

## **NIEDERSCHRIFT**

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Bau- und Werkausschuss Nr. 003

**Sitzung am:** Mittwoch, 27. Februar 2019

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr

**Sitzungsende:** 18:53 Uhr

## Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 06.02.2019
2. MAN Truck & Bus AG - Teststrecke 2;  
- Erweiterung des Anfahrhügel-Komplexes / Erhöhung der Nutzungsintensität
3. Ausbau von Bushaltestellen und Freiflächengestaltung der Schulzufahrt im Zusammenhang mit dem Straßenausbau der Krenmoosstraße sowie des Neubaus Grundschule
4. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Bürogebäudes mit Gewebereinheiten und zugeordneten Unterkünften für Bereitschaftspersonal auf dem Grundstück Fl.-Nr. 785/3, Gemarkung Karlsfeld, Hertzstraße 7
5. Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung in einem Büro- und Produktionsgebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 791/35, Gemarkung Karlsfeld, Liebigstraße 14, 15, 16/Dieselstraße 21, 23
6. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit Carport, Fl.-Nr. 987/10, Gemarkung Karlsfeld, Hans-Kudlich-Straße 8r
7. Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 109 für den Bereich der ehemaligen Bahnflächen zwischen Bahnstrecke und Wehrstaudenstraße  
- Billigung der Planung  
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung und Auslegung
8. Bekanntgaben und Anfragen

**Bau- und Werkausschuss**  
**27. Februar 2019**  
**Nr. 021/2019**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung  
vom 06.02.2019**

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 06.02.2019 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPI-Nr. 0242.211

**Bau- und Werkausschuss**  
**27. Februar 2019**  
**Nr. 022/2019**  
**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

#### **MAN Truck & Bus AG - Teststrecke 2 - Erweiterung des Anfahrhügel-Komplexes / Erhöhung der Nutzungsintensität**

##### **Sachverhalt:**

Die Firma MAN Truck & Bus AG hat mit Schreiben vom 04.12.2018 die immissionsschutzrechtliche Änderungsgenehmigung gem. § 16 Abs. 1 BImSchG für die Teststrecke 2 am Standort Karlsfelder Str. 260 beantragt.

Gegenstand des Vorhabens ist die Erweiterung des Anfahrhügelkomplexes. Zu den beiden bestehenden Hügeln mit 12 %, 10 %, 8 % und 6 % auf der Teststrecke 2 soll insbesondere ein zusätzlicher Erprobungshügel mit einer Steigung von 18 % sowie einem Gefälle von 12 % errichtet werden, der auf der Teststrecke 1 (am Standort Dachauer Straße 667) weggefallen ist.

Insgesamt ist eine Erhöhung der Nutzungsintensität geplant, da - aufgrund des zusätzlichen Erprobungsaufwandes für E-Mobility und automatisiertes Fahren - künftig mehr Test- / Vorführfahrten stattfinden sollen. Außerdem soll die Durchführung von Veranstaltungen möglich sein während des Testbetriebes.

Zuständig für die Entscheidung über das Vorhaben ist die LH München. Der Antrag und die Unterlagen liegen vom 01.02.2019 bis einschließlich 28.02.2019 beim Referat für Gesundheit und Umwelt in der Bayerstraße 28a und bei der Gemeinde Karlsfeld aus.

Einwendungen gegen das Vorhaben können bis zwei Wochen nach Ende der Auslegungsfrist, also bis einschließlich 14.03.2019 schriftlich oder elektronisch gegenüber der Landeshauptstadt München, Referat für Gesundheit und Umwelt, Bayerstraße 28a, 80335 München erhoben werden.

Die MAN bietet für die Anwohnern der Teststrecke 2 auf Münchner wie auf Karlsfelder Gebiet am 11.02.2019 eine Informationsveranstaltung im Auditorium des Truck Forums an, Karlsfelder Gemeinderäte können die Teststrecke am 27.02.2019, 16.00 Uhr besichtigen. Die Gemeinde hat das Ingenieurbüro Kottermair beauftragt, die Auswirkungen der Erweiterung der Teststrecke 2 in Hinblick auf die angrenzenden Anwohner, insbesondere in Hinblick auf den Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 113 zu überprüfen. Das Büro Kottermair wird bei der Sitzung und beim Ortstermin anwesend sein.

