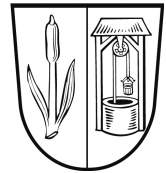


Gemeinde

Karlsfeld



**NIEDERSCHRIFT**

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Gemeinderat Nr. 11

**Sitzung am:** Donnerstag, 26. September 2019

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 19:00 Uhr

**Sitzungsende:** 22:17 Uhr

**Anwesend/**  
**Abwesend:** siehe Anwesenheitsliste

**Status:**

## Tagesordnung

2. Gemeindliche Jugendarbeit; Jahresbericht 2018
3. Gebührenerhöhung bei Krippe, Altersmischung, Kindergarten und Hort
4. Bebauungsplan Nr. 90B - Ludl-Gelände
  - weitere Beratung
  - Billigungsbeschluss
5. 3. Änderung des Flächennutzungsplanes
  - Behandlung der Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
  - Billigungsbeschluss
6. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93, "Allacher Straße, westl. Münchhausenstraße, östl. Nibelungenstraße"
  - Behandlung der Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
  - Billigungsbeschluss

**Niederschriftauszug**

**Gemeindliche Jugendarbeit; Jahresbericht 2018**

**Sachverhalt:**

Der Sachgebietsleiter der gemeindlichen Jugendarbeit, stellt in der Sitzung den Jahresbericht 2018 für den Bereich gemeindliche Jugendarbeit und pädagogische Fachberatung gemeindeeigener Kindertagesstätten vor.

Der Gemeinderat bedankt sich für die gute Arbeit im Bereich Jugend und lässt dazu seine Wertschätzung verlauten.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt den Jahresbericht 2018 der gemeindlichen Jugendarbeit zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	18
Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	0

**Niederschriftauszug**

**Gebührenerhöhung bei Krippe, Altersmischung, Kindergarten und Hort**

**Sachverhalt:**

Die mehrfache Beratung im Hauptausschuss hat ergeben, dass eine turnusgemäße Gebührenerhöhung bei den Karlsfelder Kindertagesstätten im Bereich Krippe, Altersmischung, Kindergarten und Hort durchgeführt werden soll. Diese Meinung entstand aus dem Hintergrund des sehr hohen jährlichen Defizits im Bereich der Kinderbetreuung und der Tatsache, dass die Rufe nach der Zahlung einer Arbeitsmarktzulage an die Erzieher immer lauter werden.

Die Erhöhung soll zum 01. Januar 2020 in Kraft treten.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, die Gebühren bei den Karlsfelder Kindertagesstätten zum 01. Januar 2020 im Bereich Krippe und Altersmischung um 10 %, im Bereich Kindergarten um 20 % und im Bereich Hort um 15 % zu erhöhen.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	18
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	3

**Niederschriftauszug**

**Bebauungsplan Nr. 90B - Ludl-Gelände**  
**- weitere Beratung**  
**- Billigungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Da in der Gemeinderatssitzung vom 19.09.2019 der Punkt nicht abschließende behandelt werden konnte, bzw. noch Fragen geklärt werden mussten, erfolgt in der heutigen Sitzung vom 26.09.2019 eine weitere Beratung

Der Gemeinderat bringt Änderungen vor und berät intensiv zu folgenden Punkten:

Fahrradabstellplätze - Treppen mit Rampen  
- Überdachung  
- Anzahl

Zufahrt bei MU 3.1 und 3.2

Mobilitätskonzept

Schallschutz Gutachten

Herr Reitberger, Herr Kehrbaum und Herr Sandler stehen Rede und Antwort zu allen Fragen.

Die gewünschten Änderungen betreffend

Fahrrad-Rampen, -Überdachung  
§ 16 (10) die Aufnahme von „Dachterrassen“  
§ 2 (4) b-e Nutzung nur im EG

werden in die Satzung eingearbeitet.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt den Änderungen lt. Vorlage plus

Fahrrad-Rampen, -Überdachung  
§ 16 (10) die Aufnahme von „Dachterrassen“  
§ 2 (4) b-e Nutzung nur im EG

zu.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	18
Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	1

Herr Kehrbaum präsentiert den alternativen städtebaulichen Vorschlag (Parkschublade) zum Baufeld 2.

Der Gemeinderat berät intensiv zu folgenden Punkten:

Schallschutz  
Erbbaurecht für Eigentumswohnungen „Modell Karlsfeld“  
30 % EOF Wohnungen  
Kopplungsgeschäft

Zwei Varianten zum Vorschlag von Herrn Kehrbaum werden zur Abstimmung vorgeschlagen. Zur Beratung der Fraktionen wird die Sitzung in der Zeit von 21.57 – 22.02 Uhr unterbrochen.

