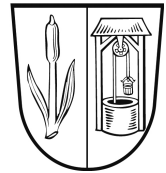


Gemeinde

Karlsfeld



NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 6

Sitzung am: Mittwoch, 10. Mai 2023

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 18:55 Uhr

Anwesend/
Abwesend: siehe Anwesenheitsliste

Status: Öffentliche Sitzung
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 19.04.2023
2. Antrag auf Baugenehmigung zur energetischen Sanierung, Aufstockung und Anbau eines Mehrfamilienhauses (9 Wohneinheiten) auf dem Grundstück Fl.Nr. 837/14 der Gemarkung Karlsfeld, Falkenstraße 5
3. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Reihenhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1019/31 der Gemarkung Karlsfeld, Wehrstaudenstraße 75
4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 981/12 der Gemarkung Karlsfeld, Westenstraße 11
5. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer landwirtschaftlichen Halle mit Verkaufsraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 511 der Gemarkung Karlsfeld, Hadinger Weg
6. Bebauungsplan Nr. 98 "Jägerstraße/ Allacher Straße"
 - Behandlung der im ergänzenden Verfahren / erneute öffentliche Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen
 - Satzungsbeschluss
7. Bekanntgaben und Anfragen

Anwesende:

Name	Vertreter für
Herr Stefan Kolbe Herr Christian Bieberle Frau Ingrid Brünich Herr Robin Drummer (ab 18:23 Uhr, TOP 3) Frau Cornelia Haberstumpf-Göres Herr Peter Neumann Herr Paul-Philipp Offenbeck	Herr Werner Proprentner
Frau Birgit Piroué Frau Janine Rößler-Huras Herr Christian Sedlmair (ab 18:19 Uhr, TOP 3) Frau Cornelia Stadler Herr Franz Trinkl Herr Bernd Wanka	Herr Marco Brandstetter

Entschuldigte:

Name
Herr Marco Brandstetter Herr Werner Proprentner

Unentschuldigte:

Name
-

Verwaltung:

Herr Günter Endres
Frau Simone Hotzan

Schriftführerin:

Frau Daniela Demus

Presse:

Frau Wester / MM-Dachauer Nachrichten

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

Bau- und Werkausschuss
10. Mai 2023
Nr. 73/2023
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 19.04.2023

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 19.04.2023 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

Herr Drummer und Herr Sedlmair sind bei der Abstimmung noch nicht anwesend.

EAPL-Nr.: 0242.211

Bau- und Werkausschuss
10. Mai 2023
Nr. 74/2023
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur energetischen Sanierung, Aufstockung und Anbau eines Mehrfamilienhauses (9 Wohneinheiten) auf dem Grundstück Fl.Nr. 837/14 der Gemarkung Karlsfeld, Falkenstraße 5

Sachverhalt:

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

Der Bau- und Werkausschuss hat sich bereits in seiner öffentlichen Sitzung am 19.10.2022 (Nr. 132/2022) mit dem Vorhaben befasst und das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Das Baugesuch wurde dann am 09.12.2022 zurückgenommen.

Zwischenzeitlich wurde eine geänderte Planung vorgelegt, die wiederum nicht mit der Gemeinde vorab abgestimmt wurde.

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Der Bestand (E + 1, Grundfläche 19,35 m auf 10,60 m, Wand- / Firsthöhe ~ 6,80 m / 9,14 m, Satteldach ~ 23°) wird

- an der Südseite auf ganzer Länge um 3,10 m zzgl. anschließender nicht untergeordneter Balkone und

- an der Nordseite mittig um 2,00 m auf einer Länge von 10,09 m (> Quergiebel) erweitert.

Des Weiteren wird das Gebäude um 1 Stockwerk erhöht (E + 2, Wand- / Firsthöhe 9,69 m / 12,62 m, Walmdach 23° (Traufe)/45° (Giebel)); dieses ist an der West- und Ostseite um 0,72 m eingerückt.

Die Stellplätze werden oberirdisch im rückwärtigen als 18 offene Stellplätze sowie 18 offene Fahrradabstellplätze (im Ordnungssystem, überdacht) nachgewiesen.

Für den Spielplatz wird eine Fläche von 60 m² ausgewiesen (Wohnfläche: 750 m²).

Die Tiefe des Gebäudes von 13,70 m zzgl. 2,00 m des Quergiebels fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Verstärkt wird die Tiefenwirkung auch noch durch die vorgesetzten Balkone über 3 Ebenen.

Der Bezugsfall Krenmoosstraße 60 weist nach einer Vermessung durch den Antragsteller eine Wandhöhe von ca. 9,69 m und eine Firsthöhe von ca. 12,62 m auf und ist somit eingehalten.

Die Gebäudetiefe beträgt aber nur 13,00 m (inkl. vorgelagerter Balkone auf ganzer Länge) und auf Ebene des Dachgeschosses sogar nur 11,50 m, wobei das 2. Obergeschoss wie ein Terrassengeschoss wirkt.

Darüber hinaus entsteht durch den Quergiebel auf der Nordseite die Wirkung eines 4. Geschosses.

Die gemeindlichen Satzungen – Abstandsflächen und Stellplätze – sind eingehalten.

Für die Fahrradabstellplätze ist noch der Nachweis über das Ordnungssystem vorzulegen.

Hinweise:

- Es wird auf die hohe Versiegelung der Grundstücksfläche verwiesen. Folglich ist nicht mehr nur von einer geringfügigen Auswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens auszugehen. Anzusprechen ist dabei die problematische Versickerung des Niederschlagswassers im Zusammenhang mit hohen Grundwasserständen im Gemeindegebiet.
- Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern und darf nicht auf öffentlichen Straßengrund oder Nachbargrundstücke abgeleitet werden!

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur energetischen Sanierung, Aufstockung und Anbau eines Mehrfamilienhauses wird nicht erteilt.

Das Vorhaben bildet nicht erkennbar den Bezugsfall Krenmoosstraße 60 ab.

