

**NIEDERSCHRIFT**

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Bau- und Werkausschuss Nr. 06

**Sitzung am:** Mittwoch, 11. Juli 2012

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr

**Sitzungsende:** 20:55 Uhr

## **Tagesordnung**

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Bau- und Werkausschusssitzung vom 13.06.2012
2. Vorstellung eines möglichen Arbeitsprogramms für eine umfangreiche Verkehrsuntersuchung in Karlsfeld
3. Antrag auf Fällung eines Baumes, Ignaz-Taschner-Bogen 4
4. 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82, Karlsfeld West - ehemaliges Bayernwerkgelände, Teilbereich Ost / Sondergebiet
  - Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
  - Billigungsbeschluss
5. Verlängerung der Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 90B "südwestl. der Münchner Straße, ehemal. Hofstelle Ludl"
  - Empfehlung an den Gemeinderat
6. Bekanntgaben und Anfragen

**Bau- und Werkausschuss**  
**11. Juli 2012**  
**Nr. 055/2012**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Genehmigung der Niederschrift der letzten Bau- und Werkausschusssitzung vom 13.06.2012**

**Beschluss:**

Die Niederschrift der letzten Bau- und Werkausschusssitzung vom 13.06.2012 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Bau- und Werkausschuss**  
**11. Juli 2012**  
**Nr. 056/2012**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Vorstellung eines möglichen Arbeitsprogramms für eine umfangreiche  
Verkehrsuntersuchung in Karlsfeld**

**Sachverhalt:**

Herr Dr. Hessel vom Büro gevas, humberg & partner stellte anhand von Folien ein mögliches Arbeitsprogramm für einen Verkehrsentwicklungsplan vor (siehe Anlage) und beantwortete die Fragen der anschließenden Diskussion.

**Bau- und Werkausschuss**  
**11. Juli 2012**  
**Nr. 057/2012**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Antrag auf Fällung eines Baumes, Ignaz-Taschner-Bogen 4**

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 15. Mai 2012 hat die WEG Ludwig-Ganghofer-Str. 9-19 / Ignaz-Taschner-Bogen 2-8 gemäß Beschluss vom 17.04.12 der WEG die Fällung eines Baumes am Eingang Ignaz-Taschner-Bogen 4 wegen Krankheit und Wuchseingrenzung beantragt. Gegebenenfalls wäre die Gemeinschaft bereit, Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück der WEG zu akzeptieren, sie verweisen jedoch auf den sehr üppigen Baumbestand und Grünwuchs innerhalb der Wohnanlage. Der Baum, eine Birne, ist im Bebauungsplan Nr. 78 festgesetzt.

Die Birne wurde bei einer Ortsbesichtigung mit Herrn Lex am 18.06. als gesund eingestuft. Eine erhebliche Wuchseingrenzung des benachbarten Baumes wird nicht gesehen

**Beschluss:**

Einer Fällung des Baumes wird nicht zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Bau- und Werkausschuss**  
**11. Juli 2012**  
**Nr. 058/2012**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82, Karlsfeld West - ehemaliges Bayerwerkgelände, Teilbereich Ost / Sondergebiet**  
**- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**  
**- Billigungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat Karlsfeld hat am 27.10.2011 in öffentlicher Sitzung beschlossen für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 82 Karlsfeld West - ehemaliges Bayerwerkgelände, Bereich Sondergebiet, den seit 2007 rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern. Die Durchführung des Verfahrens wurde auf den Bauausschuss delegiert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 23.04.2012 bis 23.05.2012 durchgeführt. Im gleichen Zeitraum fand die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt. Am 10.05.2012 wurde der Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

**Ohne Einwendungen haben ihr Einverständnis gemeldet:**

- TenneT TSO GmbH, Schr. v. 23.04.2012
- SWM Infrastruktur Region, Schr. v. 22.05.2012
- Regionaler Planungsverband München, Schr. v. 29.05.2012
- Staatl. Bauamt Freising, Schr. v. 22.05.2012
- Landeshauptstadt München, Schr. v. 21.05.2021
- Handelsverband Bayern, Schr. v. 27.04.2012
- Autobahndirektion Südbayern, Schr. 24.04.2012
- Eisenbahn- Bundesamt, Schr. v. 25.04.2012
- Vermessungsamt Dachau,
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Erzbischöfl. Ordinariat
- Große Kreisstadt Dachau

**Einwendungen haben vorgebracht:**

- Regierung von Oberbayern, Schr. v. 09.05.2012
- Landratsamt Dachau, Schr. v. 01.06.2012 und 18.06.2012
- Wasserwirtschaftsamt München, Schr. 23.05.2012
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schr. v. 14.05.2012
- Landeshauptstadt München, BA 23, Allach-Untermenzing, Schr. v. 12.06.2012
- DB Energie GmbH, Netze, Schr. 21.05.2012

- DB Services Immobilien GmbH, Schr. v. 24.04.2012
- E.ON Netz GmbH, Schr. v. 22.05.2012
- E.ON Bayern AG, . Schr. v. 09.05.2012
- Handwerkskammer, Schr. v. 03.05.2012
- Bürgerin 1, Schr. v. 13.05.2012
- Tiefbau Gemeinde