Variante 1  
Verschiebung EOF Wohnen auf Baufeld 3

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	17
Ja-Stimmen:	0
Nein-Stimmen:	17

Variante 2  
Aufstockung EOF Wohnen auf Baufeld 2.2

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	17
Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	2

**Beschluss:**

Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 25.09.2019 mit den vorab beschlossenen Änderungen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2/§ 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten, sobald der erforderliche städtebauliche Vertrag abgeschlossen ist.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	18
Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	4

**Niederschriftauszug**

**3. Änderung des Flächennutzungsplanes**

- **Behandlung der Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**
- **Billigungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung (Nr. 24/2019) am 17.01.2019 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des LUDL-Grundstückes (Bebauungsplan Nr. 90B) und den Bereich des SO großflächiger Einzelhandel (Bebauungsplan Nr. 93) beschlossen.

In der Zeit vom 31.07.2019 bis 16.09.2019 fand dazu die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Ein Erörterungstermin war am 05.09.2019 angesetzt.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen vorgebracht:

- Landratsamt Dachau, Schr. v. 03.09.2019
- Kreisbrandinspektion, Technischer Umweltschutz, Untere Naturschutzbehörde, rechtliche Belange, Planerische Belange, Geoinformation,
- Wasserwirtschaftsamt München, Schr. v. 16.09.2019
- Staatl. Bauamt Freising, Schr. v. 04.09.2019
- Landesamt für Denkmalpflege, Schr. 12.09.2019
- BUND Naturschutz, Schr. v. 15.09.2019
- IHK, Schr. v. 01.08.2019
- Stadt Dachau, Mail v. 05.08.2019
- Bayernwerke, Schr. v. 07.08.2019

Keine Einwände bestehen bei

- Regierung von Oberbayern, Schr. v. 23.08.2019
- Tennet, Schr. v. 02.08.2019
- Handelsverband Bayern, Schr. v. 30.08.2019
- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Schr. v. 11.09.2019
- Erzbisch. Ordinariat, Schr. v. 06.08.2019
- DB AG, Schr. v. 29.08.2019
- Regionaler Planungsverband, Schr. v. 26.08.2019
- Deutsche Flugsicherung, Schr. 06.09.2019
- Vodafone – Kabel Deutschland, Schr. v. 10.09.2019
- Gemeinde Bergkirchen, Schr. 16.09.2019
- LH München, Schr. v. 09.09.2019
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schr. v. 13.09.2019

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:

1. Landratsamt Dachau, Schr. v. 03.09.2019  
*rechtliche Belange, Planerische Belange Technischer Umweltschutz, Umweltrecht, Untere Naturschutzbehörde, Kreisbrandinspektion Geoinformation,*  
Das Landratsamt weist in allen Stellungnahmen darauf hin, dass keine abschließende detaillierte Stellungnahme aufgrund der nur in eingeschränkter Form zur Verfügung gestellten Unterlagen abgegeben werden kann.

#### 1.1. SG. Rechtliche Belange

Ein Gewerbegebiet, das von Wohnbebauung umgeben ist, wird als verfehlt erachtet. Das Bundesverwaltungsgericht führt hierzu folgendes aus:

Der Senat hat bereits entschieden, dass eine Bauleitplanung regelmäßig verfehlt ist, wenn sie – unter Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG – dem Wohnen dienende Gebiete anderen Gebiete so zuordnet, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die Wohngebiete nicht soweit wie möglich vermieden werden (BVerwG, Beschluss v. 23.01.2002 – BVerwG 4 BN 3.02).

Der Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von unverträglichen Nutzungen ist ein wesentliches Element geordneter städtebaulicher Entwicklung und damit ein elementares Prinzip städtebaulicher Planung (BVerwG Beschluss v. 22.6.2006 – 4 BN 17.06).

Der Gemeinde wird deshalb dringend empfohlen, die Art der Nutzung nochmals zu überdenken.

#### **Beschluss:**

Es ist Ausfluss des Bürgerdialogs „weitere Gewerbeentwicklung in Karlsfeld“ im Bereich an der Nibelungenstraße/ im zentralen Bereich Karlsfelds, die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe zu ermöglichen.

Mit der Einschränkung der Nutzung, die detailliert im Bebauungsplan Nr. 93, 1. Änderung, festgelegt wird, wird der Grundsatz der Rücksichtnahme bzgl. der angrenzenden Wohnnutzung gewährleistet. Darüber hinaus wird die Situation gegenüber der bestehenden Handelsnutzung im Sondergebiet nicht verschlechtert. Auch im Sondergebiet entstehen durch die Verkehre Emissionen.