Das Ingenieurbüro hat zusammenfassend festgestellt, dass dem Vorhaben auf der Basis der vorliegenden Planungsunterlagen keine immissionsschutzrechtlichen Belange entgegen stehen und die reduzierten Immissionswerte von 49,0 dB(A) zur Tagzeit an den Immissionsorten im Bebauungsplangebiet am Burgfrieden Süd aus dem Betrieb der Teststrecke 2 an der Karlsfelder Straße 260 unterschritten werden.

Einführung und Begrüßung der Herren Kottermair und Bruckner vom Ingenieurbüro Kottermair durch 1. Bürgermeister.

**Beschluss:**

Die Gemeinde Karlsfeld hat den Antrag und die Unterlagen der MAN Truck & Bus AG zur Umgestaltung der Teststrecke 2, Karlsfelder Straße 260 zur Kenntnis genommen. Bei Einhaltung der Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzes bestehen seitens der Gemeinde Karlsfeld keine Einwände, sofern die geltenden Immissionsrichtwerte von 49 dB(A) tagsüber durch den Betrieb der Teststrecke 2 eingehalten werden.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPI-Nr. 1722

**Bau- und Werkausschuss**  
**27. Februar 2019**  
**Nr. 023/2019**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Ausbau von Bushaltestellen und Freiflächengestaltung der Schulzufahrt im Zusammenhang mit dem Straßenausbau der Krenmoosstraße sowie des Neubaus Grundschule**

**Sachverhalt:**

Erläuterung der geplanten Baumaßnahmen durch Herrn Reichl und Herrn Frank.

Der Bau- und Werkausschuss nimmt vom Sachverhalt Kenntnis.

EAPI-Nr. 6312.52

**Bau- und Werkausschuss**  
**27. Februar 2019**  
**Nr. 024/2019**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Bürogebäudes mit Gewerbeeinheiten und zugeordneten Unterkünften für Bereitschaftspersonal auf dem Grundstück Fl.-Nr. 785/3, Gemarkung Karlsfeld, Hertzstraße 7**

#### Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 24 - „Gewerbegebiet II - östlich Bajuwarenstraße, südlicher Bereich“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Es ist ein "Gewerbegebiet" GE (§ 8 BauNVO) festgesetzt. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

Das Grundstück ist derzeit bebaut. Für die Neubebauung sind 2 Varianten angedacht:

#### Variante A:

Das bestehende Wohngebäude soll durch ein Bürogebäude (4 Vollgeschoße (davon 1 Terrassengeschoß), Hauptgrundfläche 14,43 m auf 35,43 m, Trauf-/Wandhöhe 12,00 m/14,00 m, Flachdach) mit Gewerbeeinheiten und Unterkünften für Bereitschaftspersonal (1. OG, 20 Betten in 16 Einzelzimmern mit jeweils gemeinsamen Bad sowie 2 Doppelzimmern und 2 Gemeinschaftsküchen, ca. 410 m<sup>2</sup>) ersetzt werden. Es werden oberirdisch 39 offene Stellplätze auf dem Grundstück entlang der süd-, west- und nördlichen Grundstücksgrenze nachgewiesen.

#### Variante B:

Das Zweifamilienwohnhaus (E) bleibt bestehen und wird als Unterkunft für Bereitschaftspersonal in Form einer Wohngemeinschaft umgenutzt bzw. wird derzeit schon entsprechend genutzt. Im nördlichen Bereich des Grundstücks wird ein Bürogebäude (3 Vollgeschoße, Grundfläche 7,00 m auf 40,00 m, Traufhöhe 12,00 m, Flachdach) zusätzlich errichtet. Es werden oberirdisch 34 offene Stellplätze auf dem Grundstück entlang der süd-, ost- und nördlichen Grundstücksgrenze nachgewiesen.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid ist folgende Fragestellung verbunden:  
Wird für das 1. OG nach beigefügtem Planentwurf A die beschriebene Nutzung als "Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind" nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genehmigt?