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Tiefe des Gebäudes von 13,70 m zzgl. 2,00 m des Quergiebels an der Nordseite und zusätzlich mit den Balkonen im Süden über 3 Ebenen (nicht untergeordnet) nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Darüber hinaus entsteht durch den Quergiebel auf der Nordseite die Wirkung eines 4. Geschosses.

Das gemeindliche Einvernehmen wird bei entsprechender Umplanung unter folgender Maßgabe in Aussicht gestellt:

- Gebäudetiefe max. 13,00 m (Bereich EG – 1. OG)
- Gebäudetiefe max. 11,50 m (Bereich 2.OG - DG) bzw. Ausbildung eines Terrassengeschosses
- Entfall des Quergiebels auf der Nordseite
- Entfall der Balkone auf der Südseite.

Das Landratsamt Dachau wird gebeten, die vom Antragsteller aufgemessenen Wandhöhen des Bezugsfalls zu verifizieren.

Für die Fahrradabstellplätze ist noch der Nachweis über das Ordnungssystem vorzulegen.

Hinweise:

- Es wird auf die hohe Versiegelung der Grundstücksfläche verwiesen. Folglich ist nicht mehr nur von einer geringfügigen Auswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens auszugehen. Anzusprechen ist dabei die problematische Versickerung des Niederschlagswassers im Zusammenhang mit hohen Grundwasserständen im Gemeindegebiet.
- Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern und darf nicht auf öffentlichen Straßengrund oder Nachbargrundstücke abgeleitet werden!

Abstimmungsergebnis:

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

Herr Drummer und Herr Sedlmair sind bei der Abstimmung noch nicht anwesend.

EAPL-Nr.: 0242.211

Bau- und Werkausschuss
10. Mai 2023
Nr. 75/2023
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Reihenhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1019/31 der Gemarkung Karlsfeld, Wehrstaudenstraße 75

Sachverhalt:

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

Das Grundstück liegt im Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets "Würm und Würmkanal".

Der Bau- und Werkausschuss hat sich bereits in seiner öffentlichen Sitzung am 20.07.2022 (Nr. 104/2022) mit dem Vorhaben – Antrag auf Vorbescheid – befasst und das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Das Baugesuch wurde dann am 02.02.2023 zurückgenommen.

Zwischenzeitlich wurde eine geänderte Planung als Antrag auf Baugenehmigung vorgelegt, der wiederum nicht mit der Gemeinde vorab abgestimmt wurde.

Das Grundstück ist bebaut. Anstelle des Bestands soll ein 5-Spänner (E + D bzw. E + 1, Hauptgrundfläche 10,54 m (Haus 3 + 4 im Norden und Süden jeweils um 1,87 m eingerückt) auf 30,04 m, Wand- / Firsthöhe 4,42 m bzw. 6,33 m / 9,69 m, Satteldach 45°) errichtet werden.

Auf dem Grundstück werden 10 Stellplätze in einem oben offenen Duplexparker (Unterfloor) nachgewiesen.

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

Die rückwärtige faktische Baugrenze – Entfernung zur Straße i. M. ca. 29,50 m – wird durch das Vorhaben um ca. 5,00 m (Haus 5) überschritten.

Die Balkone sind zwar hinsichtlich ihrer Ausmaße untergeordnet, erstrecken sich aber über 2 Ebenen außerhalb der faktischen Baugrenzen und sind folglich unzulässig.

Zulässig ist ein Baukörper II + ausgebautes Dach mit einer GR von bis max. ca. 220 m² oder ein Baukörper I + D mit Zwischenbau (z. B. Wehrstaudenstraße 59, 59a / 61, 61 a) mit einer GR von bis max. ca. 348 m² unter Beachtung der zulässigen überbaubaren Fläche.

Die gemeindliche Abstandsflächensatzung ist eingehalten.

Jedoch ist die Tiefe der Abstandsfläche –Traufe– bei Haus 3 und 4 falsch ermittelt und fällt jeweils auf die angrenzenden Nachbargrundstücke.

Die gemeindliche Gaubensatzung ist nicht eingehalten – die Breite darf bei Haus 1 und 2 jeweils max. 1,83 m und bei Haus 5 max. 2,17 m betragen; der Abstand zum First ist < 1,00 m.

Der Dachüberstand am Giebel sollte auf max. 0,30 m reduziert werden.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten – lichte Breite Plattform < 2,80 m und lichte Höhe der unteren Ebene < 2,20 m.

Darüber hinaus liegt der Bereich der Stellplätze im Einflussgebiet des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets (Flutungsgefahr).

Hinweis:

Es wird auf die hohe Versiegelung des Grundstücks hingewiesen. Folglich ist nicht mehr nur von einer geringfügigen Auswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens auszugehen. Anzusprechen ist dabei die problematische Versickerung des Niederschlagswassers im Zusammenhang bei gleichzeitig hohen Grundwasserständen im Gemeindegebiet.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Neubau eines Reihenhauses mit Garagen wird nicht erteilt.

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

Die rückwärtige faktische Baugrenze – Entfernung zur Straße i. M. ca. 29,50 m – wird durch das Vorhaben um ca. 5,00 m (Haus 5) überschritten.

Die Balkone sind zwar hinsichtlich ihrer Ausmaße untergeordnet, erstrecken sich aber über 2 Ebenen außerhalb der faktischen Baugrenzen und sind folglich unzulässig.

Zulässig ist ein Baukörper II + ausgebautes Dach mit einer GR von bis max. ca. 220 m² oder ein Baukörper I + D mit Zwischenbau (z. B. Wehrstaudenstraße 59, 59a / 61, 61 a) mit einer GR von bis max. ca. 348 m² unter Beachtung der zulässigen überbaubaren Fläche.

Die gemeindliche Gaubensatzung ist nicht eingehalten – die Breite darf bei Haus 1 und 2 jeweils max. 1,83 m und bei Haus 5 max. 2,17 m betragen; der Abstand zum First muss mind. 1,00 m aufweisen.

Der Dachüberstand am Giebel sollte auf max. 0,30 m reduziert werden.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten – lichte Breite Plattform < 2,80 m und lichte Höhe der unteren Ebene < 2,20 m.

Darüber hinaus liegt der Bereich der Stellplätze im Einflussgebiet des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets (Flutungsgefahr).

