

**NIEDERSCHRIFT**

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

**Sitzung am:** Mittwoch, 10. Oktober 2012

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr

**Sitzungsende:** 21:00 Uhr

## **Tagesordnung**

1. Genehmigung der Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom 19.09.2012
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61, "Allacher Straße, südöstlich Adalbert-Stifter-Straße, Gottfried-Keller-Weg"  
Vorstellung der Planungsüberlegungen  
- Empfehlung an den Gemeinderat
3. Weiterentwicklung der Bebauung im Bereich der Siedlung Am Burgfrieden  
Vorstellung von städtebaulichen Alternativen  
- Empfehlung an den Gemeinderat
4. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Läden (EG), einem Studentenwohnheim (O1, O2, O3) und Pkw-Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 679/86, Münchner Straße 227
5. Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch und Neubau von 2 Einfamilienhäusern im vorhandenen Bauraum nebst 4 Garagen entsprechend dem nicht genehmigten Baulinienplan auf dem Grundstück Fl.-Nr. 792/8, Gemarkung Karlsfeld, Fasanenstraße 68
6. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle für Holzhackschnitzel und Stroh auf dem Grundstück Fl.-Nr. 388, Gemarkung Karlsfeld, Nähe Alte Bayernwerkstraße 193
7. Bekanntgaben und Anfragen

**Bau- und Werkausschuss**  
**10. Oktober 2012**  
**Nr. 093/2012**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Genehmigung der Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom  
19.09.2012**

**Beschluss:**

Die Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom 19.09.2012 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.-Nr. 0242.211

**Bau- und Werkausschuss**  
**10. Oktober 2012**  
**Nr. 094/2012**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61, „Allacher Straße, südöstlich Adalbert-Stifter-Straße, Gottfried-Keller-Weg“**  
**Vorstellung der Planungsüberlegungen**  
**- Empfehlung an den Gemeinderat**

### Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit 1987 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 61 „Allacher Straße / Adalbert-Stifter-Straße“.

Der Bebauungsplan sieht für das Grundstück eine zweigeschossige Bebauung mit einer Geschoßfläche von 340 m<sup>2</sup> vor.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauungsmöglichkeit als auch die tatsächliche Bebauung entspricht von ihrer Form her nicht der angrenzenden Doppel- bzw. Reihenhausbauung. Das Grundstück stellt daher einen atypischen Fall im Bebauungsplanbereich dar.

Da das bestehende Wohnhaus nach den EnEV-Verordnungen saniert werden soll, ergaben sich Überlegung zum Umbau und zur Aufstockung, da das bestehende Dachgeschoß für den Bauherrn in der vorliegenden Form nicht mehr nutzbar ist.

Die Architektursprache soll der heutigen Zeit angemessen gestaltet sein, angedacht sind ein Zelt- oder Pultdach.

Ebenso beabsichtigt sind der Neubau eines Garagentraktes sowie die Sanierung der bestehenden Garage. Darüber hinaus soll das Grundstück vergrößert werden.

Da die beabsichtigten Umgestaltungen und zusätzlichen Erweiterungen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und aufgrund der gravierenden Abweichungen die Grundzüge der Planung berührt werden, ist hier eine Befreiung vom Bebauungsplan nicht möglich.

Daher beantragt der Grundstückseigentümer den Bebauungsplan zu ändern und die Bauwünsche dabei zu berücksichtigen.

Dabei müsste u. a. der Bauraum erweitert und die GR und GF erhöht werden.

Bei den Planungen ist der angrenzende Parkplatz für das Bürgerhauses zu beachten.

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 13.06.2012 (Nr. 48/2012) wurde das grundsätzlich Einverständnis zur Änderung des Bebauungsplanes erklärt.

Durch den Planungsverband wurde ein Entwurf bzgl. der Änderung des Bebauungsplanes erstellt und in der Sitzung durch Herrn Bazarganipour vorgestellt.