## **Behandlung der Stellungnahmen**

### 1. Regierung von Oberbayern, Schr. v. 09.05.2012

a) Die Regierung von Oberbayern regt an folgende Punkte zu beachten:

In den Sondergebieten SO 2 bis SO 5 soll Einzelhandel möglich sein, insgesamt sollen maximale Geschossfläche 2400 m<sup>2</sup> festgesetzt werden. Grundsätzlich ist festzuhalten dass in den geplanten Sondergebieten die Ansiedlung kleinflächigen Einzelhandels (Geschossfläche < 1200 m<sup>2</sup>) generell zulässig ist. Sollte die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes geplant werden, wäre dieser zunächst gem. LEP B II 1.2.1.2 Z landesplanerisch zu überprüfen. In Hinsicht auf die maximal festgesetzte Geschossfläche von 2400 m<sup>2</sup> ist jedoch generell zur Klarstellung in den Festsetzungen die Entwicklung eines Fachmarktzentrums auszuschließen. Die Planungen stehen nur bei Beachtung der genannten Punkte den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Mit Schreiben vom 06.07.2012 hat die Regierung von Oberbayern im Rahmen einer landesplanerischen Stellungnahme folgendes mitgeteilt:

Die Gemeinde Karlsfeld ist im Regionalplan München als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen und somit für die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich geeignet. Der Bereich der Gemeinde Karlsfeld umfasst 18.293 Einwohner (31.12.2010).

Der geplante Standort auf dem ehemaligen Bayerwerksgelände kann als städtebaulich integrierte Lage am westlichen Ortsrand von Karlsfeld eingestuft werden, die zu einer verbrauchernahen Versorgung des neuen Ortsteilzentrums beiträgt. Bereits die bestehenden Siedlungsstrukturen, nördlich und südlich des Standorts und östlich der S-Bahnlinie angebunden über 2 Bahnunterquerungen, bieten einen erforderlichen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich mit Wohnbebauung. Eine qualifizierte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht in unmittelbarer Nähe mit dem S-Bahnhaltepunkt. Darüber hinaus ist der Standort Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts das neben den Aspekten des Städtebaus, Verkehrs und Einzelhandels auch das Orts- und Landschaftsbild berücksichtigt.

Bei einer unveränderten max. Geschossfläche von 2.400 m<sup>2</sup> und einer Verkaufsfläche von ca. 1.600 m<sup>2</sup> wird die im LEP festgelegte Obergrenze von 25 % bezüglich der Kaufkraftabschöpfung im Bereich Karlsfeld für den geplanten Lebensmittelmarkt eingehalten. Für das geplante Vorhaben ist die Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Im Bebauungsplan ist die geplante Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes festzusetzen, um eine Vereinbarkeit des konkreten Vorhabens mit dem LEP-Ziel B II 1.2.1.2 sicherzustellen.

Unter den o. g. Voraussetzungen und unter Vorbehalt einer Überprüfung anderer Fachbelange entspricht das geplante Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung.

b) Da auf allen Ebenen und Sektoren ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und ein Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien anzustreben ist (LEP 3.1.3 (G)), ebenso die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer

Energien – Wasserkraft, Biomasse, direkte und indirekte Sonnenenergienutzung, Windkraft und Geothermie (LEP B V 3.6 (G)) sowie umweltfreundlichen Formen der Energieversorgung möglichst der Vorrang eingeräumt werden soll (RP 14 B IV Z 2.10.2), ist die Absicht, für das Plangebiet eine zentrale Versorgung mit Nahwärmenetz (ggf.

Geothermie) vorzusehen, zu begrüßen.

Es sollte jedoch zudem geprüft werden, ob eine Erzeugung oder Gewinnung regenerativer Energien (z.B. Photovoltaik) - über den gesetzlichen Rahmen gem. EEWärmeG - nicht zumindest vertraglich geregelt bzw. in das Gesamtprojekt mit eingearbeitet werden kann. Zudem sollte geprüft werden, inwieweit nicht auf eine energieeffiziente Erstellung der Gebäude, z.B. mit einer über die gesetzlichen Anforderungen (EnEV) hinausgehenden Dämmung, hingewirkt werden kann. Es sollte geprüft werden, inwieweit in dieser Hinsicht die Möglichkeiten, die sich durch die BauGB-Novelle vom 30.07.2011 ergeben, ausgeschöpft werden können.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern und der landesplanerischen Beurteilung. Um in diesem Bereich auch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes zu ermöglichen werden die Festsetzungen entsprechend den Vorgaben der Regierung von Oberbayern angepasst.