Hinweis 1:

Die Tiefe der Abstandsfläche –Traufe– bei Haus 3 und 4 ist falsch ermittelt (mind. 5,93 m, vermaßt mit 5,02 m) und fällt jeweils auf die angrenzenden Nachbargrundstücke.

Hinweis 2:

Es wird auf die hohe Versiegelung des Grundstücks hingewiesen. Folglich ist nicht mehr nur von einer geringfügigen Auswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens auszugehen. Anzusprechen ist dabei die problematische Versickerung des Niederschlagswassers im Zusammenhang bei gleichzeitig hohen Grundwasserständen im Gemeindegebiet.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13	
Ja-Stimmen:	7	
Nein-Stimmen:	6	(GR Bieberle, GR Wanka, GRin Stadler, GR Offenbeck, GRin Brünich, GR Sedlmair)

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Folgende Anmerkung von Herrn Bieberle wird in das Protokoll aufgenommen:

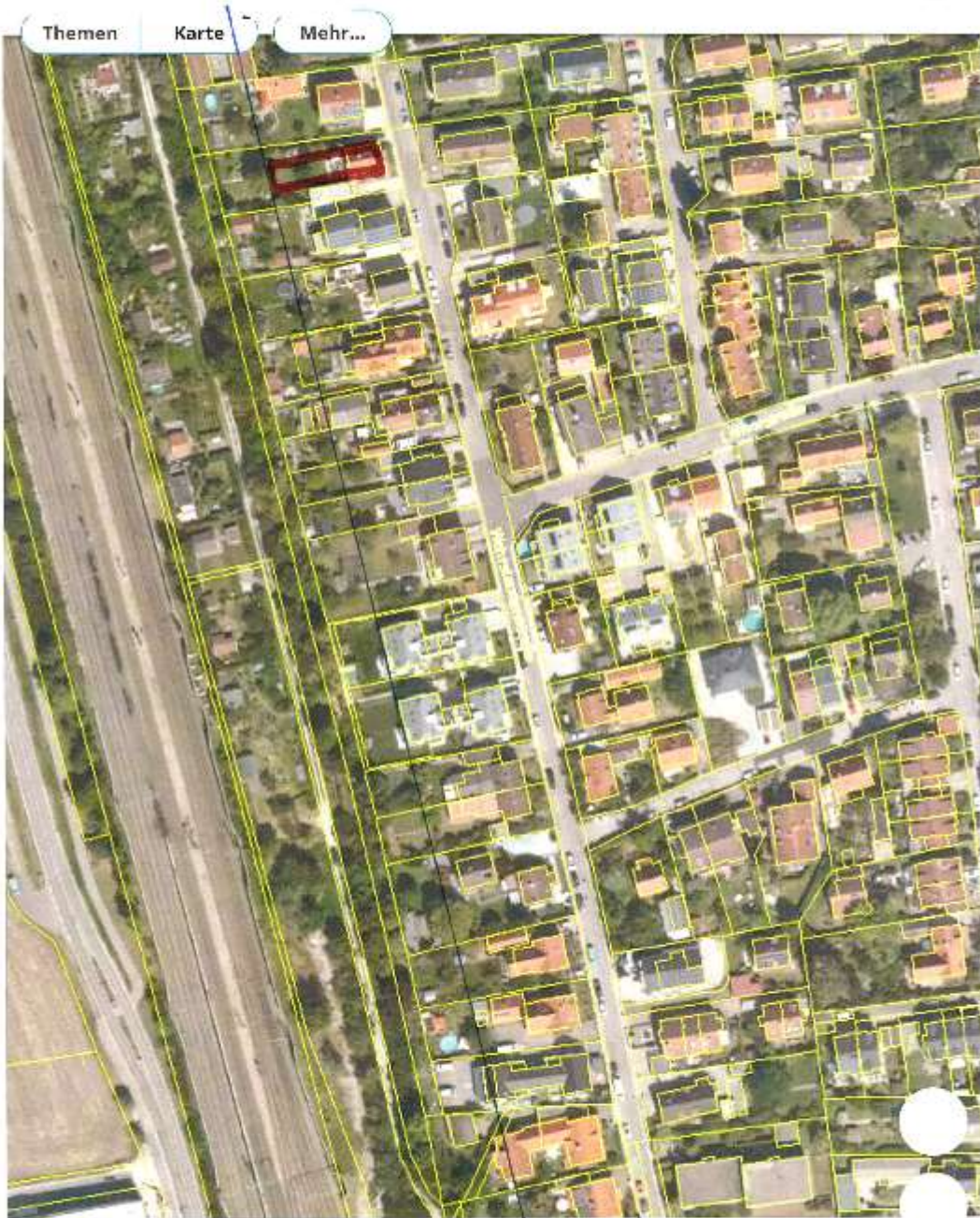
„Der Baureferent und die CSU-Gemeinderatsfraktion im Bauausschuss sind mit zwei Formulierungen im Beschlussvorschlag nicht einverstanden und sehen die Sachlage abweichend. Die von der Bauverwaltung eingezeichnete (rote) und den Bauraum nach Westen begrenzende „faktische“ Baulinie ist ein bloßes Zufallsprodukt zwischen wenigen Nachbarbebauungen. Die maßgebliche nähere Umgebung wird unseres Erachtens hier zu eng gesehen. Die jeweiligen Bautiefen entlang der Wehrstaudenstraße sind sehr unterschiedlich und weichen voneinander stark ab. Eine faktische Baulinie muss einer nachvollziehbaren städtebaulichen Ordnung folgen und im Quartier einheitlich und stimmig sein. Eine faktische Baulinie kann den maximalen Abstand der rückwärtigen Bebauung zur Straßenlinie regeln. In der Wehrstaudenstraße gibt es derzeit folgende, genehmigte Bauungen mit größerer Tiefe (mit Angabe der ungefähren Abstände zur Straßenkante). Haus-Nr. 33 (34,5 m); Haus-Nr. 45 (36 m); Haus-Nr. 47 (35 m); Haus-Nr. 59/61 (35 m), (siehe beigefügtem Auszug aus dem Luftbild). Demnach kann eine Hintere Baugrenze im Abstand von rund 35 m zur Straße als gerechtfertigt gelten. Das im Top 3 vorgetragene Bauvorhaben kann unserer Auffassung nach, deshalb ebenfalls in dieser Bautiefe genehmigt werden.

