

NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 004

Sitzung am: Mittwoch, 20. März 2019

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 18:33 Uhr

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 27.02.2019
2. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Produktionsbetriebs für Medizintechnik mit Büro- und Verwaltungsflächen und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 729/Teilfläche, Gemarkung Karlsfeld, Münchner Straße 160
3. Antrag auf Vorbescheid zum Ersatzbau mit gleichzeitiger Erweiterung auf eine zweite Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1081, Gemarkung Karlsfeld, Grünlandstraße 17
4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Pfarramtes mit Pfarrwohnung, sowie Wohnungen mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 701/5, Gemarkung Karlsfeld, Adalbert-Stifter-Straße 1+3
5. Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 106 "Nördliche Bayernwerkstraße" Fl.Nrn. 1042, 1023/23, 1042/2, 1023/40, 1042/3, 1041 T, 1023/39 Gemarkung Karlsfeld
 - Behandlung der während des erneuten Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
 - Satzungsbeschluss
6. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
20. März 2019
Nr. 034/2019
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom
27.02.2019**

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 27.02.2019 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	9
Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0

EAPI.Nr. 0242.212

Bau- und Werkausschuss
20. März 2019
Nr. 035/2019
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Produktionsbetriebs für Medizintechnik mit Büro- und Verwaltungsflächen und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 729/Teilfläche, Gemarkung Karlsfeld, Münchner Straße 160

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 "Mischgebiet" MI (§ 6 BauNVO). Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90b, für den die Aufstellung beschlossen ist (§ 33 BauGB). Es ist ein "Urbanes Gebiet" MU (§ 6a BauNVO) festgesetzt. Der Bebauungsplan besitzt noch nicht die formelle Planreife nach § 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die Erklärung des Antragstellers zur Anerkennung der künftigen Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger liegt vor.

Dieser Grundstücksbereich (südwestlich angrenzend an McDonald`s) ist unbebaut. Errichtet werden soll ein Produktionsbetrieb (E + III (in Teilbereichen E + II bzw. E + V), Hauptgrundfläche 80,00 m auf 32,50 m, Wandhöhe 16,50 m (in Teilbereichen 12,50 m bzw. 24,50 m, Flachdächer). Ein 2. Bauabschnitt könnte in Richtung Münchner Straße erfolgen. Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt an der Nibelungenstraße.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sind folgende Fragestellungen verbunden:

- Ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Produktionsbetrieb für Medizintechnik mit Büro- und Verwaltungsflächen bauplanungsrechtlich zulässig?
- Ist die Errichtung des geplanten Gebäudes – wie im beigefügten Lageplan dargestellt – hinsichtlich seiner überbauten Grundstücksfläche bauplanungsrechtlich zulässig?
- Ist die Errichtung einer Tiefgarage mit Ein - und Ausfahrt – wie im beigefügten Lageplan bauplanungsrechtlich zulässig?

Ist die Errichtung des dargestellten Gebäudes hinsichtlich Situierung, überbauter Grundstücksfläche und Zahl der Vollgeschoße (E+5) bauplanungsrechtlich zulässig
Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Produktionsbetriebs für Medizintechnik mit Büro- und Verwaltungsflächen wird erteilt.
Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 90b sind einzuhalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Produktionsbetriebs für Medizintechnik mit Büro- und Verwaltungsflächen wird erteilt.
Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 90b sind einzuhalten.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	10
Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	3

EAPI.Nr. 6024.11; 6102.2

Bau- und Werkausschuss
20. März 2019
Nr. 036/2019
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Ersatzbau mit gleichzeitiger Erweiterung auf eine zweite Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1081, Gemarkung Karlsfeld, Grünlandstraße 17

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und an der südlichen Grundstücksgrenze eine Ortsrandeingrünung. Auf dem Grundstück ist darüber hinaus ein Bodendenkmal eingetragen.

Das Vorhaben fällt unter § 35 Abs. 2 BauGB.