Es wird angestrebt, über das jetzt festgelegte Maß hinaus den rationellen Umgang mit Energie, den Einsatz effizienter Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien sowie die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern. Der Einsatz einer umweltfreundlichen Energieversorgung, Fernwärme überwiegend aus regenerativen Energiequellen, hier Holzhackschnitzel, ist vorgesehen durch einen Anschluss an die bestehende Fernwärmeversorgung an der Dr. Johann- Heitzer-Straße. Festsetzungen zur Verwendung einer Dämmung über die gesetzlichen Regelungen hinaus werden jedoch nicht aufgenommen, da die Hauptenergieversorgung über die Fernwärme, entsprechend dem gemeindlichen Energiekonzept, erfolgen soll.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **2.1 Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtl. Belange, Schr. v. 14.05.2012**

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist stets eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich, d.h. es müssen Baukörper bzw. der umbaute Raum durch die Fläche (= 2 Dimensionen) und die Höhe festgesetzt werden. Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO muss die GRZ (altern. GR) stets festgesetzt werden. Darüber hinaus sind verschiedene redaktionelle Änderungen durchzuführen

### **Beschluss:**

Die GR Baufeld, GR<sup>2</sup> Tiefgarage und GR<sup>3</sup> für Stellplätze, Anlieferung und TG-Zufahrt werden in den Festsetzungen und der Begründung ergänzt.

Die angesprochenen redaktionellen Änderungen werden vorgenommen

**Abstimmungsergebnis:**

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

**2.2 Landratsamt Dachau, Umweltrecht, Schr. v. 25.04.2012**

Bodenschutzrechtliche Belange sind entsprechend den Ausführungen des Umweltberichts (vgl. insb. Ziffer 2.1, Schutzgut Boden, Kapitel Schadstoff-Vorbelastung) zu berücksichtigen. Gleiches gilt für wasserwirtschaftliche Belange, insbesondere zum Hochwasserschutz, die auch bereits durch entsprechende fachliche Anforderungen und Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamts München konkretisiert sind. Wir bitten, das WWA München zum aktuellen Planungsstand nochmals zu beteiligen.

**Beschluss:**

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Das Wasserwirtschaftsamt wurde im Rahmen des Verfahrens beteiligt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**2.3 Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde, Schr. v. 14.05.2012**

Da auf dem Gelände Baumbestand von nicht unerheblichen Umfang beseitigt wird und zudem die Verfüllung des bislang durch das Dachflächenwasser gespeisten kleinen Teiches geplant ist, sollte die Änderung zum Anlass genommen werden auf die der Umsetzung der Planung erforderliche Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorgaben hinzuweisen.

Die Gemeinde wird gebeten im Rahmen der Verfahren zu Einzelbauvorhaben jeweils auch auf diese Problematik hinzuweisen.

**Beschluss:**

Die Festsetzungen sowie die Begründung des Bebauungsplanes werden entsprechend ergänzt. Die Hinweise werden beachtet.

**Abstimmungsergebnis:**

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

2.4. Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz, Schr. v. 10.05.2012

a) Das Plangebiet ist im Planteil 1 als Sondergebiet dargestellt. Insbesondere ist als Art der Nutzung „Büronutzung“ festgesetzt. Im Einzelnen sind aber auch Einzelhandel, Gastronomiebetriebe, Hotels, emissionsarmes Gewerbe, Betriebsleiterwohnungen sowie ein Altenheim und betreutes Wohnen zulässig. Somit ist die Zweckbestimmung des geplanten Sondergebietes nicht auf eine einzige prägende Nutzungsart beschränkt, sondern umfasst Nutzungen, deren Schutzwürdigkeiten aus immissionsschutzfachlicher Sicht variieren. Die schallschutztechnische Untersuchung zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplans vom Ingenieurbüro Kottermair, Auftrags-Nr. 4357.0/2011-TM, vom 30.01.2012, setzt die Schutzwürdigkeit des gesamten Plangebietes dem eines Gewerbegebietes gleich. Dies ist nach unserer Auffassung für die Nutzungen im SO 1, Altenheim und betreutes Wohnen, nicht zutreffend. Die Planung birgt somit Konfliktpotential bezüglich des Lärmschutzes durch die in ihrer Schutzwürdigkeit sehr unterschiedlichen und dennoch unmittelbar aneinander grenzenden Nutzungen

Unsere Bedenken können ausgeräumt werden, wenn der unterschiedlichen Schutzwürdigkeit der Nutzungen Rechnung getragen wird.

Für die Nutzungen Altenheim und betreutes Wohnen sind zumindest die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete zugrunde zu legen. Somit gelten

für Gewerbelärm	55 dB(A) tags und	40 dB(A) nachts und
für Verkehrslärm	55 dB(A) tags und	45 dB(A) nachts.

Die schallschutztechnische Untersuchung ist bezüglich des Sondergebietes SO 1 dahingehend zu erweitern, dass sowohl die Verkehrslärmimmissionen als auch die Gewerbelärmimmissionen, die im Plangebiet selbst entstehen und auf das SO 1 einwirken, zu untersuchen sind. Abhängig von den Ergebnissen der ergänzenden schallschutztechnischen Untersuchung sind ggf. weitergehende Maßnahmen zum Schallschutz, wie z.B. Wohnraumorientierung etc. zu fordern.

