

**NIEDERSCHRIFT**

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Bau- und Werkausschuss Nr. 05

**Sitzung am:** Mittwoch, 10. April 2013

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr

**Sitzungsende:** 19:08 Uhr

## **Tagesordnung**

1. Genehmigung der Niederschriften der Bau- und Werkausschusssitzungen vom 06.03.2013 und 20. März 2013
2. Mittelschule Karlsfeld, Krenmoosstraße 46; Innenhofbebauung - Vorstellung der Küchenplanung für die Ganztageschule
3. Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau auf dem Grundstück Fl.-Nr. 792/144, Gemarkung Karlsfeld, Fasanenstraße 83r
4. 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82, Karlsfeld West - ehemaliges Bayernwerkgelände, Teilbereich Ost / Sondergebiet
  - Behandlung der während des Verfahrens nach §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
  - Satzungsbeschluss
5. Bekanntgaben und Anfragen

**Bau- und Werkausschuss**  
**10. April 2013**  
**Nr. 038/2013**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Genehmigung der Niederschriften der Bau- und Werkausschusssitzungen vom  
06.03.2013 und 20. März 2013**

**Beschluss:**

Die Niederschriften der Bau- und Werkausschusssitzungen vom 06.03. und 20.03.2013  
werden genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.-Nr. 0242.211

**Bau- und Werkausschuss**  
**10. April 2013**  
**Nr. 039/2013**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Mittelschule Karlsfeld, Krenmoosstraße 46; Innenhofbebauung - Vorstellung der  
Küchenplanung für die Ganztageschule**

**Sachverhalt:**

Im Bau- und Werkausschuss am 20.03.2013 erfolgte zuletzt die Beauftragung der notwendigen Planungsleistungen.

Die Vorentwurfsplanung ist zwischenzeitlich fertig gestellt. Herr Spitzhirn, TEKTURE architects, Poing, ist in der Sitzung anwesend und erläutert die Küchenplanung, u.a. auch zu Hygiene, Arbeitsstättenrichtlinien.

Herr Rektor Wummel äußerte sich u.a. zu Personal, Abläufen, Caterer.

Des Weiteren wurde festgestellt, dass es derzeit nicht angedacht ist, den Speiseraum für außerschulische Zwecke zu nutzen.

**Beschluss:**

Die Küchenplanung - Ausgabeküche - wird zur Kenntnis genommen

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.-Nr. 621, 2122.2

**Bau- und Werkausschuss**  
**10. April 2013**  
**Nr. 040/2013**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau auf dem Grundstück Fl.-Nr. 792/144,  
Gemarkung Karlsfeld, Fasanenstraße 83r**

### Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB.

Das Grundstück ist bebaut. An den Bestand soll angebaut werden. Der Anbau (E + I, zurückversetztes Dachgeschoß) mit 3 Wohneinheiten hat eine Grundfläche von 7,91 m i. M. auf 11,06 m, eine Wand- / Firsthöhe von 5,75 m / 10,39 m sowie eine Dachneigung von 40°. Die notwendigen Stellplätze werden oberirdisch in einer Doppelgarage und als 3 offene Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das Vorhaben (Anbau mit Bestandsgebäude inkl. Nachbargrundstück) fügt sich bis auf die Firsthöhe in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Firsthöhe ist zu reduzieren. Für den Altbestand ist ein gemäß Baugenehmigung (BV 1197/74) festgesetzter Stellplatz noch auf dem Grundstück nachzuweisen. Ein Freiflächengestaltungsplan ist einzureichen.

### Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau wird erteilt; die Firsthöhe fügt sich nicht ein und ist daher zu reduzieren. Des Weiteren ist ein für den Altbestand gemäß Baugenehmigung (BV 1197/74) festgesetzter Stellplatz noch auf dem Grundstück nachzuweisen. Ein Freiflächengestaltungsplan ist einzureichen. Die Zweckentfremdung der bestehenden Garagen ist zu prüfen.

### Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6024.01

**Bau- und Werkausschuss**  
**10. April 2013**  
**Nr. 041/2013**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

### **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82, Karlsfeld West - ehemaliges Bayernwerkgelände, Teilbereich Ost / Sondergebiet - Behandlung der während des Verfahrens nach §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen - Satzungsbeschluss**

#### 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.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 07.09.2012 bis 08.10.2012 statt. Mit Beschluss des Bauausschusses vom 05.12.2012 (Nr. 120/2012) wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt.