**Beschluss:****Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 auf der Basis der vorgestellten Änderungsplanung.

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

Mit der Erstellung der Planung wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.-Nr. 6102.2

**Bau- und Werkausschuss**  
**10. Oktober 2012**  
**Nr. 095/2012**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

#### **Weiterentwicklung der Bebauung im Bereich der Siedlung Am Burgfrieden Vorstellung von städtebaulichen Alternativen - Empfehlung an den Gemeinderat**

#### **Sachverhalt:**

Zum 01.01.1999 wurde das Gebiet am Burgfrieden in die Gemeinde Karlsfeld eingemeindet. Bei diesem Gebiet handelt es sich um eine sog. Schwarzbausiedlung, wobei für einzelne Anwesen Altgenehmigungen vorliegen.

In der Gemeinderatssitzung am 01.07.2003 wurde beschlossen für diesen Bereich ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten, wobei die bestehenden Gebäude der Siedlung durch Umfahrung mit Baugrenzen legalisiert werden. Dabei sollen lediglich geringfügige Erweiterungen oder Anbauten im Zuge von Modernisierungsabsichten zugelassen werden.

Problematisch im gesamten Gebiet ist die Sicherung der Erschließung. Das Gebiet ist bereits mit Kanal und Wasser versorgt.

Die Straße, die die westlichen Grundstücke erschließt, ist eine öffentliche Straße, die im Eigentum der Gemeinde steht. Die gekieste Straße, die südlich der Anwesen verläuft, befindet sich im Eigentum der jeweils angrenzenden Grundstückseigentümer.

Für eine genehmigungsfähige Bebauung ist eine gesicherte Erschließung nachzuweisen, dafür muss eine ausreichende Breite der Straße sowie eine Wendemöglichkeit (Feuerwehr/Müllwagen) gesichert sein. Dies ist in der vorliegenden Situation nicht gegeben.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.07.2010, Nr. 53/2010, wurde eine Bebauungsplanaufstellung auf den Bereich beschränkt, für den eine Erschließung gesichert werden kann. Dieser Bebauungsplan für ein Misch – und Gewerbegebiet befindet sich zurzeit im Aufstellungsverfahren, der erste Verfahrensschritt ist durchgeführt.

Von den Anwohnern am Burgfrieden 61 – 83 liegen inzwischen Erklärungen vor, in denen sie sich zu Grundabtretungen und Übernahme der Straßenbaukosten bereit erklären.

Damit könnte eine ausreichende Erschließung gesichert werden.

Darüber hinaus besteht seitens der Eigentümer der Wunsch auf den teilweise sehr großen Grundstücken zumindest noch eine zusätzliche Bebauung zu ermöglichen.

Dies entspricht allerdings nicht den Planungsvorstellungen des Gemeinderates von 2003.

Insofern war abzuklären, ob seitens des Bauausschusses die Bereitschaft besteht in diesem Bereich zusätzliches Baurecht zuzulassen, oder die Bebauungsmöglichkeit auf den jetzigen Stand festzuschreiben.

Entsprechend des Auftrags des Bauausschusses vom 13.06.2012 (Nr. 50/2012) wurden seitens des Planungsverbandes verschiedene städtebauliche Alternativen untersucht und in der Bauausschusssitzung durch Herrn Bazarganipour vorgestellt.

Vor einer Entscheidung für eine Planungsalternative soll das Gespräch mit den Anliegern geführt werden.

**Beschluss:**

**Empfehlung an den Gemeinderat:**

Auf der Grundlage der Planungsalternative 1, 2 oder 3 beschließt der Gemeinderat die Aufstellung einer Satzung zur Schaffung von Baurecht im Bereich „Am Burgfrieden Süd“. Das weitere Verfahren wird gemäß § 2 Nr. 8 der Geschäftsordnung auf den Bauausschuss delegiert.

Mit der Erstellung der Planung wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.-Nr. 6102.2

**Bau- und Werkausschuss**  
**10. Oktober 2012**  
**Nr. 096/2012**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Läden (EG), einem Studentenwohnheim (O1, O2, O3) und Pkw-Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 679/86, Münchner Straße 227**

### Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 71/2. Änderung – Nördlich des Würmkanals, östlich der B 304. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 BauGB.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll folgende Frage geklärt werden:

Entspricht das in den Plänen dargestellte v. g. Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 71 **nach Art der baulichen Nutzung?**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 i.d.F. vom 30.09.2003 ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 71 i.d.F. vom 29.04.1993 – hier war in diesem Bereich eine Hotelnutzung festgesetzt.

