

**NIEDERSCHRIFT**

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Bau- und Werkausschuss Nr. 09

**Sitzung am:** Mittwoch, 8. Juni 2011

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr

**Sitzungsende:** 21:07 Uhr

**Status:** Öffentliche Sitzung  
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

## **Tagesordnung**

### **Öffentlicher Teil**

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Bau- und Werkausschusssitzung vom 25.05.2011
2. Bushaltestelle Münchner Straße / Waldstraße; Bestätigung des Standortes
3. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Offenstalls für Gnadenbrotpferde auf dem Grundstück Fl.-Nr. 562, Gemarkung Karlsfeld, Lippweg;
4. Bauantrag zum Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 388 und 1002, Gemarkung Karlsfeld, Alte Bayernwerkstraße - Oberes Moos;
5. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60, südlich der Falkenstraße bzgl. Terrassenüberdachung / Wintergarten  
Aufstellungsbeschluss - Empfehlung an den Gemeinderat
6. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 "Krenmoosstraße 9, ehemaliges Postgebäude"  
Satzungsbeschluss
7. Bekanntgaben und Anfragen

**Bau- und Werkausschuss**  
**8. Juni 2011**  
**Nr. 094/2011**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Genehmigung der Niederschrift der letzten Bau- und Werkausschusssitzung vom 25.05.2011**

**Beschluss:**

Die Niederschrift der letzten Bau- und Werkausschusssitzung vom 25.05.2011 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Bau- und Werkausschuss**  
**8. Juni 2011**  
**Nr. 095/2011**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

#### **Bushaltestelle Münchner Straße / Waldstraße; Bestätigung des Standortes**

#### **Sachverhalt:**

In der Bau- und Werkausschusssitzung am 06.04.2011 wurde von Herrn Meikis der Wunsch von Bewohnern des Anna-Elisabeth-Hauses im Weiherweg weiter gegeben, die Bushaltestelle näher zum Weiherweg zu verschieben, weil viele Bewohner schlecht zu Fuß sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bushaltestelle befindet sich jetzt circa 120 m nördlich der Einmündung des Weiherweges. Bei einer Verlegung würden unverhältnismäßig hohe Kosten entstehen, weil auf der westlichen Straßenseite der Münchner Straße zur Schaffung einer Aufstellfläche für die Fahrgäste der Entwässerungsgraben verrohrt werden müsste. Auf der östlichen Straßenseite müsste für eine Aufstellfläche die Böschung abgefangen werden.

Den Bewohnern der Einrichtungen im Weiherweg stehen die Schulkinder in der Waldstraße und des neuen Baugebietes am Seerosenweg gegenüber. Die Haltestellen in Höhe des Seerosenweges sollen im Zuge des Straßenbaus im Baugebiet Seerosenweg behindertengerecht gestaltet werden.

Zwischen Weiherweg und der jetzigen Haltestelle könnte auf der westlichen Straßenseite der Münchner Straße mittels zweier durchgezogener Linien, Leitpfosten und Gummischwellen, ähnlich dem Weg beim Recyclinghof, ein provisorischer Gehweg angelegt werden.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss des Gemeinderates Karlsfeld beschließt die Bushaltestellen „Waldstraße“ in Höhe des Seerosenweges zu belassen und im Zuge des Ausbaus des Seerosenweges behindertengerecht zu gestalten.

Zur Verbindung der bestehenden Bushaltestelle mit dem Weiherweg ist auf der westlichen Straßenseite der Münchner Straße ein provisorischer Weg mit zwei Linien, Leitpfosten und Gummischwellen anzulegen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	2

**Bau- und Werkausschuss**  
**8. Juni 2011**  
**Nr. 096/2011**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Offenstalls für Gnadenbrotpferde auf dem Grundstück Fl.-Nr. 562, Gemarkung Karlsfeld, Lippweg;**

### Sachverhalt:

Die Hofstelle des Antragstellers befindet sich in München – Allach. Der Betrieb soll durch die Haltung von Gnadenbrotpferden erweitert werden. Deshalb soll auf der landwirtschaftlichen Fläche in Karlsfeld neben der bereits bestehenden Bergehalle, die als Lagerhalle für Heu und Stroh genutzt wird, ein Offenstall für 16 Tiere mit Fressständen und 2 Eingewöhnungsboxen und anschließendem befestigten Auslauf mit ca. 800 m<sup>2</sup> sowie 8 Stellplätze errichtet werden. Das Stallgebäude hat die Ausmaße 29,45 m x 15,05 m und eine Wand- / Firsthöhe von 5,14 m / 8,85 m. Des Weiteren wird eine Mistlagerstätte geplant.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan stellt eine landwirtschaftliche Fläche und im Anschluss an die bestehende Bergehalle eine Eingrünung von baulichen und sonstigen Nutzungen im Außenbereich dar.

Sowohl die Wasserversorgung als auch die Abwasserbeseitigung sind nicht gesichert.