**Beschluss:**

Für das SO1 wurden aufgrund der abschirmenden Wirkung der vorgelagerten Gebäude keine Immissionsorte gesetzt. Zur Abschätzung ggf. weiterer Schallschutzmaßnahmen wird der Anregung des Landratsamtes gefolgt. Entsprechend der Stellungnahmen des Fachbereiches Technischer Umweltschutz wurde die schallschutztechnische Untersuchung hinsichtlich der Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen auf das SO 1 (Altenheim) ergänzt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

b) Betriebsleiterwohnungen sollen ebenfalls zugelassen werden. Wie die vorgelegte schallschutztechnische Untersuchung aufzeigt, werden die für Gewerbegebiete geltenden Orientierungswerte der Norm DIN 18005 für Verkehrslärm von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts zur Nachtzeit im SO 3/1 und SO 3/2 an den der Bahnlinie zugewandten Gebäudeseiten um bis zu 7 dB(A), an den Nord- und Südfassaden um bis zu 3 dB(A) überschritten.



Wie vorgeschlagen werden entsprechende Festsetzungen aufgenommen, dass Betriebsleiterwohnungen und Hotelzimmer bereits im Planungsstadium schalltechnisch optimiert angelegt werden. D.h. bereits bei der Grundrissgestaltung darauf wird geachtet, dass schützbedürftige Räume wie Wohn-/Schlaf-/Kinderzimmer auf weniger belastete Fassaden orientiert und/oder dort zusätzlich Fenster vorgesehen werden. Begründung und Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

c) Im Planteil 1 ist die Art der Nutzung als Sondergebiet „Büro“ festgesetzt. Im Planteil 2 trifft dies ebenfalls für die Festsetzung in Ziff. 2.1 zu. Die Festsetzung in Ziff. 10.1 teilt das Plangebiet in drei Teilflächen „Gewerbegebiete“ auf. Dies zeigt aus immissionsschutzfachlicher Sicht den Widerspruch auf, gewerbliche Nutzungen zu verwirklichen, andererseits aber auch gewerbegebietsunverträgliche Nutzungen wie z.B. Altenheim und betreutes Wohnen nicht auszuschließen

### **Beschluss:**

Die Bezeichnung der Kontingentflächen in der schalltechnischen Untersuchung ist rein willkürlich und hätte auch anders erfolgen können. Eine Zuordnung zu Gebietscharakter oder Nutzungsintensität ist damit nicht verbunden.

Die Teilflächen werden um Missverständnissen vorzubeugen umbenannt in z. B: „TF01 – TF03“. Alle betreffenden Textstellen in Satzung, Begründung, Planzeichnung werden entsprechend abgeändert. Die schalltechnische Untersuchung muss hierfür nicht explizit überarbeitet werden;

### **Abstimmungsergebnis:**

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

Frau Hofner nicht anwesend

### **2.5. Landratsamt Dachau, Komm. Abfallwirtschaft, Schr. v. 07.05.2012**

- a) Straßen müssen für das Befahren mit Sammelfahrzeugen (Schwerlastverkehr bis 26 Tonnen) zu den Abfallbehälterstandplätzen geeignet und jederzeit befahrbar sein (bei Straßen ohne Begegnungsverkehr = Breite 3,55 m bei gerader Streckenführung – im Kurvenbereich 5,50 m, Straßen mit Begegnungsverkehr = 4,75 m, Durchfahrtshöhe 4,00 m). Bei geneigtem Gelände muss eine ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben sein.

- b) Gem. § 16 Nr. 1 UVV "Müllbeseitigung" (BGV C27) darf Müll in Straßen, die nach dem 01.10.1979 errichtet wurden, nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.
- c) Lt. Durchführungsanweisung zu § 16 Nr. 1 UVV "Müllbeseitigung" (BGV C27) muss bei Sackgassen eine Wendemöglichkeit bestehen (z.B. Wendekreis mit 22 m Mindestdurchmesser, Wendeschleife mit 25 m, Wendehammer mit ein- bis zweimaligem Zurückstoßen). Straßen bei denen ein Wenden der Sammelfahrzeuge nicht möglich ist, dürfen nicht befahren werden und gelten als unbefahrbar.
- d) Kann ein Grundstück nicht unmittelbar von den Sammelfahrzeugen angefahren werden, müssen die Abfälle am Abfuhrtag zur Leerung zu einer vom Landkreis oder seinem Beauftragten bestimmten Sammelstelle gebracht werden, die an einer mit dem Sammelfahrzeug befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt.
- e) Neben den Standorten der Abfallbehälter für Rest- und Biomüll wird angeregt, auch genügend Raum für das Aufstellen von Wertstofftonnen (z.B. Papiertonnen und/oder gelbe Tonnen) vorzusehen.

### **Beschluss:**

Die Straßenbreiten betragen 6,00 m und entsprechen damit den geforderten Werten. Die innerhalb der Gebäude liegenden Müllbehälterstandplätze inkl. Wertstofftonnen können so angelegt werden dass kein Rückwärtsfahren erforderlich ist.