Der Gemeinderat hält daher an der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes fest.

#### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	18
Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	3



### 1.2. Planerische Belange

Das städtebauliche Erfordernis kann sowohl für die Änderung des Flächennutzungsplanes wie auch für die Änderung des Bebauungsplanes nicht nachvollzogen werden, zumal auch keine Begründung für die beiden Bauleitpläne vorgelegt wurde.

Wir bitten dringend, diese Begründung nachzureichen, damit wir die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde nachvollziehen können.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes von SO Einzelhandel in GE wird ggf. Baurecht entzogen, die Gemeinde sollte hierbei prüfen, ob Sie u. U. entschädigungspflichtig wird.

### **Beschluss:**

Im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes werden zu allen Bauleitplänen die notwendigen Unterlagen vorgelegt, um die abschließende Stellungnahme zu ermöglichen.

Im Rahmen von Vorgesprächen mit dem Landratsamt wurden die gemeindlichen Planungsabsichten bereits vorgestellt.

Bezüglich der Aufgabe von Baurecht im SO Einzelhandel werden entsprechende vertragliche Vereinbarungen getroffen.

### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	18
Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	3

### 1.3 Technischer Umweltschutz

Die geänderten Darstellungen im FNP betreffen zum einen das Ludl-Grundstück und zum anderen das Sondergebiet Einzelhandel Lidl. Beide Plangebiete grenzen an Wohnbauflächen an. Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Diesem Trennungsgebot wird durch die unmittelbar benachbarten Nutzungen von allgemeinen Wohngebieten und Gewerbegebiet bzw. urbanem Gebiet nicht ausreichend Rechnung getragen.

#### Ludl-Grundstück

Die Fläche, die bisher teilweise als Sondergebiet Einzelhandel und teilweise als Wohnbaufläche dargestellt war, soll künftig als urbanes Gebiet dargestellt werden. Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für urbane Gebiete betragen 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Somit liegt der tagsüber zulässige Beurteilungspegel innerhalb des MU zwischen einem Misch- und einem Gewerbegebiet. Nachts entspricht der Wert dem eines Mischgebietes.

Insbesondere in den Bereichen, in denen das geplante MU an Wohnbauflächen grenzt, ist zu prüfen, ob Konflikte durch das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu erwarten sind und welche Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Wir empfehlen daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Geräuschkontingentierung nach der Norm DIN 45691 vorzunehmen.

Eine Begründung liegt den vorgelegten Unterlagen nicht vor. Wir empfehlen jedoch, die nebeneinanderliegenden unterschiedlichen Nutzungen und die vorgesehene Konfliktbewältigung aufzunehmen.

### SO Einzelhandel Lidl

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht widerspricht die vorgenommene Darstellung dem Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung. Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die möglicherweise die tatsächliche Nutzung als Gewerbegebiet in Frage stellen. Auch eine Pufferzone zwischen den unterschiedlichen Nutzungen ist aufgrund der Größe des Plangebietes nicht zielführend.

Wir empfehlen die Darstellung gebietsverträglicher Nutzungen

### **Beschluss:**

Es ist Ausfluss des Bürgerdialogs „weitere Gewerbeentwicklung in Karlsfeld“ im Bereich an der Nibelungenstraße/ im zentralen Bereich Karlsfelds, die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe zu ermöglichen.

Mit der Einschränkung der Nutzung, die detailliert im Bebauungsplan Nr. 93, 1. Änderung, festgelegt wird, wird der Grundsatz der Rücksichtnahme bzgl. der Wohnnutzung gewährleistet. Darüber hinaus wird die Situation gegenüber der bestehenden Handelsnutzung im Sondergebiet nicht verschlechtert. Auch im Sondergebiet entstehen durch die Verkehre Emissionen.

Der Gemeinderat hält daher an der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes fest.

Im Rahmen der konkreten Bauleitplanung werden entsprechende schalltechnische Untersuchung vorgelegt, die ein verträgliches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen gewährleisten.

Die Gemeinde sieht mit der Beschränkung der Nutzung und den vorgesehenen baulichen Schutzfestsetzungen den Trennungsgrundsatz gewährleistet.

### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	18
Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	3

### 1.4 Geoinformation

Die Kurzbezeichnung des Flächennutzungsplanes bitten wir zu modifizieren.

Mit der 3. FNP-Änderung wurde der Bereich des Bebauungsplans Nr. 90b (im Verfahren) sowie Bereiche des Bebauungsplans Nr. 93 und 100 überplant.