Bisher war es übliche Praxis, dass untergeordnete Bauteile eine faktische Baulinie überragen dürfen. Hierzu gibt es zahlreiche Beispiele und Beschlüsse in der Gemeinde Karlsfeld. Die in Top 3 geplanten Balkone sind nach Definition der Bayerischen Bauordnung als untergeordnet anzusehen. Die Balkone sind kleiner als 1/3 der Wandlänge. Die auf den Boden projizierte Grundfläche ist kleiner als 5 m. Die Tiefe ist kleiner als 1,5 m. Gemäß eines Schreibens der Bayerischen Staatsregierung zur neuen Bauordnung „Häufig gestellte Fragen“ sind bei Einhaltung der vorgenannten Kriterien auch Balkone, die in mehreren Geschossen angeordnet sind, untergeordnet.

Wir würden deshalb der Errichtung der geplanten Balkone an dieser Stelle zustimmen.

Da die Verwaltung den vorbereiteten Formulierungsvorschlag in diesen Punkten nicht ändern oder ergänzen wollte, musste die CSU-Fraktion gegen den Vorschlag stimmen. Mit den weiteren Begründungen (die dazu führen, dass das Vorhaben nicht genehmigungsfähig ist) sind wir jedoch ausdrücklich einverstanden.

Wir bitten diese Anmerkungen dem Protokoll beizulegen und dieses dem Landratsamt zur Stellungnahme der Gemeinde hinzuzufügen.“



50 m
 © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Wasser Nr. 33: 34,5m
 45: 36,0m
 47: 35 m
 59/61: 35m

Planung
H. Nr. 75:
 ca 3,5m

Bau- und Werkausschuss
10. Mai 2023
Nr. 76/2023
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 981/12 der Gemarkung Karlsfeld, Westenstraße 11

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, in einem Bereich 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 derzeit straßenseitig mit einem Zweifamilienhaus (E + I) bebaut. Im rückwärtigen Bereich soll ein Einfamilienhaus (E + 1, Hauptgrundfläche i. M. 9,11 m auf 8,95 m, Wandhöhe 6,50 m, Flachdach sowie Anbau im Osten E, 3,00 m auf 8,95 m, Wandhöhe 3,00 m, Flachdach) errichtet werden.

Die Stellplätze werden oberirdisch als 2 offene Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen. Die Bestandsgarage Ost wird auf Grund der erforderlichen Zufahrt für den Neubau durch einen offenen Stellplatz (Senkrechtparker) an der Westenstraße ersetzt.

Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.
Die gemeindlichen Satzungen – Stellplätze und Abstandsflächen – sind eingehalten.

Hinweis:

Die Stellplätze sind noch zu vermaßen; der Ersatzstellplatz für den Bestand muss bei einseitiger Begrenzung durch eine Einfriedung / Hecke eine Breite von mind. 2,65 m aufweisen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses wird erteilt.

Hinweis:

Die Stellplätze sind noch zu vermaßen; der Ersatzstellplatz für den Bestand muss bei einseitiger Begrenzung durch eine Einfriedung / Hecke eine Breite von mind. 2,65 m aufweisen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Bau- und Werkausschuss
10. Mai 2023
Nr. 77/2023
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer landwirtschaftlichen Halle mit Verkaufsraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 511 der Gemarkung Karlsfeld, Hadinger Weg

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für die „Landwirtschaft“ dargestellt sowie als „Fläche mit besonderer Bedeutung und Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die primär unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten zu entwickeln sind, Potential für Ausgleichsflächen und –maßnahmen“. Im Süden grenzt das Biotop B 203-1 an sowie die Darstellung „Einzelbäume, Baumgruppen, alleeartige Bepflanzung, Saumstrukturen, geplant“. Es wird angenommen, dass das Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert ist.

Das Grundstück ist unbebaut. Grenzständig soll eine 2-geschossige landwirtschaftliche Lagerhalle mit Verkaufsraum (Grundfläche 10,00 m (+ 5,00 m Vordach) auf 25,00 m, Wand- / Firsthöhe 6,50 m / 9,40 m, Satteldach 22,5° Dachneigung) errichtet werden. Es werden auf dem Grundstück oberirdisch 5 offene Stellplätze nachgewiesen.

Auf dem nördlich angrenzenden, im Eigentum des Antragsstellers befindlichen Grundstück ist ein Schafstall vorhanden. Dem Bauakt ist nicht zu entnehmen, ob dieser zulässigerweise errichtet wurde oder ggf. verfahrensfrei auf Grundlage des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1. c) BayBO.

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter der Maßgabe erteilt, dass das Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert ist und dem landwirtschaftlichen Betrieb dient sowie betrieblich an diesem Standort auch als notwendig erkannt wird und sinnvoll ist. Es wird aber in Frage gestellt, ob an diesem Standort und in diesem Umfang ein Verkaufsraum sowie die Fleischverarbeitung und Wurstherstellung notwendig und sinnvoll ist.

Die Abstandsflächensatzung ist eingehalten.

Die Stellplatzsatzung ist grundsätzlich eingehalten.
Es sind aber noch mind. 5 Fahrradabstellplätze nachzuweisen.
Im Stellplatznachweis ist eine Betriebsleiterwohnung aufgeführt; dies steht im Widerspruch zum beantragten Bauvorhaben.

Die geplante Zufahrt entspricht nicht den aktuell vorhandenen Zufahrtsmöglichkeiten. Dafür müsste eine neue Überfahrt über den Graben (Krebsbach West) hergestellt werden; dies wäre bei den zuständigen Stellen zu beantragen.
Da aber im Flächennutzungsplan in diesem Bereich eine „Fläche mit besonderer Bedeutung und Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die primär unter

naturschutzfachlichen Gesichtspunkten zu entwickeln sind, Potential für Ausgleichsflächen und –maßnahmen“ dargestellt ist und sich angrenzend ein Biotop (B 203-1) befindet, sollte folglich die Erschließung über bereits bestehende Zufahrten (z. B. über FI.Nr. 510 – ebenfalls im Eigentum des Antragstellers) erfolgen.

