichtigt und folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen: *Gebäude / Wohngebäude sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Bei barrierefreier Ausführung sind entsprechende Maßnahmen zu treffen, wie z.B. Errichtung von Rampen. Keller sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Kelleröffnungen, wie z.B. Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Be- und Entlüftungen, Wanddurchleitungen etc. sind wasserdicht auszuführen oder mindestens 25 cm über der Geländeoberkante anzuordnen. In Wohngebäuden im unmittelbaren Bereich der Hochwassergefahrenfläche HQ 100 (siehe Hinweis 1.13) müssen sich Wohn- und Schlafräume über dem HW100-Wasserspiegel befinden.*

In der Begründung werden entsprechende Erläuterungen ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

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

14.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Wie empfohlen folgende Formulierung für die Punkte C 2.8 und 2.9 zu verwenden:

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

Das Konzept zur Niederschlagsentwässerung wurde bereits mit uns abgestimmt und diesem zugestimmt.

Beschluss:

Die Anregung findet dahingehend Beachtung, dass die Hinweise 2.8, 2.9 und 2.11 unter Berücksichtigung der Abwägung zum Schreiben des Landratsamtes Dachau, Umweltrecht (Ziffer 2) folgendermaßen geändert werden:

2.8

Nach den Empfehlungen des Niederschlagswasserkonzepts von 2017 (Erschließung Baugebiet 103 „westlich Münchner Straße/südlich Weiherweg“ Niederschlagswasserkonzept Wehrstauden- und Schwaiger Bach im Baugebietsumgriff, 10.Juli 2017, Dippold & Gerold Beratende Ingenieure GmbH) hat die Niederschlagswasserbeseitigung durch Entwässerungsmulden und – gräben im Bereich der privaten und öffentlichen Flächen zu erfolgen.

2.9

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

2.11

entfällt ersatzlos

Abstimmungsergebnis:

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

14.4 Zudem sollten die Flächen festgesetzt werden, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch das Fachbüro Dippold & Gerold wurde bereits eine entsprechende Ermittlung der erforderlichen Sickerflächen für die einzelnen Baugrundstücke durchgeführt. Diese Flächen werden als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses in Verbindung mit der Festlegung der entsprechenden Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212; 6102.2

Niederschriftauszug

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 der LH München
Eversbuschstr., Bahnlinie, Otto-Warburg-Str. - Hirmerei
Beteiligung als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Stellungnahme

Sachverhalt:

Eckpunkte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

- Es ist die Errichtung von 233 Wohnungen geplant
- Es soll eine kreisförmige, zusammenhängende Bebauung mit einem Innenhof entstehen
- Die Höhe der Bebauung staffelt sich von fünf bis sechs Geschossen im Osten an der Bahn, bis zu vier Geschossen nach Westen zur Eversbuschstraße hin. Durch dreigeschossige Vorsprünge soll zur umliegenden zweigeschossigen Bebauung vermittelt werden.
- Geplant ist zudem eine Kindertageseinrichtung mit insgesamt zwei Kindergarten- und zwei Krippengruppen
- Weiterhin soll auf einer Geschossfläche von 193 m² eine gastronomische Nutzung eintreten
- Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets erfolgt im Westen von der Eversbuschstraße. Die eingeschossige Gemeinschaftstiefgarage mit einer zentralen Zu- und Ausfahrt beinhaltet alle Stellplätze für Bewohner*innen. Das Planungsgebiet selbst ist autofrei und darf nur von Rettungsfahrzeugen befahren werden
- Erwartet werden zusätzliche 810 Kfz-Fahrten/24h durch die neue Nutzung "Hirmerei", bei einer derzeitigen Grundbelastung von ca. 6.600 Kfz-Fahrten/24h

Einschätzung der Verwaltung:

- Die geplante gastronomische Nutzung an der Hirmerei stellt keinen grundsätzlichen Konflikt mit der geplanten wohnortnahen Grundversorgung an der Bayernwerkstraße in Karlsfeld dar. Zwar kann auch die Grundversorgung in Karlsfeld eine ähnliche gastronomische Nutzung enthalten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass beide Nutzungen jeweils nur den Bedarf im engeren Umkreis decken. So dürfte die vorliegend geplante Gastronomie in der Größenordnung von 193 m² Geschossfläche schon nötig sein, um den Bedarf der 233 Wohneinheiten der Hirmerei zu decken. Die Landeshauptstadt geht in ihren Unterlagen zudem auf die Planung an der Bayernwerkstraße in Karlsfeld ein. Diese wurde also seitens der Landeshauptstadt berücksichtigt. Hierfür spricht auch der Fakt, dass im Eckdatenbeschluss der Planung für die Hirmerei im Jahr noch die Schaffung von ca. 70 Arbeitsplätzen angedacht war. Dieser Ansatz wurde aber nicht weiterverfolgt.
- Die Grundschulversorgung des Planungsgebietes ist laut den vorgelegten Unterlagen durch die Verbandsgrundschule in Karlsfeld gesichert. Nach Rücksprache mit der Grundschulleitung der Verbandsgrundschule und dem Referat für Bildung und Sport der Landeshauptstadt München kann bestätigt werden,

dass die geplante Bebauung Bestandteil der bestehenden Schüler- und Klassenzahlprognose ist.

- Betreffend das Thema Verkehr stellt sich die Situation wie folgt dar:
Im Rahmen der Planung der Hirmerei wurde ein Verkehrsgutachten durchgeführt. Die Verkehrsuntersuchung der Landeshauptstadt wurde der Gemeinde bis zur Fertigstellung dieser Vorlage nicht zur Verfügung gestellt. Insofern können nur Einschätzungen zu den allgemeinen Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan getroffen werden. Da die Untersuchung vom selben Büro durchgeführt wurde, das die Verkehrsuntersuchung der Gemeinde Karlsfeld durchgeführt hatte, ist davon auszugehen, dass sich die Maßnahmvorschläge ähneln.

Die Verkehrsuntersuchung der Gemeinde Karlsfeld wurde in der Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 10.04.2019 behandelt. Dabei wurde beschlossen, dass bezüglich der Umgestaltung der Knotenpunkte Eversbuschstraße sowie der Radwegeverbindung Gespräche mit der LH München aufgenommen werden.

Zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Eversbuschstraße / Otto-Warburg-Straße wurden im Rahmen des Gutachtens zwei alternative Maßnahmen vorgeschlagen, durch die beide jeweils eine ausreichende Qualitätsstufe des Verkehrsablaufes erreicht werden kann:

- Anpassung der Lichtsignalanlagen-Steuerung
- Einrichtung eines Kreisverkehrs mit einem Bypass von Süden nach Norden

Ein Kreisverkehr samt Bypass wäre laut dem Gutachten der Gemeinde Karlsfeld in den morgendlichen Spitzenstunden genauso leistungsfähig wie eine Änderung der LSA-Steuerung (jeweils Qualität des Verkehrsablaufs D (QSV-D)). In den abendlichen Spitzen könnte mittels Kreisverkehr + Bypass dagegen eine gute Leistungsstufe (QSV-B) erreicht werden. Die Anpassung der LSA-Steuerung würde in den abendlichen Spitzenstunden nur zu einer ausreichenden Leistungsstufe führen (QSV-D).

Laut Aussage der aktuell vorliegenden Planungen zur Hirmerei beträgt die derzeitige Verkehrsbelastung der Eversbuschstraße ca. 6.600 Kfz-Fahrten/24h. Dies deckt sich mit den Zahlen der Verkehrsuntersuchung der Gemeinde Karlsfeld.

Erwartet werden zusätzliche 810 Kfz-Fahrten/24h durch die neue Nutzung "Hirmerei". Laut den vorgelegten Unterlagen können die Eversbuschstraße und das umliegende Straßennetz den durch die Planung ausgelösten Verkehr aufnehmen.

Aus Sicht der Verwaltung stellt der Ausbau des Knotenpunktes Eversbuschstraße / Otto-Warburg-Straße in einen Kreisverkehr samt Bypass laut den bisher vorliegenden Unterlagen die Maßnahme mit den größten positiven Auswirkungen auf den Verkehrsfluss dar. Auf diese Maßnahme sollte daher hingewirkt werden.