Die 2. Änderung zielte weiterhin daraufhin ab, dort ein Hotelprojekt zu realisieren.

Im Bebauungsplan wurde aber als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, d. h. alle hier aufgeführten Nutzungen, allgemein (u. a. Wohngebäude) und ausnahmsweise zulässig, sind dort möglich.

Da bislang im Bereich des Mischgebietes entlang der Münchner Straße nur gewerbliche Nutzungen vorhanden sind, ist hier eine Wohnnutzung - in Form eines Studentenwohnheimes – allgemein zulässig. Eine entsprechende Mischung wird erreicht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind einzuhalten. Befreiungen oder Abweichungen werden nicht in Aussicht gestellt.

Nicht zur Beurteilung steht dabei die Frage, inwieweit der Standort für studentisches Wohnen geeignet bzw. hinsichtlich der Anbindung sinnvoll ist; ebenso wenig die eher größere Problematik hinsichtlich Einhaltung der Vorgaben des Immissionsschutzes, um dort gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen.

Das Vorhaben entspricht der im Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung.

**Beschluss:**

Das Vorhaben - Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Läden (EG), einem Studentenwohnheim (O1, O2, O3) und Pkw-Stellplätzen - entspricht der im Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind einzuhalten. Befreiungen oder Abweichungen werden nicht in Aussicht gestellt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.-Nr. 6024.11

**Bau- und Werkausschuss**  
**10. Oktober 2012**  
**Nr. 097/2012**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch und Neubau von 2 Einfamilienhäusern im vorhandenen Bauraum nebst 4 Garagen entsprechend dem nicht genehmigten Baulinienplan auf dem Grundstück Fl.-Nr. 792/8, Gemarkung Karlsfeld, Fasanenstraße 68**

### Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB. Für den Bereich Fasanenstraße gibt es einen Entwurf für einen Baulinienplan (Stand 06.03.2002), der aber keine Rechtskraft besitzt.

Das Grundstück ist bebaut - halboffene Bauweise. Anstelle des Bestandes sollen in offener Bauweise zwei Einfamilienhäusern mit Nebenanlagen und Garagen errichtet werden. Die Einfamilienhäuser (E +1) haben eine Grundfläche von 8,00 m auf 13,50 m (+ eingeschossiger Anbau 2,50 m auf 6,00 m) bzw. 8,00 m auf 10,00 m und jeweils eine Wand- / Firsthöhe von 6,00 m / 7,50 m sowie ein Satteldach mit 20 °.

Die Hauptgebäude sind mit den Nebenanlagen bzw. – räumen / Garagen verbunden und bilden von Nord nach Süd eine zusammenhängende Bebauung mit knapp 40 m Länge.

Auf dem Grundstück sind 4 Stellplätze in Garagen nachgewiesen.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll abgeklärt werden, ob sich die Bebauung gemäß Lageplan gemäß § 34 BauGB in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung - die Wand- und Firsthöhen sowie die Grundflächen der Hauptbaukörper - fügt sich die Bebauung in die nähere Umgebung ein. Dies gilt auch noch, wenn beide Baukörper zusammengezogen wären.

Der direkt an der Grundstücksgrenze liegende Bestand auf dem Nachbargrundstück erfordert eigentlich einen direkten Anbau (halboffene Bauweise; wie „Doppelhaus“), ggf. kann aber davon abgesehen werden, wenn die Abstandsflächenthematik geregelt werden kann. Unabhängig davon ist in der Umgebung sowohl offene als auch halboffene Bauweise vorhanden.

Hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, fügt sich das Vorhaben nicht in die Umgebung ein. Die fiktiven Baulinien, die in etwa auch dem Entwurf des o. a. Baulinienplans entsprechen, werden sowohl im Norden (um ca. 3 bis 6 m) als auch im Süden (um ca. 2 m) überschritten.

Des Weiteren sind die Grundstücke in der näheren Umgebung jeweils nur mit einem Hauptbaukörper in unterschiedlicher Ausprägung (Ein-, Zwei-, Mehrfamilien-, Reihenhäuser)

bebaut. Im weiteren Umfeld gibt es nur ein Grundstück, was eine Bebauung mit 2. Reihe aufweist, wobei dies nicht als Bezugsfall herangezogen werden kann (> Einzelfall/Ausreißer, außerhalb des Einfügungsbereiches).