Als Ausgleich sollten entlang der südlichen Grundstücksgrenze wie im Flächennutzungsplan vorgesehen „Einzelbäume, Baumgruppen, alleearartige Bepflanzung oder Saumstrukturen“ beauftragt werden.

Hinweis:

Das Landratsamt Dachau wird um Überprüfung gebeten, ob die auf dem Nachbargrundstück und zum Betrieb gehörende, ohne Baugenehmigung errichtete bauliche Anlage (Schafstall) dort in zulässiger Weise errichtet wurde.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer landwirtschaftlichen Halle mit Verkaufsraum wird unter der Maßgabe erteilt, dass das Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert ist und dem landwirtschaftlichen Betrieb dient sowie betrieblich an diesem Standort auch als notwendig erkannt und sinnvoll ist.

Es wird aber in Frage gestellt, ob an diesem Standort und in diesem Umfang ein Verkaufsraum sowie die Fleischverarbeitung und Wurstherstellung notwendig und sinnvoll ist.

Die Stellplatzsatzung ist grundsätzlich eingehalten.

Es sind aber noch mind. 5 Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

Im Stellplatznachweis ist eine Betriebsleiterwohnung aufgeführt; dies steht im Widerspruch zum beantragten Bauvorhaben.

Die geplante Zufahrt entspricht nicht den aktuell vorhandenen Zufahrtsmöglichkeiten.

Dafür müsste eine neue Überfahrt über den Graben (Krebsbach West) hergestellt werden; dies wäre bei den zuständigen Stellen zu beantragen.

Da aber im Flächennutzungsplan in diesem Bereich eine „Fläche mit besonderer Bedeutung und Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die primär unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten zu entwickeln sind, Potential für Ausgleichsflächen und –maßnahmen“ dargestellt ist und sich angrenzend ein Biotop (B 203-1) befindet, sollte folglich die Erschließung über bereits bestehende Zufahrten (z. B. über FI.Nr. 510 – ebenfalls im Eigentum des Antragstellers) erfolgen.

Als Ausgleich sollten entlang der südlichen Grundstücksgrenze wie im Flächennutzungsplan vorgesehen „Einzelbäume, Baumgruppen, alleearartige Bepflanzung oder Saumstrukturen“ beauftragt werden.

Hinweis:

Das Landratsamt Dachau wird um Überprüfung gebeten, ob die auf dem Nachbargrundstück und zum Betrieb gehörende, ohne Baugenehmigung errichtete bauliche Anlage (Schafstall) dort in zulässiger Weise errichtet wurde.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13	
Ja-Stimmen:	11	
Nein-Stimmen:	2	(Erster Bürgermeister, GR Neumann)

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Niederschriftauszug

Bebauungsplan Nr. 98 "Jägerstraße/ Allacher Straße"
- Behandlung der im ergänzenden Verfahren / erneute öffentliche Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

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

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

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

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

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

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

In der Sitzung vom 07.12.2022 wurde der Bebauungsplan erneut gebilligt und danach erfolgte vom 27.12.2022 bis 27.01.2023 eine erneute öffentliche Auslegung.

Die im Rahmen dieses erneuten Beteiligungsverfahrens seitens der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen haben keine wesentlichen Änderungen des Entwurfs des Bebauungsplans mehr zur Folge. Da im Rahmen der erneuten Beteiligung jedoch eine Verfahrensfehler bei der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB festgestellt wurde hat der Bau- und Werkausschuss in der Sitzung vom 08.03.2023 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98 „Jägerstraße/Allacher Straße“ erneut gebilligt und zur Vermeidung eines Verfahrensfehlers dessen erneute Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98 i.d.F.v. 08.03.2023 für das Gebiet „Jägerstraße/Allacher Straße“ und die Begründung sowie die – nach Einschätzung der Gemeinde - wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen lagen im Rathaus der Gemeinde Karlsfeld, vom 21.03.2023 bis einschließlich 21.04.2023 während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Anregungen haben vorgebracht:

- Landratsamt Dachau, FB Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom.2023
- Landratsamt Dachau, FB Technischer Umweltschutz, Schreiben vom.2023
- Gemeindewerke Karlsfeld, Schreiben vom 17.03.2023.2023
- Kabel Deutschland – Vodafone, Schreiben vom 19.04.2023
- SWM Services GmbH, Schreiben vom 22.03.2023

- Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 29.03.2023
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 17.03.2023
- IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 12.04.2023
- BürgerIn - RA, Schreiben vom 21.04.2023

Keine Anregungen bestehen bei:

- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schr. vom 20.03.2023
- TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 23.03.2023
- Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 31.03.2023
- Staatliches Bauamt Freising, Servicestelle München, Schreiben vom 23.03.2023
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 17.03.2023
- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Schreiben vom 11.04.2023
- Wasserwirtschaftsamt München, Schr. vom 20.04.2023
- Stadt Dachau, Schreiben vom 05.04.2023
- Gemeinde Bergkirchen, Schr. vom 27.03.2023
- Handelsverband Bayern e.V., Schreiben vom 29.03.2023
- Regionaler Planungsverband, Schreiben vom 29.03.2023
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 11.04.2023

Seitens der weiteren Träger öffentlicher Belange erfolgte keine Rückmeldung.

1. Landratsamt Dachau, Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde, Schr. vom 06.04.2023

5.6 – Begründung - Stellplätze und Tiefgaragen, Erschließung

Das Ausmaß befestigter Flächen ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Es sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, es sei denn eine Versiegelung wäre aus anderen Gründen geboten.