In der geänderten Darstellung bitten wir zur besseren Zuordnung den vorhandenen Gebäudebestand (Flst. 730/2 u. 965/1) vollständig wiederzugeben.

### **Beschluss:**

Im weiteren Planungsfortschritt werden die angesprochenen Hinweise beachtet.

### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	18
Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	3

EAPL-Nr.: 0241.41; 6100.3

### 1.5 Kreisbrandinspektion

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde im Rahmen der rechtlichen Vorgaben die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten hat. Der Löschwasserbedarf ist bereitzustellen und die Leistungsfähigkeit der Feuerwehren entsprechend zu gewährleisten.

#### **Beschluss:**

Die angesprochenen Punkte können nicht auf der Ebene der Flächennutzungsplanung geregelt werden und sind Themen und Prüfungspunkte für die konkrete Bauplanung und Ausführung. Selbstverständlich stellt die Gemeinde den notwendigen Grundschutz zu Verfügung.

#### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	18
Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	3

### 2. Wasserwirtschaftsamt München, Schr. v. 16.09.2019

Wir weisen darauf hin, dass im Plangebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Darüber hinaus informieren wir Sie, dass das Plangebiet außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Würm liegt

#### **Beschluss:**

Die hohen Grundwasserstände werden in der konkreten Bauleitplanung beachtet und bei den anstehenden Baumaßnahmen berücksichtigt. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 90B werden die erforderlichen Untersuchungen vorgenommen und durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

#### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	18
Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	3

### 3. Staatl. Bauamt Freising, Schr. v. 04.09.2019

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Einwände, wenn folgende Punkte beachtet werden:

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 304 von Abschnitt 120 Station 2,030 bis Abschnitt 120 Station 2,220 ein.

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen.

Mit dem Neuanschluss des Baugebietes an die im Betreff genannte Straße bei Abschnitt 120 Station 2,180, über die im Plan dargestellte neue Erschließungsstraße, besteht grundsätzlich Einverständnis. Für den Neuanschluss hat die Gemeinde **vor** Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes den Abschluss einer Vereinbarung bei Staatl. Bauamt Freising – Servicestelle München zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich. Der Baubeginn kann erst bei Vorliegen einer rechtsgültigen Vereinbarung erfolgen. Für die Maßnahme ist ein Sicherheitsaudit gem. den „Empfehlungen für das Sicherheitsaudit von Straßen in Deutschland – ESAS“ durchzuführen.

Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche und sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung, auch wenn sie später erst anfallen, und hat dazu der Straßenbauverwaltung die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten zu ersetzen.

Sämtliche Planungsunterlagen zum Knotenpunktumbau sind dem Staatl. Bauamt Freising – Servicestelle München zur Abstimmung vorzulegen. Die Ergebnisse der bereits geführten Gespräche sind zu berücksichtigen.

An der B 304 im Bereich der neuen Zufahrt sind Sichtflächen mit der Abmessung Tiefe 5,00 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 70,00 m im den Geltungsbereich zu übernehmen und mit einer Festsetzung zu erläutern.

Es wird darauf hingewiesen, dass die gesetzlichen Anbauverbotszonen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen ausreichen. Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen.

Für das GE – Nördl. Allacher Straße, östl. der Nibelungenstraße bestehen keine Einwände.

### **Beschluss:**

Die entsprechenden Planungen für den Neuanschluss des Baugebietes Nr. 90 B werden bereits entsprechend den Vorgaben des staatlichen Bauamtes erstellt.

Die Gemeinde ist bereit eine entsprechende Vereinbarung zu beantragen und abzuschließen. Insbesondere im Rahmen der konkreten Bauleitplanung zum LUDL- Gelände werden die Vorgaben berücksichtigt.

### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	18
Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	3

#### **4. Landesamt für Denkmalpflege, Schr. 12.09.2019**

Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, bestehen von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege gegen die oben genannte Planung keine grundsätzlichen Einwendungen.

In den Planungsgebieten befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch folgendes Baudenkmal:

2- D-1-74-126-1, Kath. Kapelle St. Maria und Joseph, neugotischer Saalbau zu zwei Jochen mit 3/8-Schluss und Strebepfeilern, straßenseitig vorgeblendeter Giebel mit mittig aufgesetztem Glockengiebel, 3. Viertel 19. Jh.; mit Ausstattung.

Wir bitten um Berücksichtigung dieses Denkmals und der dafür geltenden Bestimmungen in Begründung und ggf. Umweltbericht.