Das bestehende, in 1951 genehmigte landwirtschaftliche Wohngebäude mit einer Wohneinheit (E, Grundfläche 9 m auf 11 m, Wand- / Firsthöhe 3,80 m / 6,60 m, Satteldach 34°) soll durch einen Neubau (E + D, Grundfläche 10,00 m auf 18,00 m, Wand- / Firsthöhe 3,40 m / 8,40 m, Satteldach 45°) ersetzt werden mit gleichzeitiger Erweiterung auf eine zweite Wohneinheit

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Ersatzbau mit gleichzeitiger Erweiterung auf eine zweite Wohneinheit wird erteilt.

Es wird angeregt den Baukörper analog zur angrenzenden Nachbarbebauung auszubilden.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist einzuhalten; für das Vorhaben sind mindestens 4 Stellplätze erforderlich.

Eine entsprechende Ortsrandeingrünung ist vorzusehen.

Der Erhalt des vorhandenen Baumbestands auf dem Grundstück ist sicher zu stellen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Ersatzbau mit gleichzeitiger Erweiterung auf eine zweite Wohneinheit wird erteilt.

Es wird angeregt den Baukörper analog zur angrenzenden Nachbarbebauung auszubilden.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist einzuhalten; für das Vorhaben sind mindestens 4 Stellplätze erforderlich.

Eine entsprechende Ortsrandeingrünung ist vorzusehen.

Der Erhalt des vorhandenen Baumbestands auf dem Grundstück ist sicher zu stellen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	10
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

EAPI.Nr. 6024.11

Bau- und Werkausschuss
20. März 2019
Nr. 037/2019
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Pfarramtes mit Pfarrwohnung, sowie Wohnungen mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 701/5, Gemarkung Karlsfeld, Adalbert-Stifter-Straße 1+3

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. Das bestehende Pfarrhaus soll durch ein Pfarramt mit Pfarrwohnung sowie Wohnungen (insgesamt 16 Wohneinheiten) (III + D, Grundfläche 13,24 m auf 35,49 m, Wand- / Firsthöhe 8,57 m (SO) bzw. 10,58 m (NW) / 14,04 m, Satteldach 34° Dachneigung, First außermittig) ersetzt werden. Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage (23 Stück, davon 1 für Personen mit Behinderung) und oberirdisch als 6 offene Stellplätze (davon 1 für Personen mit Behinderung, anfahrbar von der Allacher Straße aus) errichtet.

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

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist eingehalten
Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Pfarramtes mit Pfarrwohnung, sowie Wohnungen mit Tiefgarage wird erteilt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Pfarramtes mit Pfarrwohnung, sowie Wohnungen mit Tiefgarage wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	11
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

EAPI.Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
20. März 2019
Nr. 038/2019
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 106 "Nördliche Bayernwerkstraße" Fl.Nrn. 1042, 1023/23, 1042/2, 1023/40, 1042/3, 1041 T, 1023/39 Gemarkung Karlsfeld
- Behandlung der während des erneuten Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 29.09.2016 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der nördlichen Bayernwerkstraße beschlossen und das weitere Verfahren auf den Bauausschuss übertragen.

In der Sitzung des Gemeinderates am 18.02.2016 wurde beschlossen, das gemeindliche Grundstück der MARO Genossenschaft zu überlassen.

In der Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 12.12.2018 wurde die Planfassung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die während dieser Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 06.02.2019 behandelt. In dieser Sitzung wurde zudem beschlossen, die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchzuführen. Über die während dieser erneuten Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen ist vorliegend zu entscheiden.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht werden:

- Große Kreisstadt Dachau, E-Mail vom 21.02.2019
- Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 18.02.2019
- Gemeinde Oberschleißheim, E-Mail vom 21.02.2019
- TenneT TSO GmbH, E-Mail vom 15.02.2019
- Erzbischöfliches Ordinariat München, Schreiben vom 20.02.2019
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, E-Mail vom 25.02.2019
- Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 25.02.2019
- Gemeinde Bergkirchen, Schreiben vom 26.02.2019
- Regionaler Planungsverband München, E-Mail vom 27.02.2019
- E.ON Energie Deutschland GmbH, Schreiben vom 06.03.2019
- SWM Infrastruktur Region GmbH, E-Mail vom 08.03.2019
- IHK für München und Oberbayern, E-Mail vom 11.03.2019
- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Schreiben vom 14.03.2019
- Kabel Deutschland, E-Mail vom 14.03.2019
- Landeshauptstadt München, Schreiben vom 18.03.2019
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 18.03.2019