Eine Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten liegt vor: Es handelt sich zwar um einen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des BauGB, die geplante Baumaßnahme dient aber nicht dem landwirtschaftlichen Betrieb und kann deshalb aus fachlicher Sicht an diesem Standort nicht befürwortet werden.

Auf Grund der negativen Stellungnahme wird vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

### Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Offenstalls für Gnadenbrotpferde wird nicht erteilt.

### Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	1

**Bau- und Werkausschuss**  
**8. Juni 2011**  
**Nr. 097/2011**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Bauantrag zum Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 388 und 1002, Gemarkung Karlsfeld, Alte Bayernwerkstraße - Oberes Moos;**

### Sachverhalt:

Eine Hofstelle des Antragstellers befindet sich in München – Allach, die vollständig als Mischgebiet ausgewiesen ist. Dort wurden bereits zwei Gebäude gewerblich vermietet. Trotzdem soll die Hofstelle weiterhin teilweise landwirtschaftlich genutzt werden. Aus Platzmangel (Lager- und Stellfläche inklusive Rangier- und Abstandsflächen) soll deshalb auf der landwirtschaftlichen Fläche in Karlsfeld eine Maschinen- und Bergehalle für Stroh, Kartoffeln und Getreide sowie landwirtschaftliche Maschinen und einer Werkstatt errichtet werden. Das Gebäude hat eine Grundfläche von 60,0 m x 22,0 m + 5,0 m (Vordach) und eine Wand- / Firsthöhe von 6,55 m / 10,58.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan stellt eine landwirtschaftliche Fläche und an der südlichen Grundstücksgrenze einen Baumbestand dar.

Eine Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten liegt vor: Ein landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne des BauGB liegt vor. Die Baumaßnahme ist sinnvoll, zweckmäßig und dient dem landwirtschaftlichen Betrieb und kann an diesem Standort befürwortet werden.

Auf Grund der positiven Stellungnahme wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Wegen des Baumbestandes ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

### Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.  
Wegen des Baumbestandes an der südlichen Grundstücksgrenze ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

### Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	3

**Bau- und Werkausschuss**  
**8. Juni 2011**  
**Nr. 098/2011**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60, südlich der Falkenstraße bzgl.  
Terrassenüberdachung / Wintergarten  
Aufstellungsbeschluss - Empfehlung an den Gemeinderat**

#### Sachverhalt:

Für den Bereich südlich der Falkenstraße besteht seit 1986 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 60 mit verschiedensten gestalterischen Festsetzungen.

Seitens der Anwohner der Falkenstraße bzw. des Elsternweges (23 Unterzeichner) liegt ein Antrag vor verschiedene gestalterische Festsetzungen zu ändern.

Terrassenüberdachung / Wintergarten (4.4.1)

Anbau, Vordach bzw. Wintergarten max. 3 m tief und über gesamte Hausbreite

Ausführungen auch in weiteren Materialien möglich, wie z.B. Aluminium

Dachdeckung und Dachneigung nicht mehr an Hauptgebäude anzugleichen.

Balkongeländer (4.4.1, 4.4.2)

Ausführung auch in weiteren Materialien wie z.B. Aluminium oder Glas.

Aus städtebaulichen Gründen sind die Änderungswünsche der Anwohner vertretbar, bei der Aufhebung der Materialfestlegung wird ein Vielzahl von gestalterischen Formen in diesem Gebiet auftreten.

#### Beschluss:

Empfehlung an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 für den Bereich der Festsetzungen zu Terrassenüberdachung / Wintergarten und Balkongeländer.

Das weitere Verfahren wird gemäß § 2 Nr. 8 der Geschäftsordnung auf den Bauausschuss delegiert.

#### Abstimmungsergebnis:

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

**Bau- und Werkausschuss**  
**8. Juni 2011**  
**Nr. 099/2011**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 "Krenmoosstraße 9, ehemaliges Postgebäude"**  
**Satzungsbeschluss**

#### Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld hat in öffentlicher Sitzung am 30.09.2010 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 102 für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in der Krenmoosstraße beschlossen und gleichzeitig das weitere Verfahren auf den Bauausschuss delegiert.

Da es sich um eine Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Auf eine zusammenfassende Erklärung bzw. auf einen Umweltbericht wurde verzichtet.

In der Zeit vom 24.01.2011 bis 25.02.2011 wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. BauGB durchgeführt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde in den Sitzungen des Bauausschuss vom 04.05. und 25.05.2011 gebilligt, bzw. bzgl. des Immissionsschutzes noch Festsetzungen geändert bzw. aufgenommen. Dafür war die Durchführung einer eingeschränkten Beteiligung gem. § 4a Abs.3 Satz 3 und 4 BauGB erforderlich.

#### Beschluss:

Satzungsbeschluss:

Der Bauausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 102 i.d.F.v. 25.05.2011 als Satzung.

#### Abstimmungsergebnis:

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