Das Denkmal ist zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmal kenntlich zu machen.

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

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Aufgrund der nachgewiesenen besonderen Siedlungsgunst und der Dichte von Bodendenkmälern im Umfeld muss mit einiger Wahrscheinlichkeit mit dem Vorhandensein weiterer bislang unbekannter Bodendenkmäler gerechnet werden,

weshalb in allen folgenden verbindlichen Verfahren auf den bestehenden Erlaubnisvorbehalt nach Art. 7.1 BayDSchG hinzuweisen sein wird.

### **Beschluss:**

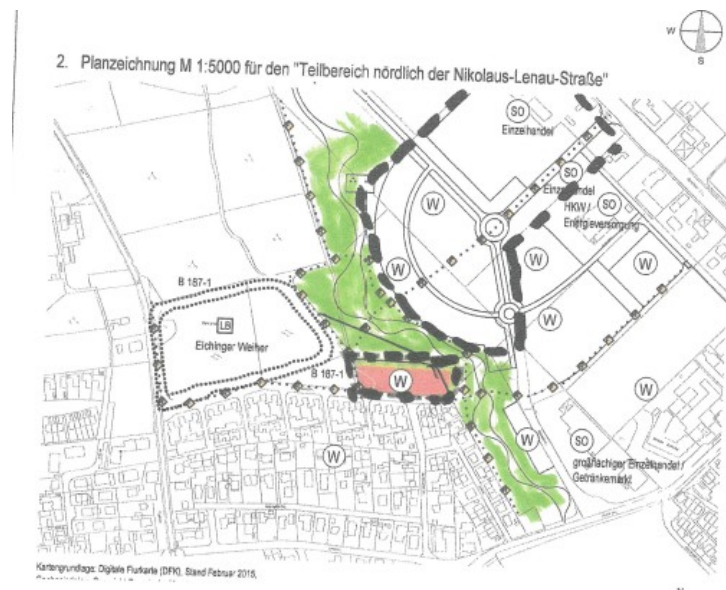
Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. In der Begründung wird auf die Informationen des Landesamtes für Denkmalpflege hingewiesen. In Rahmen der konkreten Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 90 B werden die entsprechenden Hinweise aufgenommen.

### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	18
Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	3

### 5. BUND Naturschutz, Schr. v. 15.09.2019

In dem beigefügten Plan zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes fehlen bei der bisherigen Darstellung die Veränderungen, die durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes entstanden sind. Dadurch wird nicht ersichtlich, dass der von der Bevölkerung gewünschte und gebrauchte zentrale Grünzug fast nahezu unterbrochen wird.



Das ist in Zeiten des Insektensterbens und des Klimawandels unverantwortlich, wo zusammenhängende Grünstreifen ein „Muss“ sind. Wir haben schon bei der 1. Änderung des FNP darauf hingewiesen und möchten die Gemeinderäte bitten, sich Ihrer Verantwortung bewusst zu werden und entsprechende Maßnahmen zu treffen, eventuell den FNP in diesem Sinne zu verändern.

### **Beschluss:**

Die Flächenänderung W aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird für den nächsten Verfahrensschritt nachrichtlich übernommen.

Darüber hinaus weist der Gemeinderat darauf hin, dass mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Flächenerweiterungen erfolgen. Viel wird durch diese Änderung nur die Art der Nutzung den gemeindlichen Planungszielen angepasst.

### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	18
Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	3

6. Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde, Schr. 05.09.2019

7. IHK, Schr. v. 01.08.2019

8. Stadt Dachau, Mail v. 05.08.2019

Die aufgeführten Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben aufgrund des derzeitigen Planungsstandes ohne Begründung und den damit fehlenden Informationen

### **Beschluss:**

Im weiteren Verfahren werden entsprechende Unterlagen zur weiteren Information beigelegt.

### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	18
Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	3

9. Bayernwerk, Schr. v. 07.08.2019

Für den rechtzeitigen Ausbau der Stromversorgung sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger ist es notwendig die Bayernwerke frühzeitig vor Baubeginn zu kontaktieren. Bei der Ausführung von Leitungsbauarbeiten sind Vorgaben der Bayernwerke zu beachten. Insbesondere sind ausreichend geeignete Flächen für Transformatorenstationen bereitzustellen.

Leitungstrassen sind von Bepflanzung freizuhalten, darüber hinaus sind Pflanzabstände einzuhalten

### **Beschluss:**

Die vorgebrachten Hinweise werden im Rahmen der konkreten Bauleitplanung bzw. Bauplanung berücksichtigt.

### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	18
Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	3

10. Änderung aus Beschluss GR 19.09.2019

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 B wurden im Rahmen der Berücksichtigung der Stellungnahmen beschlossen einen Teilbereich des Urbanen Gebietes in dem der großflächige Einzelhandel untergebracht werden soll als Sondergebiet darzustellen.

Dies soll entsprechend in die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen werden.

**Beschluss:**

Die Teilfläche MU 1 nordöstlich aus dem Bebauungsplan 90B wird als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Hotel, Gastronomie und Dienstleistung dargestellt.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	18
Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	3

**Beschluss:**

Der Gemeinderat billigt den Entwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F.v. 26.09.2019.

Die Verwaltung wird beauftragt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 / 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	18
Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	3

**Niederschriftauszug**

- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93, "Allacher Straße, westl. Münchhausenstraße, östl. Nibelungenstraße**  
**- Behandlung der Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**  
**- Billigungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung (Nr. 3/2019) am 17.01.2019 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 93 für den Bereich des SO großflächiger Einzelhandel an der Allacher Straße, westlich Münchhausenstraße, östlich der Nibelungenstraße“ zu ändern. In der Zeit vom 31.07.2019 bis 16.09.2019 fand dazu die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB statt. Ein Erörterungstermin war am 05.09.2019 angesetzt.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen vorgebracht:

- Landratsamt Dachau, Schr. v. 03.09.2019  
Kreisbrandinspektion, Technischer Umweltschutz, Untere Naturschutzbehörde, rechtliche Belange, Planerische Belange,
- Wasserwirtschaftsamt München, Schr. v. 20.08.2019
- IHK, Schr. v. 01.08.2019
- Stadt Dachau, Mail v. 05.08.2019
- Bayernwerke, Schr. v. 07.08.2019

Keine Einwände bestehen bei:

- Regierung von Oberbayern, Schr. v. 23.08.2019
- Tennet, Schr. v. 02.08.2019
- Handelsverband Bayern, Schr. v. 10.09.2019
- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Schr. v. 11.09.2019
- Erzbisch. Ordinariat, Schr. v. 06.08.2019
- Staatl. Bauamt Freising, Schr. v. 13.08.2019 DB AG, Schr. v. 29.08.2019
- Regionaler Planungsverband, Schr. v. 26.08.2019
- Deutsche Flugsicherung, Schr. 06.09.2019
- Vodafone – Kabel Deutschland, Schr. v. 10.09.2019
- Gemeinde Bergkirchen, Schr. 16.09.2019
- LH München, Schr. v. 09.09.2019
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schr. v. 13.09.2019

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:

1. Landratsamt Dachau, Schr. v. 03.09.2019  
*rechtliche Belange, Planerische Belange Technischer Umweltschutz, Untere Naturschutzbehörde, Kreisbrandinspektion*



Das Landratsamt weist in allen Stellungnahmen darauf hin, dass keine abschließende detaillierte Stellungnahme aufgrund der nur in eingeschränkter Form zur Verfügung gestellten Unterlagen abgegeben werden kann.

### 1.1. SG. Rechtliche Belange

In der Plandarstellung fehlt die Vermassung. Um Ergänzung wird gebeten.

In der Legende ist das Planzeichen für das Maß der Nutzung zu korrigieren. Es wird die GR festgesetzt und nicht die GRZ.

Da eine Begründung und ein Umweltbericht den Unterlagen nicht beigelegt wurden, ist eine abschließende Stellungnahme nicht möglich.

Hinweis an die Gemeinde:

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits § 2a BauGB fordert, dem Bauleitplan eine Begründung und ein Umweltbericht beizufügen.

Es wird der Sinn daher nicht verstanden, die Unterlagen nicht vollständig vorzulegen.

Aus der Sicht des Fachbereichs führt dies eher zu einer Verzögerung bzw. Verlängerung des Verfahrens, da in solchen Fällen oft eine 3. Auslegung notwendig ist.

### **Beschluss:**

Die redaktionellen Hinweise werden im Plan und der Satzung ergänzt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung werden alle erforderlichen Unterlagen vorgelegt.

### Abstimmungsergebnis:

anwesend:	18
Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	4

### 1.2. Planerische Belange

Das städtebauliche Erfordernis kann sowohl für die Änderung des Flächennutzungsplanes wie auch für die Änderung des Bebauungsplanes nicht nachvollzogen werden, zumal auch keine Begründung für die beiden Bauleitpläne vorgelegt wurde.