Bei verkehrsrechtlicher oder verkehrsplanerischer Änderung der Einmündung Eversbuschstraße / Eisolzrieder Straße hat eine enge Abstimmung mit der Gemeinde Karlsfeld zu erfolgen. Regelungen oder Umplanungen in diesem Bereich haben wegen der engen räumlichen Beziehung zum Gemeindegebiet Karlsfeld (circa 75 m bis zur Birkenstraße) direkte Auswirkungen auf den Verkehr in Karlsfeld.

Weiterhin ist die ablehnende Haltung der Gemeinde Karlsfeld zum Bau eines P+R-Parkhauses am S-Bahnhof zu betonen.

Beschluss:

Es wird folgende Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben:

Die bestehende Verkehrssituation im in Frage stehenden Gebiet wird bereits im derzeitigen Bestand als kritisch gesehen. Daher wird auch die zusätzliche Bebauung und die damit verbundene Zunahme an Verkehr als kritisch angesehen.

Die Gemeinde Karlsfeld lädt grundsätzlich zum gemeinsamen Dialog ein, um die gesamte verkehrliche Situation in Karlsfeld West und München-Allach zu verbessern.

Konkret ruft die Gemeinde Karlsfeld dazu auf, am Knotenpunkt Eversbuschstraße / Otto-Warburg-Straße einen Kreisverkehr samt Bypass zu errichten, um die verkehrliche Situation zu verbessern. Eine Änderung der LSA-Steuerung an diesem Knotenpunkt wird als nicht ausreichend erachtet.

Grundsätzlich bittet die Gemeinde Karlsfeld erneut um Übersendung des in der Begründung zum Bebauungsplan angesprochenen Verkehrsgutachtens. Erst nach Sichtung dieses Gutachtens sind verbindliche Aussagen möglich.

Nachdem das Verkehrsgutachten nicht vorgelegt wurde, geht die Gemeinde Karlsfeld davon aus, dass negative Auswirkungen zu erwarten sind. Daher lehnt die Gemeinde die Planungen ab.

Ein Stellplatzschlüssel von 0,8 wird als nicht ausreichend angesehen. Gefordert wird ein Schlüssel von 1,5.

Bei verkehrsrechtlicher oder verkehrsplanerischer Änderung der Einmündung Eversbuschstraße / Eisolzrieder Straße hat eine enge Abstimmung mit der Gemeinde Karlsfeld zu erfolgen.

Weiterhin ist die ablehnende Haltung der Gemeinde Karlsfeld zum Bau eines P+R-Parkhauses am S-Bahnhof zu betonen.

Schließlich sind in den Unterlagen keine Aussagen dazu enthalten, wie der Ganztagesanspruch ab 2026 im Schulsprengel der Verbandsgrundschule abgedeckt werden soll. Diesbezüglich ist eine Überprüfung nötig.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212; 6100.25

Bau- und Werkausschuss
8. Dezember 2021
Nr. 178/2021
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bekanntgaben und Anfragen

A) Bebauungsplan Nr. 103 "Rothschwaige"

Frau Seidenspinner bedankt sich für die Berücksichtigung Ihres Schreibens in Bezug auf TOP 8, insbesondere mit Blick auf den Naturschutz.

B) Verkehr Hirmerei

Frau Leukhart befürchtet, dass der zusätzlich entstehende Verkehr durch den Neubau der Hirmerei auf die Karlsfelder Bürger abgewälzt wird.

C) Bürgerstiftung

Frau Seidenspinner fragt, ob die Bürgerstiftung noch existiert.

Der Erste Bürgermeister erläutert, dass die Sitzung der Bürgerstiftung pandemiebedingt erst im Januar 2022 stattfinden kann.

D) Antragseinreichung

Das Bündnis für Karlsfeld reicht durch Herrn Heim nachträglich einen Antrag auf Schutz einer Rotbuche als Naturdenkmal ein.

Bau- und Verkaufsschusssitzung
am 08.12.2021

Grünfelder
Schriftführerin

Kolbe
Erster Bürgermeister