Kritisch zu sehen ist auch die zusammenhängende Bebauung auf einer Länge von ca. 40 m – nur der Stauraum von 5 m vor dem Garagengebäude bleibt frei; hier wird der Maßstab erheblich überschritten. Ggf. sind die Garagen bzw. Nebenräume in die Hauptgebäude zu integrieren, dies gilt v. a. für die nordöstliche Nebenanlage.

Bei der Beurteilung des Bauvorhabens ist eine Präcedenzwirkung zu berücksichtigen, da es bei einer Zustimmung in diesem Bereich eine bislang nicht beabsichtigte bauliche Entwicklung auslösen wird (erheblichere Nachverdichtung mit Verstärkung der verkehrlichen Problematik > z. B. ruhender Verkehr). Zu bewerten sind dabei die Ausweitung der tatsächlichen überbaubaren Flächen (durch Überschreitung der faktisch vorhandenen Baulinien) sowie die Entstehung einer zweireihigen Bebauung (2 Baukörper anstelle eines Einzelgebäudes).

Grundsätzlich gilt: die gemeindliche Stellplatzsatzung ist einzuhalten (auf Grund des Bauvolumens werden insgesamt 5 (3 + 2) Stellplätze erforderlich).  
Ein Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Bauantrag einzureichen.

Die Abstandsflächenthematik ist nicht Gegenstand der gemeindlichen Stellungnahme

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von 2 Einfamilienhäusern nebst 4 Garagen wird nicht erteilt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.-Nr. 6024.11

**Bau- und Werkausschuss**  
**10. Oktober 2012**  
**Nr. 098/2012**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle für Holzhackschnitzel und Stroh auf dem Grundstück Fl.-Nr. 388, Gemarkung Karlsfeld, Nähe Alte Bayernwerkstraße 193**

### Sachverhalt:

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

Auf dem Grundstück wurde bereits mit Bescheid vom 19.07.2011 der Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle genehmigt, der zwischenzeitlich auch errichtet wurde.

Eine Hofstelle des Antragstellers befindet sich in München – Allach, die vollständig als Mischgebiet ausgewiesen ist. Dort sind bereits zwei Gebäude gewerblich vermietet; ein weiteres kam zwischenzeitlich dazu. Aus Platzmangel kann dort nicht weiter gebaut werden. Deshalb soll auf der landwirtschaftlichen Fläche in Karlsfeld ein weiteres Gebäude errichtet werden - eine landwirtschaftliche Lagerhalle für Holzhackschnitzel und Stroh. Das Gebäude hat eine Grundfläche von 48 m x 25 m, eine Wand- / Firsthöhe von 7,20 m / 11,05 m sowie ein Satteldach mit 17° Dachneigung.

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.

Die Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind erfüllt.

Der Flächennutzungsplan stellt eine landwirtschaftliche Fläche dar. Die Erschließung ist gesichert.

Eine Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten liegt vor:

*Ein landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne des BauGB liegt vor. Wird die vermietete Halle nicht angesetzt, dann ist die Baumaßnahme sinnvoll, zweckmäßig und dient dem landwirtschaftlichen Betrieb. Die Baumaßnahme kann dann befürwortet werden.*

Grundsätzlich ist eine entsprechende Eingrünung der baulichen Anlagen vorzusehen.

Das Vorhaben ist aber sehr kritisch zu beurteilen. Zum Schutz des Außenbereiches ist nutzbaren Flächen im Innenbereich der Vorzug zu geben, auch wenn sie betriebsfremd genutzt werden bzw. vermietet sind. Das vorhandene Potential auf der Hofstelle entspräche dem Neubaubedarf.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle für Holzhackschnitzel und Stroh wird nicht erteilt.

Zum Schutz des Außenbereiches ist nutzbaren Flächen im Innenbereich der Vorzug zu geben, auch wenn sie betriebsfremd genutzt werden bzw. vermietet sind. Das vorhandene Potential auf der Hofstelle ist auszuschöpfen.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	2

EAPL.-Nr. 6024.01