Im Planungsgebiet befindet sich im Bereich der Stichstraße ein Wendehammer. Dieser wurde gemäß der aktuellen Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), für ein 2-achsiges Müllfahrzeug bemessen. Ein 3-achsiges Müllfahrzeug kann mit 1-2-maligen Zurückstoßen wenden. Alle Grundstücke können von einem Sammelfahrzeug angefahren werden.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **2.6. Landratsamt Dachau, Kreisfinanzverwaltung, Schr. v. 23.04.2012**

Der Umgriff des Bebauungsplanes erstreckt sich auch auf das Baufeld der bereits bestehenden privaten FOS-Karlsfeld (Gebiet SO7).

Es kann derzeit nicht ausgeschlossen werden, dass der Landkreis als zuständiger Sachaufwandsträger mit seiner aktuellen Bemühung scheitert, eine eigenständige staatliche FOS/BOS im Landkreis Dachau zu etablieren. In diesem Fall ist aber zu erwarten, dass der Landkreis noch stärker als bislang mit der privaten FOS-Karlsfeld kooperieren würde, um beispielweise die im Landkreis gänzlich fehlende FOS- Ausbildungsrichtung „Technik“ doch anbieten zu können. Daher sollte unbedingt darauf geachtet werden, dass der Beschrieb unter 2.3.1 (Art der baulichen Nutzung), nämlich dass im Gebiet SO7 in dem verbleibenden Baufeld Schule, Gemeinbedarf (und Büro) möglich sein soll, aufrechterhalten bleibt. Nur so könnte nämlich eine ggfs. sogar kurzfristig notwendige Erweiterung der bestehenden FOS ermöglicht werden.

**Beschluss:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist für das Grundstück Fl.-Nr. 1064/8 sowohl eine Nutzung für Schule als auch für Büronutzung möglich. Darüber hinaus steht das Grundstück im Eigentum der Gemeinde. Damit ist sichergestellt, dass eine kurzfristige Nutzung für eine Schule möglich sein wird.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**2.7. Landratsamt Dachau, Kreiseinrichtungen, Schr. v. 18.06.2012**

Ergänzend zur Stellungnahme des Fachbereichs Kreisfinanzverwaltung dürfen wir auf Folgendes hinweisen:

In den Sitzungen von Schul- und Kreisausschuss im Juli 2012 soll die Verwaltung beauftragt werden, die Möglichkeit einer Kooperation des Landkreises Dachau mit der privaten Fachoberschule Karlsfeld durch eine dortige Angliederung der zusätzlichen Ausbildungsrichtung „Technik“ eingehend zu überprüfen und den zuständigen Kreisgremien hierüber später zu berichten, damit ggf. darüber Beschluss gefasst und eine Umsetzung möglichst schon zum Schuljahresbeginn 2013/14 angegangen werden kann.

Aus unserer Erfahrung hat sich in den letzten Jahren an diversen bestehenden Schulstandorten im Landkreis aufgrund verschiedener Faktoren ein Erweiterungsbedarf ergeben.

Wir regen daher eine Überprüfung an, ob ggf. für das noch unbebaute Grundstück Fl.-Nr. 1064/8 anstelle der derzeit geplanten Mischnutzung Büro-Schule ggf. eine ausschließliche Nutzung für schulische Zwecke vorgesehen werden sollte.

**Beschluss:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend Bebauungsplan ist für das Grundstück Fl.-Nr. 1064/8 sowohl eine Nutzung für Schule als auch für Büronutzung möglich. Darüber hinaus steht das Grundstück im Eigentum der Gemeinde. Damit ist sichergestellt, dass eine kurzfristige Nutzung für eine Schule möglich sein wird.

Eine Festlegung nur auf eine Schulnutzung wird nicht entsprochen, für den Fall das hier eine weitere schulische Entwicklung nicht erfolgt und das Grundstück anderweitig genutzt werden sollte.

**Abstimmungsergebnis:**

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

3. Wasserwirtschaftsamt München, Schr. v. 23.05.2012

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist bei der Änderung des Bebauungsplanes wie bereits bei dessen Aufstellung auf die Hochwassergefährdung durch die Würm im Bereich Karlsfeld westlich der Bahn hinzuweisen. Zwischenzeitlich wurden mit einer sog. zweidimensionalen Wasserspiegelberechnung die Wasserspiegellagen und Überschwemmungsgrenzen von uns ermittelt. Die entsprechenden Pläne werden in Kürze dem Landratsamt Dachau zur vorläufigen Sicherung bzw. Festsetzung des Überschwemmungsgebietes übermittelt. Die bereits bisher im Bebauungsplan vorgesehenen Höhenfestsetzungen (Planteil 3) wurden in unseren Berechnungen berücksichtigt und reichen zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit bei einem hundertjährigen Hochwasser aus. Die Bauflächen zwischen der Zugspitzstraße im Süden, der Bayernwerksstraße im Osten und der Dr. Johann-Heitzer-Straße im Norden sind daher vom Geltungsbereich der vorläufigen Sicherung/Festsetzung des Überschwemmungsgebietes nicht erfasst. Eine Gefährdung der geplanten Bebauung kann sich jedoch im Bereich der Tiefgaragenabfahrten ergeben. Hier sind geeignete Maßnahmen, z.B. mobile Hochwassersperrern, vorzusehen. Es wird empfohlen, die Ziffern 2.3.3 und 2.3.11 in der Begründung entsprechend zu ergänzen.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt ist eine Anbringung von mobilen Hochwassersperrern an den Tiefgaragenabfahrten nur dann nötig wenn sich die Tiefgaragenabfahrten unterhalb des Dichtungswasserspiegels befinden. In Festsetzung und Begründung wird dies ergänzt, so dass nur Tiefgaragenabfahrten zulässig sind, deren Zufahrtshöhe dem jeweiligen Dichtungswasserspiegel des Baugebietes entsprechen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

4. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schr. v. 14.05.2012

Um die Belange der Bodendenkmalpflege ausreichend zur berücksichtigen soll in der Begründung des Bebauungsplanes die allgemeine Meldepflicht bei evtl. zu Tage tretenden Bodendenkmälern gem. Art. 8 DSchG aufgenommen werden.

**Beschluss:**

Die Begründung wird entsprechend ergänzt, ein Hinweis wird aufgenommen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

5. Landeshauptstadt München, BA 23, Allach-Untermenzing, Schr. v. 12.06.2012

Der Bezirksausschuss 23 macht folgende Bedenken geltend:

Mit einer erheblichen Verkehrszunahme, vor allem im Hinblick auf die Eversbuschstraße ist zu rechnen.

Durch die Größe der Wohneinheiten ist mit einer starken Nachverdichtung zu rechnen.

Die Parkplatzfläche, trotz S-Bahn-Anschluss, sollte großflächiger gestaltet werden.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Bebauungsplanänderung um die Änderung eines seit 2007 gültigen Bebauungsplanes handelt. Das Baurecht wird hier nicht gemehrt, sondern vor allem anders verteilt. Mit diesem Änderungsverfahren wird zudem nur der gewerblich nutzbare Bereich verändert, der Bereich Wohnen ist von der Änderung nicht betroffen.

Die Verkehrsthematik wurde im Rahmen der Erstaufstellung diskutiert und untersucht.

Die Untersuchung wurde im Dezember 2011 durch das Büro Prof. Dr. Kurzak aktualisiert.

Die Parkflächen wurden bewusst nicht großflächiger dimensioniert um hier nicht zusätzlichen Pendlerverkehr an den S-Bahn-Halt anzuziehen. P + R-flächen stehen auf Münchner Gebiet zur Verfügung.

**Abstimmungsergebnis:**

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

6. DB Energie GmbH, Netze, Schr. 21.05.2012

Der Bebauungsplan wurde im Hinblick auf die Belange der DB Energie – Freileitungen überprüft. Im Bereich der Ausgleichsflächen auf Fl.Nr. 587, 588 und 589 verläuft eine Bahnstromleitung die weiterhin gewährleistet sein muss. Maßgebend ist die tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.

Eine Änderung des Geländenniveaus ist in den Ausgleichsflächen unzulässig.

Die Bepflanzung darf in der Endwuchshöhe 3,50 nicht überschreiten.

**Beschluss:**

Bei der Planung und Umsetzung der für das Baugebiet angelegten Ausgleichsfläche wurde die Bahnstromleitung berücksichtigt. Es befinden sich keine Gehölze oder Sträucher im Bereich der Leitungstrasse inklusive eines Schutzstreifens von beiderseits 30 m.

In der Begründung wurde die textliche Ergänzung vorgenommen, dass keine Ablagerungen oder Aufschüttungen im Leitungsbereich stattfinden dürfen.

Die bereits gepflanzten Gehölze der Ausgleichspflanzung befinden sich außerhalb des beidseitigen 30 m Schutzstreifens. Weitere Anpflanzungen sind nicht vorgesehen. In der Begründung wurde die textliche Ergänzung vorgenommen, dass durch regelmäßige Pflegemaßnahmen der Aufwuchs von Gehölzen unterbunden wird.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**7. DB Services Immobilien GmbH, Schr. v. 24.04.2012**

Evtl. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG werden ausgeschlossen. Erschütterungen sind entschädigungslos hinzunehmen.

Schallschutzmaßnahmen sind von der Gemeinde oder den Bauherrn auf eigene Kosten und Fremdgrund vorzusehen.

Der Bahnverkehr darf in keiner Weise durch die neue Bebauung beeinträchtigt werden.

Bei Bepflanzungen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten

Es darf keine Beeinträchtigung durch Beleuchtung und Werbetafeln entstehen.

**Beschluss:**

Nach Auskunft der DB sind die, nach Fertigstellung des Schienen-Ausbaus erforderlichen, Erschütterungsgutachten durch die DB im Bereich Karlsfeld noch nicht abgeschlossen, so dass die Aussagen nicht konkretisiert werden können.

Zur Wahrung gesunder Wohn- u. Arbeitsverhältnisse sieht der Bebauungsplan entsprechend der schalltechnischen Untersuchungen den Einbau von Schallschutzfenstern sowie Grundrissorientierungen vor.

Ansonsten werden die Hinweise der Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

Herr Stöss nicht anwesend.