Folgende Behörden haben eine Stellungnahme vorgebracht:

- **Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 27.02.2019**

Zu genanntem Bebauungsplan verweisen wir auf unser Schreiben Az. 4-4622-DAH 07-772/2019 vom 10.01.2019. In diesem haben wir darauf hingewiesen, dass zum Schutz vor Schäden durch Starkregenereignisse die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude mindestens 25 cm über Straßenoberkante bzw. über Gelände festgesetzt werden sollte und die Oberfläche auf den einzelnen Grundstücken so zu gestalten ist, dass das Wasser nicht in Richtung der Lichtschächte und Zugänge abfließen kann. Insofern bitten wir die Aussage in der Begründung „Abweichungen für Stellplätze, Wege, Treppen sowie Rampen sind zulässig. Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf höchstens 0,25 m über dem festgesetzten Geländeniveau liegen.“ entsprechend anzupassen.

Beschluss:

Die angesprochene Aussage ist mit korrektem Regelungsgehalt unter Punkt 3.5 bereits im Satzungstext verbindlich festgesetzt. Die Aussage in der Begründung wird redaktionell angepasst.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	11
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

- **Landratsamt Dachau, Fachbereich Öffentlicher Personennahverkehr, Schreiben vom 12.03.2019**

Für die Bayernwerkstraße wird aufgrund der geplanten weiteren (massiven) Bebauung des Prinzenparkes und des 4. Landkreisdachau-Gymnasiums eine Gesamtverkehrsbetrachtung empfohlen.

Beschluss:

Eine Gesamtverkehrsbetrachtung für die Bayernwerkstraße wurde bereits im Rahmen der Planungen zum Landkreisdachau-Gymnasium beauftragt. Vorschläge für konkrete Maßnahmen werden derzeit erarbeitet und anschließend vorgestellt.

Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind insoweit nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	11
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

- **Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 25.02.2019**

Verkehrslärm

Wir verweisen bezüglich des Verkehrslärms auf unsere Stellungnahme vom 09.01.2019.

Eine lärmtechnisch optimierte Planung wurde nicht festgesetzt, lärmschutztechnisch optimierte Außenwohnbereiche gehen aus der Planung nicht hervor.

Die Baulinie des östlichen Gebäudeblocks mit festgesetzter Nutzung WA1 verläuft entlang der östlichen Grundstücksgrenze. Dagegen enthält die aktualisierte schall- und erschütterungstechnische Untersuchung vom 06.02.2019 keine Immissionsorte an der Ostfassade des östlichen Gebäudeblocks.

Somit ist die Höhe der Verkehrslärmimmissionen an der Ostfassade nicht bekannt und die Festsetzungen in Ziff. 11 der Satzung, in der die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sichergestellt werden sollen, greifen für die am stärksten belastete Fassade nicht (Siehe Ziff. 11.1 letzter Absatz).

Wir weisen deshalb nochmals darauf hin, dass vorzugsweise eine schalltechnisch optimierte Planung und eine daran angepasste schall- und erschütterungstechnische Untersuchung aus fachlicher Sicht zu bevorzugen ist.

Zumindest muss aber die schall- und erschütterungstechnische Untersuchung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angelehnt werden.

Die Festsetzungen in Ziff. 11 der Satzung müssen nach der Berechnung der Beurteilungspegel an allen Fassaden, für die Wohnnutzung zugelassen werden soll, neu überarbeitet werden.

Aus fachlicher Sicht sollten dabei folgende Grundsätze berücksichtigt werden:

- In Schlafräumen an Fassaden mit Beurteilungspegeln > 60 dB(A) nachts sind unzumutbare Gesundheitsgefahren zu vermuten. Daher sind Schlaf- und Kinderzimmer an diesen Fassaden zu vermeiden.
- An Fassaden mit Beurteilungspegeln $> 59/49$ dB(A) tags/nachts empfehlen wir bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Hafency-Fenster, kalte Wintergärten, Schiebeläden oder Prallscheiben.
Durch diese Maßnahmen ist sicherzustellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern im Innenraum 30 dB(A) nachts und in Wohnräumen im Innenraum 40 dB(A) tags nicht überschritten werden.
Für bauliche Maßnahmen gilt dies bei teilgeöffnetem Fenster.
- An Fassaden an denen die Orientierungswerte von $55/45$ dB(A) tags/nachts überschritten werden, empfehlen wir Schallschutzfenstern in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung.
Bei kontrollierten Belüftungseinrichtungen muss eine ausreichende Luftwechselrate sichergestellt werden. Belüftungseinrichtungen dürfen selbst keinen immissionswirksamen Beitrag liefern und müssen beim Nachweis des erforderlichen Schalldämmmaßes der Außenbauteile mitberücksichtigt werden.

Wir empfehlen, die Fassaden nach der Aktualisierung der Untersuchung, entsprechend der aktuellen Planung, für die die Festsetzungen jeweils gelten, farblich zu kennzeichnen und die Pläne mit den gekennzeichneten Fassaden als Anlage der Planung beizufügen.

Erschütterungen und sekundärer Luftschall

In der schall- und erschütterungstechnischen Untersuchung wurde ein Mindestabstand von 37 m zur Gleismitte für die geplante Wohnbebauung angesetzt. Soweit die festgesetzte Wohnbebauung jedoch näher an die Gleise heranrückt, ist eine komplette Neuberechnung und ggf. entsprechende Festsetzungen erforderlich.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass die erforderlichen Neuberechnungen Änderungen in der Satzung und in der Begründung nach sich ziehen. Wir bitten dies zu berücksichtigen.

Abwägung:

Die Problemstellung resultiert daraus, dass am östlichen Gebäuderiegel im WA1 keine Immissionsorte festgesetzt wurden. Zur Lösung gibt es zwei Alternativen:

1. Es werden an der östlichen Fassade zusätzlich Immissionswerte berechnet, dann greift die Festsetzung 11.2.
2. Es wird eine Festsetzung aufgenommen, dass der östlichen Riegel keine schutzbedüftigen Räume beinhalten darf.

Da nach der bestehenden Planung im östlichen Riegel ohnehin keine schutzbedüftigen Räume geplant sind, ist Alternative 2 zu bevorzugen.

Beschluss:

Es wird folgende Festsetzung mit einer Umgrenzung des östlichen Riegels im WA1 in Planzeichnung und Satzung aufgenommen: „Im gekennzeichneten Bereich sind schutzbedüftige Räume im Sinne des Punktes 3.16 der DIN 4109-1:2016-07 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) (Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern, Wohnküchen) unzulässig.“

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	11
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

- **Landratsamt Dachau, Fachbereich Geoinformation, Schreiben vom 19.02.2019**

Zur Planzeichnung:

- Wir bitten die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß Punkt A 1.1. des Satzungstextes darzustellen.

Zur Begründung:

- Wir bitten auf der Titelseite die Kurzbezeichnung Nördliche Bayernwerkstraße zu ergänzen.
- Wir bitten bei der Abbildung auf Seite 6 die Flurstücksnummern 1003/2 u. 1014/12 zu dokumentieren.
- Ebenso bitten wir unter Punkt 3.3 den Wortlautwestliche Teil des Geltungsbereichs beinhaltet auf Flächen.....zu modifizieren.

Beschluss:

Die vorgeschlagenen redaktionellen Korrekturen werden in die Planzeichnung und die Begründung eingearbeitet. Die Flurstücksnummern zur Abbildung auf Seite 6 der Begründung werden in die zugehörige Bildunterschrift aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	11
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

- **Landratsamt Dachau, Fachbereich Bauleitplanung, Telefonat vom 21.02.2019**

Unter anderem auf Anregung des Landratsamtes werden verschiedene redaktionelle Änderungen nötig:

Planzeichnung:

- Das festgesetzte Geländenniveau von 493,50 m NN soll einheitlich in rot dargestellt werden.
- Die höchstzulässige Grundfläche wird auf Wunsch des LRA in der Planzeichnung jeweils außerhalb der Bauräume dargestellt.
- Das Planzeichen zur Abgrenzung der zulässigen Grundflächen ist nur einmal nötig, die beiden weiteren Planzeichen werden redaktionell entfernt.