5.8 – Begründung - Grünordnungskonzept

Aufgrund der allgemeinen Klimaänderung wird die Auswahl an standortgerechten heimischen Baumarten immer geringer. Es wird generell begrüßt einheimische Laubgehölze vorzuschreiben, jedoch können durchaus geeignete nicht heimische Gehölze in die Liste aufgenommen werden, da sich das Baugebiet nicht in der freien Natur befindet (§ 40 BNatSchG). Formulierungsvorschlag: Für Baumpflanzungen sind standortgerechte, nach Möglichkeit heimische Laubgehölze...zu verwenden. Der in der Begründung zitierte § 40a BNatSchG bezieht sich auf invasive Arten. Jedoch sind nicht alle gebietsfremden Arten invasiv.

Es wird zudem empfohlen, möglichst viele Bestandsbäume zu belassen, da diese bereits gut an den Standort angepasst sind. Bei der Wahl der Standorte für Anpflanzungen sollte die artspezifische Wuchsform und die Ansprüche der Gehölze beachtet werden, um dauerhafte Vitalität der Gehölze zu sichern.

5.9 – Begründung - Artenschutz

Bezugnehmend auf die Stellungnahme der UNB vom 19.01.2023 wurde mitgeteilt, dass es sinnvoll ist, die bereits geräumte Fläche (Fl.Nr. 974 und 977/3) mit einem Amphibien- und Reptilienzaun abzugrenzen, da auf dieser potentielle Habitatstrukturen für Zauneidechsen und Wechselkröten vorzufinden sind. Am 30.03.2023 wurde vor Ort festgestellt, dass zwar ein Zaun steht, dieser aber nicht fachgerecht aufgestellt wurde und durch Lücken im Zaun die o.g. genannten Tiergruppen auf die Fläche einwandern können.

Um eine wirksame Barriere darzustellen, wird dringend empfohlen den Zaun zeitnah fachgerecht anzubringen, da sonst nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich auf der Fläche Tiere ansiedeln und somit § 44 BNatSchG Anwendung findet.

Bei der Entfernung von Gehölzen auf den Flurnummern 977 und 977/2 ist die Vogelbrutzeit zu beachten. Ungeachtet dessen gilt der Artenschutz ganzjährig, da z.B. Fledermäuse auch in ausgefaulten Baumhöhlen überwintern können. Gebäude stellen ebenso einen Lebensraum für Vögel und Fledermäuse dar, weshalb vor dem Abriss von Gebäuden durch einen geeigneten Fachmann eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden muss, wie in der Begründung beschrieben.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zu „5.6 – Begründung - Stellplätze und Tiefgaragen, Erschließung“ und zu „5.8 – Begründung – Grünordnungskonzept“ wurden bereits weitestgehend inhaltsgleich mit der Stellungnahme vom 19.01.2023 vorgebracht und mit Beschluss vom 08.03.2023 abgehandelt. Insoweit wird auf den Beschluss vom 08.03.2023 verwiesen.

Vor allem die größeren Bestandsbäume konfliktieren mit dem Bauraum im WA 1.2. Insoweit ist hier die städtebauliche Zielsetzung eines straßenbegleitenden Baukörpers vorrangig. Allerdings fördert die Festsetzung in D.8.3 den Erhalt von Bestandsbäumen mit einer gewissen Qualität dahingehend, dass diese auf die zwingend zu pflanzenden Bäume angerechnet werden können. Damit ist dem Baumerhalt, zumindest soweit dies mit den städtebaulichen Zielsetzungen vereinbar ist, Rechnung getragen.

Die artenschutzrechtliche Empfehlung zur fachgerechten Anbringung des Amphibien- und Reptilienzauns wurde unmittelbar nach Eingang der Stellungnahme befolgt. Der Zaun war zunächst fachgerecht aufgestellt, wurde jedoch infolge einer vorübergehenden Entfernung des damit verbundenen Bauzauns beeinträchtigt und befindet sich nunmehr wieder in einem fachgerechten Zustand.

Der Hinweis zum ganzjährig gültigen Artenschutz wird zur Kenntnis genommen ebenso wie der Hinweis auf eine artenschutzrechtliche Überprüfung vor einem Abriss der Gebäude auf den Grundstücken Flurnummern 977 und 977/2. Dies ist gem. D 12.3 festgesetzt.

Entsprechend den weiteren Ausführungen in der Stellungnahme wird hierauf in Ziffer 5.9 der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich eingegangen. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen/ Lösungsansätze für den Fall eines Auffindens geschützter Tierarten werden dort genannt.

Auch die Bauzeitenregelung für Bauarbeiten an Gebäuden, Abriss von Gebäuden sowie Baumfällungen in der Vogelbrutzeit wurde bereits unter Ziff. D 12.4 festgesetzt und somit beachtet.

Im Rahmen der Potenzialabschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Dragomir Stadtplanung, Stand 25.11.21) wurde ein Vorkommen von Baumhöhlen untersucht. Im Planungsgebiet befinden sich zwei Baumhöhlen, diese befinden sich auf dem Flurstück Nr. 977/2, auf dem bisher kein Vorhaben geplant ist. Bei zukünftigen Bauvorhaben auf dem Grundstück, sind diese beiden Baumhöhlen vor Fällung auf ein Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen. Diese Maßnahme ist gem. D 12.3 festgesetzt.

Abstimmungsergebnis:

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

2. Landratsamt Dachau, Fachbereich: Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 19.04.2023

In Ziffer 5.12, Schallschutzkonzept, wird unter Anlagenlärm auf S. 28, am Ende des 1. Absatzes, beschrieben, dass es nachts keine Lärmvorbelastung durch benachbarte Betriebe gäbe. Dies ist so nicht richtig. In der weiter oben im Absatz genannten, ergänzenden Stellungnahme vom 23.01.2023 zum Anlagenlärm hat der Gutachter für den Café- bzw. Bankbetrieb nächtliche Stellplatzbewegungen angesetzt, die aufgrund der Wohnungen auf den Nachbargrundstücken bzw. der Wohnungen darüber zulässig sind. Diese führen im Plangebiet zu einer Vorbelastung nachts.