**8. E.ON Netz GmbH, Schr. v. 22.05.2012**

Fernmeldekabeltrassen der E.ON Netz GmbH liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Sicherheit der Kabel darf nicht beeinträchtigt werden.

**Beschluss:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauabwicklung durch den Bauherrn bzw. die Gemeinde beachtet.

Gemäß früheren Auskünften sind keine Probleme für die beabsichtigte Baumaßnahme zu erwarten. Die Sicherung der Kabel muss durch E.ON erfolgen, dies wurde vertraglich geregelt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

Herr Stöss nicht anwesend.

**9. E.ON Bayern AG, . Schr. v. 09.05.2012**

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der E.ON Bayern AG. Eine frühzeitige Einbindung vor Start der Baumaßnahmen soll erfolgen.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich erforderlich werden. Ein Grundstück mit der Größe zwischen 18 m<sup>2</sup>-35m<sup>2</sup> wird hierzu benötigt, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der E.ON Bayern AG zu sichern ist. Die erforderlichen Stationen (nutzungsabhängig) können im Gebäude untergebracht werden.

**Beschluss:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Festsetzung der Transformatorstation kann jetzt noch nicht erfolgen, da diese nutzungsabhängig sind.

Es wird eine Festsetzung folgenden Inhalts ergänzt.

Erforderliche Transformatorstationen müssen in die Gebäude integriert werden unter Berücksichtigung, dass sie von außen zugänglich und mit LKW anfahrbar sind.

**Abstimmungsergebnis:**

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

Herr Stöss nicht anwesend.

**10. Handwerkskammer, Schr. v. 03.05.2012**

Durch die Festsetzung immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel werden mögliche gewerbliche Nutzungen eingeschränkt. Es wird gebeten sicherzustellen, dass der Gewerbeflächenbedarf für stärker emittierende Betriebe an anderer Stelle in ausreichendem Maße gedeckt ist.

**Beschluss:**

Bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen und die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes zu

berücksichtigen. Die Kontingentierung ist so erfolgt, dass unter Berücksichtigung des Schutzzieles den Gewerbeflächen maximale Emissionen zugestanden sind. Es wird darauf hingewiesen, dass im bestehenden Gewerbegebiet Karlsfeld südöstlich der Bajuwarenstraße weitere Gewerbeflächen mit höheren Kontingenten bzw. ohne Beschränkung vorhanden sind.

**Abstimmungsergebnis:**

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

Herr Stöss nicht anwesend.

**11. Bürgerin 1, Schr. v. 13.05.2012**

Es besteht der Wunsch eine Metzgerei, Bäckerei und Zeitschriftenladen zur Nahversorgung insbesondere der älteren Bevölkerung vorzusehen.

**Beschluss:**

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit zur Ansiedlung von Einzelhandel insbesondere für die Nahversorgung. Eine Einzelhandelsnutzung in diesem Bereich wird von der Gemeinde unterstützt und ausdrücklich gewünscht. Es übersteigt jedoch die Handlungsmöglichkeiten einer Gemeinde hier einen Laden konkret anzusiedeln.

**Abstimmungsergebnis:**

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

Herr Stöss nicht anwesend.

**12. Gemeinde Karlsfeld, Tiefbau, Schr. v. 21.05.2012**

- a) Der im Umgriff des Bebauungsplans eingeschlossenen Teil der Dr.- Johann - Heitzer - Straße entwässert derzeit nach Süden in eine Versickerungsmulde mit Überläufen in eine darunter liegende Rohrrigole. Im vorliegenden Bebauungsplan ist dieses Entwässerungssystem durch TG - Einfahrten, Anlieferzonen, die Einmündung der Nord. Süd gerichteten Erschließungsstraße und eine Fußgängerbereich überplant. Hier müsste die Straßenentwässerung der Dr.- Johann - Heitzer -Straße komplett umgebaut werden. Hier muss für die Gemeinde Karlsfeld die Kostentragung geklärt werden.
- b) Die nach Festsetzungen 5.4 dargestellten TG/Anlieferbereiche sollten in der Dr.- Johann – Heitzer - Straße in der Ausdehnung auf die Festsetzungen 5.6, 5.7, 5.8 verkürzt werden.
- c) Im Bereich der angrenzenden Bayernwerkstraße führen 2 TG -Ausfahrten über den bestehenden F+R auf die Bayernwerkstraße. Dabei werden bestehende Versickerungsmulden mit Überläufen in darunter liegende Rohrrigolen tangiert. Diese

müssten umgebaut werden. Hier muss für die Gemeinde Karlsfeld die Kostentragung geklärt werden.