Für diese Nutzung ist eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB erforderlich.  
Die angestrebte Nutzung entspricht nicht der in § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (die Erfordernis bezieht sich hier auf das Betriebsgrundstück selbst) sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.  
Es handelt sich nach Auffassung der Verwaltung um ein "Arbeiterwohnheim" und damit eine "allgemeine" Wohnnutzung, die im Gewerbegebiet grundsätzlich nicht zulässig ist. Das Erfordernis für das Bereitschaftspersonal liegt hier bei Baustellen ohne direkten Bezug zum Betrieb(sgrundstück).  
Die Betrachtung der Unterordnung hinsichtlich Grundfläche und Baumasse gegenüber dem Gewerbebetrieb kann hier außen vor gelassen werden (anzuwenden ist die BauNVO 1968 > 1962).  
Entscheidend ist darüber hinaus auch nicht der Grad der selbstbestimmten Lebensführung.  
Die Rechtsprechung verneint ebenfalls für diese (Wohn-)Nutzung die (ausnahmsweise) Zulässigkeit in einem Gewerbegebiet.  
Das Vorhaben wurde am letzten Bausprechtag vorbesprochen. Seitens des Landratsamtes wird dieselbe Rechtsauffassung vertreten.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Bürogebäudes mit Gewerbeeinheiten gemäß Variante A und B wird erteilt.  
Die Nutzung der zugeordneten Unterkünfte für Bereitschaftspersonal gemäß Variante A ist unzulässig. Das gemeindliche Einvernehmen zur Ausnahme hierzu wird nicht erteilt.  
Die diesbezügliche Nutzung(sänderung) bei Variante B wird ebenfalls als unzulässig erachtet. Der Bestandsschutz besteht nach Auffassung der Gemeinde nur für ein Zweifamilienhaus.  
Das Landratsamt wird um bauaufsichtliche Überprüfung der derzeitigen Nutzung gebeten.  
Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist einzuhalten.  
Ein Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Bauantrag einzureichen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

EAPI-Nr. 6024.11

**Bau- und Werkausschuss**  
**27. Februar 2019**  
**Nr. 025/2019**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung in einem Büro- und Produktionsgebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 791/35, Gemarkung Karlsfeld, Liebigstraße 14, 15, 16/Dieselstraße 21, 23**

### Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 65 "Gewerbegebiet Liebigstraße / Dieselstraße".

Es ist ein "Gewerbegebiet" GE (§ 8 BauNVO) festgesetzt. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1977 > 1962).

Das bestehende Produktions- und Verwaltungsgebäude soll in ein Büro- und Produktionsgebäude umgenutzt werden.

Es ist auch eine Wohnung (ca. 100 m<sup>2</sup>) im EG vorhanden, die gegenüber der ursprünglichen Genehmigung lagemäßig verändert und einer Firma im 2. OG neu zugeordnet wurde. Die Wohnung wird durch einen Mitarbeiter im Bereitschaftsdienst genutzt.

*Die Firma liefert Serviceleistungen für Krankenhaussysteme, Lagerung, Lieferung und Abholung von Krankenselementen insb. Bettgestelle, Matratzen und Schränke. Die Lagerfläche stellt eine sog. "Unselbständige Zweigstelle" dar. Es findet hier lediglich die Lagerung sowie der An- und Abtransport der Krankenhaussmöbel statt sowie die Lagerverwaltung (...), welche sich innerhalb der Lagerflächen befinden. Vor Lagerung der Ware findet eine Prüfung des Zustandes statt, gegebenenfalls werden geringere mechanische Kleinstreparaturen (...) sowie eine Reinigung (...) durchgeführt. Die Anlieferung sowie der Abtransport erfolgen einige Male über den Tag verteilt (...). (...) 1-4 Vollzeitkräfte werden bedarfsabhängig beschäftigt. (...) Nachtarbeit findet bedarfsabhängig statt.*

*Die Nutzung der im Betriebsgebäude befindlichen Betriebswohnung ist aus dem Grund notwendig, da der zuständige Betriebsleiter aufgrund seines Wohnorts in Nordrhein-Westfalen bei etwaig in der Nacht anfallenden Arbeiten (z.B. Vorbereitungen für Lieferungen des folgenden Tages) zu weit entfernt wäre, um dafür anzufahren.*

Für diese Nutzung ist eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.