Wir bitten, den Satz „Für die Nachtzeit...“ zu kürzen und umzuformulieren in

„Für die Nachtzeit beträgt die Vorbelastung max. 36 dB(A) im 1. Obergeschoß.“

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BImSchG in Verbindung mit der TA Lärm.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird in Ziff. 5.12 entsprechend der in der Stellungnahme vorgeschlagenen Formulierung geändert. Die Änderung der Begründung in diesem Punkt hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans. Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

3. *Gemeindewerke Karlsfeld, Schreiben vom 17.03.2023*

Die vorherigen Stellungnahmen der Werke sind zu beachten.

Beschluss:

Die vorherigen Stellungnahmen der Gemeindewerke vom 15.09.2022 sowie vom 25.01.2023 wurden mit den Beschlüssen vom 07.12.2022 und vom 08.03.2023 behandelt. Insoweit wird auf diese Beschlüsse verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

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

4. *Kabel Deutschland - Vodafone GmbH, Schreiben vom 19.04.2023 (2 Schreiben)*

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

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Beschluss:

Eine inhaltlich gleich lautende Stellungnahme wurde bereits mit Schreiben vom 12.09.2022 abgegeben. Diese wurde mit Beschluss vom 07.12.2022 behandelt. Auf den Beschluss wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

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

5. SWM Services GmbH, Plananlagen Strom und Gas, Schreiben vom 22.03.2023

Anbei erhalten Sie folgende Dokumente zum Auskunftsfall 0290900, Karlsfeld, Allacher Straße 86, Karlsfeld/97712:

- Gas
- Strom-TK

Unsere Erdgasversorgungsanlagen in dem bereits vollständig bebauten Wohngebiet sind im beiliegenden Bestandsplanauszug Erdgas grün dargestellt. Die Erdgashochdruckleitung DN 150 in der Allacher Straße muss unverändert in ihrer jetzigen Lage verbleiben; sie ist in den Bebauungsplan mitaufzunehmen. Ihr Schutzstreifen beträgt jeweils 2,0 m ab Außenkante Rohr und muss auch dort eingehalten werden, wo er in die privaten Grundstücke hineinragt.

Unsere Versorgungsanlagen müssen unverändert in ihrer jetzigen Lage verbleiben.

Die Leitungen dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden. Die vorhandene Überdeckung unserer Versorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern.

Für Stilllegungen und Umlegungen der Hausanschlussleitungen anlässlich Abriss- Neubau- oder Umbauarbeiten finden die Bauwerber die entsprechenden Anträge unter www.swm.de auf unserer Homepage.

Beschluss:

Auf die Beschlussfassung vom 07.12.2022, mit der die Stellungnahme vom 18.08.2022 mit teilweise gleichem Inhalt bereits behandelt wurde, wird verwiesen.

Ergänzend dazu wird festgestellt, dass auch weiterhin keine Auswirkungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Lage der Erdgashochdruckleitung DN 150 in der Allacher Straße ersichtlich sind. Die Erdgashochdruckleitung befindet sich weit überwiegend außerhalb des Planungsgebiets in der öffentlichen Verkehrsfläche Allacher Straße und nur zu einem sehr geringen Teil innerhalb des Planungsgebiets auf dem bereits im Eigentum der Gemeinde stehenden Grundstück 971/1. In diesem Bereich setzt der Bebauungsplan einen öffentlichen Gehweg fest, dessen spätere Herstellung keine negativen Folgen für die Erdgashochdruckleitung hat. Sie bleibt auf diese Weise auch künftig stets zugänglich. Der Gehweg stellt aufgrund seiner Breite von durchgängig mindestens 2,4 m zudem einen ausreichenden Schutzstreifen für die Leitung dar, da sie überwiegend außerhalb des Gehwegs liegt bzw. im Bereich der Gehwegaußenkante. Insoweit ist durch die Gehwegfestsetzung sichergestellt, dass über der Leitung keine größeren baulichen Anlagen errichtet und in diesem Bereich auch keine tiefwurzelnden Gehölze gepflanzt werden können.

Der Hinweis zu etwaigen Stilllegungen und Umlegungen der Hausanschlussleitungen anlässlich von Abriss-, Neubau- oder Umbauarbeiten und hierzu online verfügbaren Anträgen wird an die Bauwerber weitergegeben.

Die Stromleitung wird durch den Bebauungsplan ebenfalls nicht beeinträchtigt. Sie befindet sich in deutlichem Abstand zum Planungsgebiet in der Verkehrsfläche Allacher Straße.

Abstimmungsergebnis:

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

6. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 29.03.2023

Mit dem Schreiben vom 9. August 2022, TBUP Ot 5242, haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine weiterhin gültige Stellungnahme zum Verfahren abgegeben.

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

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 09.08.2022 wurde bereits mit Beschluss vom 07.12.2022 behandelt. Es wird insoweit auf den Beschluss vom 07.12.2022 verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

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

7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 17.03.2023

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

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2023012 vom 06.02.2023 unter dem Hinweis auf vorangegangene Stellungnahmen konkret Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt daher sinngemäß unverändert weiter.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die vorangegangenen Stellungnahmen vom 12.04.2016, 10.08.2022 und 06.02.2023 wurden bereits mit Beschlüssen vom 07.12.2022 und 08.03.2023 behandelt. Auf diese Beschlüsse wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

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

8. IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 12.04.2023

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

Dennoch ist nach wie vor anzumerken, dass durch die Planung eine Umwidmung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandel in ein Allgemeines Wohngebiet stattfindet und somit ein möglicher Standort für die Nahversorgung im Gemeindegebiet Karlsfeld nicht mehr zur Verfügung steht.

Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

Beschluss:

Die Stellungnahme mit gleichem Inhalt wurde bereits mit Schreiben vom 19.01.2023 vorgebracht und mit Beschlüssen vom 08.03.2023 bzw. 07.12.2022 behandelt. Auf diese Beschlüsse wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

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

9. *Bürgerin (vertreten durch Schneider & Kollegen, Rechtsanwälte München PartG mbB), Schreiben vom 21.04.2023*

Namens und im Auftrag unserer Mandantin tragen wir innerhalb des Auslegungszeitraums 21.03.2023 bis einschließlich 21.04.2023 folgende Einwendungen zur vorliegenden Bauleitplanung der Gemeinde Karlsfeld vor:

Wir rügen, dass im Rahmen der gegenständlichen erneuten Auslegung kein vollständiger Niederschriftenauszug aus der Sitzung des Bau- und Werksausschusses vom 08.03.2023 ausgelegt wurde, in dessen Rahmen eine Behandlung und Auseinandersetzung mit den Einwendungen, zuletzt vorgetragen mit Schriftsatz vom 27.01.2023 stattgefunden hat.