- d) Bei der südlichen TG - Einfahrt ist auch die Straßenbeleuchtung betroffen. In diesem Bereich ist die Mittelinsel der Bayernwerkstraße im B-Plan Nr. 89a festgesetzt. und dient ebenfalls als Entwässerungseinrichtung. Ohne Verkürzung dieser Insel ist Rechts rein/ Rechts raus möglich, eine Zufahrt von Süden oder eine Ausfahrt nach Norden ist nicht möglich.
- e) Die nach Festsetzungen 5.4 dargestellten TG - bereiche sollten in der Bayernwerkstraße in der Ausdehnung auf die Festsetzungen 5.6, 5.7, 5.8 verkürzt werden.
- f) Für beide TG –Aus- u. Einfahrten sollten die Sichtdreiecke auf den Fahrrad- und Autoverkehr im Plan als freizuhaltende dargestellt werden.
- g) Die Weiterführung des bestehenden F+R an der Bayernwerkstraße nach Süden über den Umgriffsbereich ist unklar.
- h) Die Nord-Süd gerichtete Erschließungsstraße muss als Blockumfahrung genutzt werden können, um die schon bestehende Busbucht an der Bayernwerkstraße anfahren zu können. Es gibt sonst für Busverkehr keine Wendemöglichkeit. Dies war beim Neubau der Bayernwerkstraße so vorgesehen.
- i) In der Begründung Pkt. 3.1 sollte bei Flächenbegrenzungen „in Granitausführung“ aufgenommen werden. Bei Pkt 3.2 sollte „ohne seitliche Begrenzung“ herausgenommen werden

### **Beschluss:**

Zu a) + c) + d)

Die notwendigen Änderungen des Entwässerungssystems bzw. die Kostentragung durch die Anbindung des Bebauungsplangebietes werden durch den Bauherrn übernommen

a) Die Gefälleänderungen und die dadurch vorzunehmenden Änderungen an den bestehenden Rigolen sind aufgrund des Dichtungswasserspiegels und der damit verbundenen Steigungen der Tiefgaragenzufahrten notwendig.

Die Kosten für die notwendigen Änderungen des Entwässerungssystems werden durch den Bauherrn übernommen.

Zu b und e) Die Verkürzungen werden in den Plänen vorgenommen

Zu c) Im Bereich der Zufahrten sind Veränderungen der bestehenden Entwässerung notwendig. Die notwendigen Änderungen des Entwässerungssystems werden durch den Bauherrn übernommen.

Zu d) Für eine richtungsmäßige uneingeschränkte Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage SO3/2 ist es notwendig, die in der Mittelinsel befindliche Straßenentwässerung zu verändern und den Bereich der Mittelinsel umzubauen und evtl. als Abbiegespur auszubilden.

Die Kosten für die notwendigen Änderungen und die vorherige Überprüfung der Umsetzbarkeit werden durch den Bauherrn übernommen.

Zu f) Es werden Sichtdreiecke gemäß der geltenden Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) im Bebauungsplan durch eine schraffierte Signatur und in der Satzung ergänzt.

Zu g) Der F+R wurde nach Süden ergänzt

Zu h) Die Blockumfahrung ist mit einem Reisebus mit einer Gesamtlänge von 15,00 m möglich.

Zu i) Die Ergänzungen wurden eingearbeitet.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Beschluss:****Billigungsbeschluss:**

Der Bebauungsplanentwurf zur 3. Änderung Nr. 82 für das Gebiet „Karlsfeld-West / ehemal. Bayernwerkgelände – Bereich Ost / Sondergebiet“ mit Begründung und Umweltbericht i.d.F.v. 11.07.2012 wird gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Bau- und Werkausschuss**  
**11. Juli 2012**  
**Nr. 059/2012**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Verlängerung der Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 90B  
"südwestl. der Münchner Straße, ehemal. Hofstelle Ludl"  
- Empfehlung an den Gemeinderat**

### Sachverhalt:

Zur Sicherung des mit Beschluss vom 23.01.2003 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens hat der Gemeinderat am 29.07.2010 für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 90B eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Satzung über die Veränderungssperre trat mit ihrer Bekanntmachung am 05.08.2010 in Kraft und tritt nach Ablauf von zwei Jahren am 04.08.2012 außer Kraft.

Erste Vorentwürfe liegen vor, bzgl. einer angestrebten Nutzung wird zurzeit eine Einzelhandelsuntersuchung vorgenommen.

Das Bauleitplanverfahren wird jedoch noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Zur Sicherung der Planung ist es daher erforderlich die bestehende Veränderungssperre zu verlängern.

## **S a t z u n g**

**über die Verlängerung der Veränderungssperre für das Gebiet  
des Bebauungsplanes Nr. 90B „südwestl. der Münchner Straße, ehemal. Hofstelle Ludl“**

Auf Grund des §§ 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. 1 S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. 1 S. 1509) i.V.m. § 23 GO hat der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld die Verlängerung der am 05.08.2010 in Kraft getretenen Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 90B „südwestl. der Münchner Straße, ehemal. Hofstelle Ludl“ als folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Gegenstand der Satzung**

Die am 05.08.2010 in Kraft getretene Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 90B „südwestl. der Münchner Straße, ehemal. Hofstelle Ludl“ wird um ein Jahr verlängert.

**§ 2**  
**In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Karlsfeld,  
Kolbe  
1. Bürgermeister

**Beschluss:**

**Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Gemeinderat beschließt oben aufgeführte Satzung zur Verlängerung der Veränderungssperre als Satzung.

**Abstimmungsergebnis:**

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