Gemäß Rechtsprechung genügt, dass die Wohnung aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll ist. Bei einer Betriebsleiterwohnung ist ein funktionaler Bezug zum Betrieb herzustellen. Der Betrieb muss hierbei keine ständige Einsatzbereitschaft erfordern.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Ausnahme zur Betriebsleiterwohnung wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPI-Nr. 0242.211

**Bau- und Werkausschuss**  
**27. Februar 2019**  
**Nr. 026/2019**  
**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit Carport,  
Fl.-Nr. 987/10, Gemarkung Karlsfeld, Hans-Kudlich-Straße 8r**

### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 25 "Eichinger Weiher".  
Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.  
Es ist ein „Reines Wohngebiet“ WR (§ 3 BauNVO) festgesetzt.

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut.  
Der Bestand soll ersetzt werden (E + D, 12,70 m auf 9,50 m, Wand- / Firsthöhe 4,32 m / 8,03 m, Satteldach 38° Neigung).  
Die Stellplätze werden oberirdisch in 2 Carports und als 2 offene Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das Vorhaben hält folgende Festsetzung des Bebauungsplans nicht ein:

- außerhalb Bauraum
- Überschreitung der zulässigen Wohnfläche (171 m<sup>2</sup> anstatt 144 m<sup>2</sup>)
- Anzahl der zulässigen Wohneinheiten/Gebäude (2 anstatt 1)
- Höhere Dachneigung (38° anstatt 17° - 24°)

Für die Abweichungen sind Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.  
Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar. Entsprechende Bezugsfälle sind im Umgriff des Bebauungsplans vorhanden. Auf die grundsätzliche Entscheidung hierzu wird auf den Bau- und Werkausschuss am 18.09.2013 (Nr. 116/2013) verwiesen.

Die Stellplatzsatzung ist eingehalten.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses mit Carport wird erteilt.  
Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt zu folgenden Befreiungen:

- Gebäude außerhalb Bauraum
- Überschreitung der zulässigen Wohnfläche (171 m<sup>2</sup> anstatt 144 m<sup>2</sup>)
- Anzahl der zulässigen Wohneinheiten/Gebäude (2 anstatt 1)
- Höhere Dachneigung (38° anstatt 17° - 24°)

Hinweis:

Der Stellplatz Nr. 2 muss eine lichte Breite von 2,75 m aufweisen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPI-Nr. 6024.01

**Bau- und Werkausschuss**  
**27. Februar 2019**  
**Nr. 027/2019**  
**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

**Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 109 für den Bereich der ehemaligen  
Bahnflächen zwischen Bahnstrecke und Wehrstaudenstraße**  
**- Billigung der Planung**  
**- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung und Auslegung**

### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 18.10.2016 die Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 109 für den Bereich der ehemaligen Bahnflächen zwischen Bahnstrecke und Wehrstaudenstraße beschlossen.

Da diese Flächen nicht mehr für Bahnbetriebszwecke genutzt werden, ist es wichtig im Vorgriff auf das Entwidmungsverfahren die Planungsziele der Gemeinde für diesen Bereich festzulegen und zu sichern.

Die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich kann nicht alleine den §§ 34 oder 35 BauGB überlassen werden. Es bestünde dabei die Gefahr einer ungeordneten und unbefriedigenden baulichen Entwicklung bzw. dem Verlust von wertvollen Grünstrukturen. Um die gemeindlichen Planungsziele hier zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans das zweckmäßige Mittel.

Ziel der Planung ist es, den Bestand der Kleingartenanlagen mit den erforderlichen Wegeflächen zu sichern und die umgebenden Grünflächen mit den Grünstrukturen in ihrer ökologischen Wertigkeit zu erhalten.

Zu diesem Zweck wurde zunächst eine Vermessung des Bestandsgebietes durchgeführt. Anschließend hat das Architekturbüro Brugger den vorliegenden Entwurf eines Bebauungsplans fertiggestellt.

Nach Rücksprache mit den Nutzern der Anlage bestimmte sich die Zulässigkeit der Lauben bisher maßgeblich nach den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes. Diese Bestimmungen stellen auch die Grundlage des aktuellen Entwurfs des Bebauungsplanes dar, somit ist der Bestand der Anlagen gesichert

**1. Bürgermeister** erklärt, dass von der Gemeinde ein Entwidmungsverfahren beim Eisenbahn-Bundesamt beantragt wird.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss billigt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109 für den Bereich der ehemaligen Bahnflächen zwischen Bahnstrecke und Wehrstaudenstraße in der Fassung vom 27.02.2019.

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPI-Nr. 0242.211