Wir bitten dringend, diese Begründung nachzureichen, damit wir die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde nachvollziehen können.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes von SO Einzelhandel in GE wird ggf. Baurecht entzogen, die Gemeinde sollte hierbei prüfen, ob Sie u. U. entschädigungspflichtig wird.

### **Beschluss:**

Im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes werden zu allen Bauleitplänen die notwendigen Unterlagen vorgelegt, um die abschließende Stellungnahme zu ermöglichen.

Im Rahmen von Vorgesprächen mit dem Landratsamt wurden die gemeindlichen Planungsabsichten bereits vorgestellt.

Bezüglich der Aufgabe von Baurecht im SO Einzelhandel werden entsprechende vertragliche Vereinbarungen getroffen.

### Abstimmungsergebnis:

anwesend:	18
Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	4

### 1.3 Technischer Umweltschutz

#### *Gewerbelärm*

Das geplante Gewerbegebiet ist teilweise von bestehenden allgemeinen Wohngebieten und teilweise von im Flächennutzungsplan dargestellten Wohngebieten umgeben.

Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Diesem Trennungsgebot wird durch die unmittelbar benachbarten Nutzungen von allgemeinen Wohngebieten und dem geplanten Gewerbegebiet nicht Rechnung getragen.

Als Art der baulichen Nutzung sind u. a. Gewerbebetrieb aller Art zulässig, eine mögliche Einschränkung ist nicht definiert. Soweit jedoch Einschränkungen vorgesehen sind, ist zu prüfen, ob die aufgrund der benachbarten Wohnbebauung erforderlichen Einschränkungen tatsächlich noch eine gewerbliche Nutzung zulassen.

In § 13 Immissionsschutz sind darüber hinaus keine Festsetzungen aufgeführt.

Zusammenfassend ist eine Stellungnahme aus der Sicht des Immissionsschutzes ohne schalltechnische Untersuchung nicht möglich. Hierin ist vorrangig zu prüfen, ob die durch die benachbarten Wohngebiete eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet noch die Festsetzung als Gewerbegebiet zulassen. Darüber hinaus sind Lärmschutzmaßnahmen zu ermitteln, durch die mögliche Konflikte der benachbarten Nutzungen gelöst werden können.

Die vorgelegte Planung ohne Festsetzungen zum Immissionsschutz und ohne Abwägung zum Thema Immissionsschutz stellt einen Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz dar, eine Konfliktlösung ist nicht thematisiert. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in den benachbarten Wohngebieten ist nicht sichergestellt, somit erheben wir Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

#### *Verkehrslärm*

Da Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zugelassen werden sollen, ist der einwirkende Verkehrslärm ebenfalls in einer schalltechnischen Untersuchung ermitteln zu lassen. Es sind zudem Lärmschutzmaßnahmen darzustellen, die eine Einhaltung der Orientierungswerte nach der DIN 18005 sicherstellen.

#### *Betriebsbereich:*

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von ca. 1340 m zu einem Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG der Firma MTU.

Wir bitten deshalb zu prüfen, ob gemäß § 50 BImSchG Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU im vorgenannten Betriebsbereich auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG, insbesondere auf das Plangebiet, zu besorgen sind.

### **Beschluss:**

Es ist Ausfluss des Bürgerdialogs „weitere Gewerbeentwicklung in Karlsfeld“ im Bereich an der Nibelungenstraße/ im zentralen Bereich Karlsfelds, die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe zu ermöglichen.

Mit der Einschränkung der Nutzung sowie den erforderlichen Festsetzungen, die nach Vorlage der schalltechnischen Untersuchung nun detailliert im Bebauungsplan Nr. 93, 1. Änderung, festgelegt werden, wird der Grundsatz der Rücksichtnahme bzgl. der Wohnnutzung gewährleistet. Darüber hinaus wird die Situation gegenüber der bestehenden Handelsnutzung im Sondergebiet nicht verschlechtert. Auch im Sondergebiet entstehen durch die Verkehre Emissionen.

Der Gemeinderat hält daher an der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes fest.

Im Rahmen der konkreten Bauleitplanung werden entsprechende schalltechnische Untersuchung vorgelegt, die ein verträgliches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen gewährleisten.

Die Gemeinde sieht mit der Beschränkung der Nutzung und den vorgesehenen baulichen Schutzfestsetzungen den Trennungsgrundsatz gewährleistet.

Die Hinweise auf den Verkehrslärm sowie den Betriebsbereich werden ergänzt.

### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	18
Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	4

### **1.5 Kreisbrandinspektion**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde im Rahmen der rechtlichen Vorgaben die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten hat. Der Löschwasserbedarf ist bereitzustellen und die Leistungsfähigkeit der Feuerwehren entsprechend zu gewährleisten.