Satzungstext:

- Das Planzeichen 1.2 soll in „Abgrenzung der zulässigen Grundflächen“ umbenannt werden.
- Die Beschreibung der einzelnen WA unter Punkt 2 der Satzung wird entfernt, diese sind nicht mehr aktuell.
- Unter Festsetzung 3.3 in der Satzung wird „Die festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl ist einzuhalten.“ redaktionell eingefügt.
- Unter Punkt 7.2 in der Satzung wird zur Klarstellung folgender Satz redaktionell eingefügt: „Auf Flurstück Nr. 1041 sind Stellplätze nur oberirdisch zulässig.“

Begründung:

- Auf dem Deckblatt und in der Kopfzeile der Begründung wird vor „Bayernwerkstraße“ jeweils „Nördliche“ eingefügt.
- Der letzte Spiegelstrich unter Punkt 2 der Begründung wird entfernt, das Bebauungskonzept hat sich zwischenzeitlich geändert.
- Die Begründung wird unter Punkt 4.1 und Punkt 5.2 angepasst, das Bebauungskonzept hat sich zwischenzeitlich geändert.
- Die Begründung wird unter Punkt 5.3 angepasst. Das Landratsamt fordert hier eine redaktionelle Anpassung, um eine Übereinstimmung mit den Festsetzungen 3.1 bis 3.3 zu gewährleisten. Zudem sind die Ausführungen zum Bebauungskonzept nicht mehr aktuell.

Beschluss:

Die redaktionellen Änderungen werden in Planzeichnung, Satzungstext beziehungsweise Begründung zum Bebauungsplan übernommen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	11
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

- **Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 06.03.2019**

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch unsere Stellungnahme vom 09.01.2019 berücksichtigt wird.

Stellungnahme vom 09.01.2019:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

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 Beginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

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

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

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp, ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35 (7m x 5 m) qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

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

Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

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

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzzonenstreifen 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:

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

Der Hinweis auf das Verfahren sowie die zulässigen Systeme für Kabelhausanschlüsse wurde bereits in die Begründung aufgenommen.

Für die Errichtung einer Transformatorenstation wird im Rahmen der Straßenplanung ausreichend Platz vorgesehen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	11
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

• Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 26.02.2019

Wir verweisen auf unsere Gesamtstellungnahme vom 28.01.2019 mit Zeichen TÖB-MÜN-19-44675 (CS.R-S-L(A1)) LW. Diese ist weiterhin gültig und zu beachten.

Stellungnahme vom 28.01.2019:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller betroffenen und beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen zu gewährleisten.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger, etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkungsbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die frühzeitig mindestens 4-8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist.

Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken.

Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen).

Beim möglichen Einsatz eines Spritzgerätes verweisen wir auf die Gefahr (z.B. elektrischer Überschlag), die von der angrenzenden Bahn-Oberleitung (15.000 V) ausgeht.

Baumaterial, Bauschutt, etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Kurzzeitmietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche).

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Ril 836.4601 ff.) Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Abwägung:

Die anerkannten Regeln der Technik, die gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke wurden im Bauleitplanverfahren berücksichtigt. Eine Ableitung von Dach-, Oberflächen- oder sonstige Abwässern auf Bahngrund ist ausgeschlossen.

Bahneigene Durchlässe oder Entwässerungsanlagen werden nicht beeinträchtigt.

Die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind in der Schall- und erschütterungstechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair ermittelt und im Planungsprozess berücksichtigt.

Die restlichen Hinweise betreffen den späteren Bauvollzug und umfassen insoweit keine Regelungsgegenstände der verbindlichen Bauleitplanung

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	11
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

• **Deutsche Telekom Technik GmbH, E-Mail vom 18.02.2019**

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2019014 vom 08.01.2019 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Stellungnahme vom 08.01.2019:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

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

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

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	11
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

Beschluss:

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplans abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Vorlage der Verwaltung berücksichtigt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute beschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Sätze 1, 3 und 4 BauGB durchzuführen.

Die Gemeinde Karlsfeld erklärt als Grundstückseigentümerin und damit als betroffene Öffentlichkeit ihr Einverständnis zur Planung.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	11
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

EAPI.Nr. 6102.2