Soweit seitens Ihres Hauses ausgeführt wird, „Die im Rahmen dieses erneuten Beteiligungsverfahrens seitens der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen haben keine wesentlichen Änderungen des Entwurfs des Bebauungsplans mehr zur Folge.“ muss eine Auseinandersetzung mit den vorgetragenen Einwendungen und eine Abwägung durch den Bau- und Werksausschuss in der Sitzung vom 08.03.2023 stattgefunden haben, die zu dem Ergebnis führt, dass keine wesentlichen Änderungen des Entwurfs des Bebauungsplans erfolgen.

Wir rügen ferner, dass im Rahmen der gegenständlichen Auslegung aus den ausgelegten Unterlagen mangels Vorlage eines vollständigen Niederschriftenauszugs aus der Sitzung des Bau- und Werksausschusses vom 08.03.2023 nicht ersichtlich ist, worin der Verfahrensfehler bei der erneuten Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB festgestellt worden sein soll. Obwohl seitens Ihres Hauses in der Email-Nachricht vom 16.03.2023 ausgeführt wird „Da im Rahmen der erneuten Beteiligung jedoch ein Verfahrensfehler bei der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB festgestellt wurde, hat der Bau- und Werksausschuss in der Sitzung vom 08.03.2023 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98 „Jägerstraße/Allacher Straße“ erneut gebilligt und zur Vermeidung eines Verfahrensfehlers dessen erneute Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.“ fehlen bei der Auslegung jegliche Unterlagen zur Sitzung des Bau- und Werksausschusses vom 08.03.2023, denen eine Auseinandersetzung mit den vorgetragenen Einwendungen und eine Abwägung und damit die festgestellte Verfahrensfehlerhaftigkeit zu entnehmen ist.

Wir rügen erneut, dass die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 98 „Jägerstraße/Allacher Straße“ gemäß § 4a Abs. 3 BauGB - ergänzendes und beschleunigtes Verfahren (§ 214 Abs. 4, § 13a BauGB) ausgelegten Unterlagen (zum Stand gem. Bekanntmachung am 16.03.2023), insbesondere die Begründung des Bebauungsplanes (Stand: 08.03.2023) erneut ergänzt und verändert wurden, ohne dass diese Änderungen und Ergänzungen farblich gekennzeichnet wurden.

Mittlerweile existieren mehrere Fassungen der jeweiligen Begründung des Bebauungsplanes (Stand: 18.07.2022, 07.12.2022, 08.03.2023), ohne dass mangels farblich im Rahmen der Bauleitplanung üblicher synoptisch erfolgter farblicher Kennzeichnung klar ist, welche Ergänzungen und Änderungen jeweils in der Begründung vorgenommen wurden.

Wir nehmen vollumfänglich auf unsere, bislang nicht berücksichtigten Einwendungsschreiben vom 16.09.2022 und vom 27.01.2023 Bezug und machen diese vollumfänglich auch zum Inhalt der Einwendungen.

Die Bauleitplanung der Gemeinde Karlsfeld zum Bebauungsplan Nr. 98 „Jägerstraße/Allacher Straße“ ist nach wie vor abwägungsfehlerhaft.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der vollständige Auszug aus der Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Werksausschusses vom 08.03.2023 bestehend aus 15 Seiten war sowohl Bestandteil der Auslegungsunterlagen

in Papierform als auch der auf der Homepage der Gemeinde verfügbaren Auslegungsunterlagen. Gemäß Screenshot vom 21.03.2023 stand dieser dort nachweislich zum Download zur Verfügung. Die Abwägung der mit Schriftsatz vom 27.01.2023 vorgetragenen Einwendungen ist dort vollumfänglich unter Ziff. 12 erfolgt. Weiter ist dort auch ausgeführt, dass in den Einwendungen zutreffend drauf hingewiesen wurde, dass das Schreiben von MK Ingenieure vom 09.06.2022 mit Berechnungsanlage versehentlich nicht Bestandteil der im Zuge der vorhergehenden Auslegung in das Internet eingestellten Auslegungsunterlagen war. Aus der weiteren Beschlussfassung dazu ergibt sich, dass die Verwaltung zur Vermeidung eines diesbezüglichen Verfahrensfehlers die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 durchführen sollte (Ziff. 12 des Auszugs).

Eine Kenntlichmachung der Änderungen war mangels einer Beschränkung der Stellungnahmen auf die Änderungen nicht erforderlich. Auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Beschlussfassung vom 08.03.2022 wird verwiesen. Zwar ist es richtig, dass die Begründung mit jeder Auslegung einen neuen Stand erhalten hat. Im Rahmen dieser Auslegung maßgeblich war aber nur die ausgelegte Begründung mit Stand vom 08.03.2023.

Soweit im Übrigen vollumfänglich auf die bisherigen Einwendungsschreiben vom 16.09.2022 und vom 27.01.2023 Bezug genommen wird, wurden diese in den Beschlüssen vom 07.12.2022 und vom 08.03.2023 behandelt. Auf diese Beschlüsse wird insoweit verwiesen. Die entsprechenden Niederschriftauszüge waren Gegenstand der jeweils anschließenden Auslegungsverfahren. Das gilt auch für den Niederschriftauszug zur Sitzung vom 07.12.2022 – nachweislich durch Screenshot vom 22.12.2022.

Abstimmungsergebnis:

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

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 98 i.d.F.v. 10.05.2023 mit den vorab beschlossenen Änderungen der Begründung als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6102.2

Bau- und Werkausschuss
10. Mai 2023
Nr. 79/2023
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bekanntgaben und Anfragen

Es werden keine Bekanntgaben und Anfragen behandelt.

Bau- und Werkausschuss
am 10.05.2023

Demus
Schriftführerin

Kolbe
Erster Bürgermeister