### **Beschluss:**

Die angesprochenen Punkte können nicht auf der Ebene der Flächennutzungsplanung geregelt werden und sind Themen und Prüfungspunkte für die konkrete Bauplanung und Ausführung. Selbstverständlich stellt die Gemeinde den notwendigen Grundschutz zu Verfügung.

### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	18
Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	4

## **2. Wasserwirtschaftsamt München, Schr. v. 16.09.2019**

### *Grundwasser*

Aufgrund der Erfahrungen des Amtes ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen.

### *Baugrunderkundung*

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

### *Bauen im Grundwasserschwankungsbereich*

Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Dachau eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

### *Überschwemmungsgebiet*

Das Plangebiet liegt nördlich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Würm. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet bezieht sich auf ein 100-jährliches Hochwasserereignis. Bei selteneren Ereignissen kann eine Überflutung angrenzender Bereiche nicht ausgeschlossen werden.

### *Wild abfließendes Wasser*

Zum Schutz vor eindringendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen sollten die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude und Bauteilöffnungen, wie Lichtschächte ausreichend über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau festgesetzt werden. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten. Dies gilt insbesondere auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge,

Installationsdurchführungen etc. Die Oberfläche auf den einzelnen Grundstücken ist so zu gestalten, dass das Wasser nicht in Richtung der Lichtschächte und Zugänge abfließen kann. Diese dürfen nicht im Tiefpunkt angeordnet sein, sondern müssen höher als das umgebende Gelände liegen.

#### *Niederschlagswasser*

Vorrangig ist Niederschlagswasser über Flächen oder Mulden zu versickern. Die dafür nötigen Flächen sind dauerhaft freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen. Wir weisen darauf hin, dass für die Beurteilung der Sickerfähigkeit und für die Bemessung der Versickerungsanlagen ein geotechnisches Gutachten benötigt wird. Wir weisen darauf hin, dass aufgrund der hohen Grundwasserstände der Mindestabstand zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) bei Einsatz von Rigolen voraussichtlich nicht eingehalten werden kann. Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt Dachau. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Bei der Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten empfehlen wir wasserdurchlässige Flächenbeläge zu verwenden.

#### **Beschluss:**

Die Seitens des Wasserwirtschaftsamt vorgebrachten Hinweise werden in die Satzung und Begründung zum Bebauungsplan Nr. 93 aufgenommen und bei den anstehenden Baumaßnahmen berücksichtigt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	18
Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	4

#### 6. Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde, Schr. 05.09.2019

#### 7. IHK, Schr. v. 01.08.2019

#### 8. Stadt Dachau, Mail v. 05.08.2019

Die aufgeführten Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben aufgrund des derzeitigen Planungsstandes ohne Begründung und den damit fehlenden Informationen

#### **Beschluss:**

Im weiteren Verfahren werden entsprechende Unterlagen zur weiteren Information beigelegt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	18
Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	4

#### 9. Bayernwerk, Schr. v. 07.08.2019

Für den rechtzeitigen Ausbau der Stromversorgung sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger ist es notwendig die Bayernwerke frühzeitig vor Baubeginn zu kontaktieren. Bei der Ausführung von Leitungsbauarbeiten sind Vorgaben der Bayernwerke zu beachten. Insbesondere sind ausreichend geeignete Flächen für Transformatorenstationen bereitzustellen.

Leitungstrassen sind von Bepflanzung freizuhalten, darüber hinaus sind Pflanzabstände einzuhalten

#### **Beschluss:**

Die vorgebrachten Hinweise werden im Rahmen der konkreten Bauleitplanung bzw. Bauplanung berücksichtigt.

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung mit Wiedernutzbarmachung der Flächen mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie um eine Maßnahme im Innenbereich handelt, kann das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung sowie Erstellung eines Umweltberichtes wird verzichtet.

#### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	18
Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	4

Der Gemeinderat bringt Änderungen vor und berät intensiv zu folgenden Punkten:

Geschossflächen  
Stellplatzschlüssel

Herr Sandler und Herr Schimpfle stehen Rede und Antwort zu allen Fragen.  
Die gewünschten Änderungen betreffend

Stauraum vor Schranke  
Fahrradrampe

werden in die Satzung eingearbeitet.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat billigt den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. v. 26.09.2019.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung sowie auf den Umweltbericht wird verzichtet.

Die Verwaltung wird beauftragt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2/§ 4 Abs. 2 BauGB nach Abschluss des Städtebaulichen Vertrages einzuleiten.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	18
Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	4