Vom 15.02.2013 bis 15.03.2013 fand eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB statt.

#### Einwendungen haben vorgebracht:

- Regierung von Oberbayern, Schr. v. 15.02.2013
- Landratsamt Dachau, Schr. v. 11.03.2013
- Industrie und Handelskammer, Schr. v. 14.03.2013
- E.ON Netz GmbH, Schr. v. 05.02.2013
- Eisenbahn-Bundesamt, Schr. v. 08.03.2013

#### **Behandlung der Stellungnahmen**

##### 1. Regierung von Oberbayern, Schr. v. 15.02.2013

Zum genannten Vorhaben wurde bereits mehrfach Stellung genommen und die Problematik hinsichtlich einer ggf. geplanten Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel thematisiert. Im nunmehr vorliegenden Planentwurf ist Einzelhandelsnutzung auf den Bereich des SO 3/1 mit einer maximalen Geschoßfläche von 2400 m<sup>2</sup> und auf die Sortimente Lebensmittel und Drogerieartikel beschränkt. Zulässig sind großflächige und nichtgroßflächige Einzelhandels-

betriebe. Die Planungen entsprechen damit grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern und der landesplanerischen Beurteilung.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **2. Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtl. Belange, Schr. v. 11.03.2013**

Das Plandatum ist zu korrigieren (statt 07.01.2012 in 07.01.2013 ändern). Es wurde davon ausgegangen, dass sich zum Planteil 3 und zum Umweltbericht keine Änderungen mehr ergeben haben bzw. geändert wurden. Sollten sich dennoch Änderungen ergeben haben bzw. ergeben, so wäre eine nochmalige Auslegung notwendig.

### **Planteil 1**

- Nördlich von SO3/1 ist eine öffentliche Grünfläche mit Erhaltung der Bepflanzung dargestellt, zu 3/4 umgeben von einer öffentlichen Verkehrsfläche. Diese Verkehrsfläche ist näher zu definieren als „Fußgänger“ oder „Verkehr“.
- Bei den Hofmodulen im SO3/1 und SO3/2 ist zwingend I Geschoss und eine Wandhöhe von 6,20 m eingezeichnet. Die Festsetzungen unter Punkt 4.1.2 und 4.1.3 gehen von einem eingeschossigen Baukörper aus. Bei einer Wandhöhe von 6,20 m können jedoch II Geschosse untergebracht werden. Um Unklarheiten zu vermeiden, wird um eine eindeutigere Regelung gebeten.

### **Planteil 2**

Punkt 2.1 – Regelung zu „Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsinhaber“:  
Betrifft diese Regelung alle Sondergebiete oder nur das Sondergebiet SO3/1?  
Es sollte noch deutlicher dargelegt werden, für welches SO diese Regelung gilt.

Bereits mit unserer Stellungnahme vom 13.09.2012 haben wir darauf hingewiesen, dass die Begründung unter Punkt 4.8 zu ergänzen ist. Eine Ergänzung fehlt nach wie vor. Es wird deshalb nochmals darum gebeten, die Begründung entsprechend zu ergänzen.

### **Beschluss:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die notwendigen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen bzw. Klarstellungen werden vorgenommen.  
Da sich im Planteil 3 und im Umweltbericht keine Änderungen ergeben haben, wurden diese nicht nochmals öffentlich ausgelegt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Änderung des ursprünglichen „MK“ in ein SO5 „Büro, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sowie Gastronomie, Hotel, emissionsarmes Gewerbe“ wird als noch entwickelt erachtet. Im nun vorgesehenen SO werden einzelne kerngebietstypische Nutzungen zugelassen. Insofern kann vom Einhalten des Entwicklungsgebots für das SO5 ausgegangen werden.

Anders wird dies für das restliche Sondergebiet gesehen. Im rechtskräftigen FNP wurde für das SO „Büro, Verwaltung, Gastronomie“ festgesetzt. Nun kommen folgende Nutzungen hinzu: Einzelhandel (großflächiger und nicht-großflächiger Einzelhandel), Altenwohnheim, betreutes Wohnen, emissionsarmes Gewerbe.

Diese Nutzungsmöglichkeiten entsprechen nicht mehr den Vorgaben des rechtskräftigen FNP. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB scheint hier nicht mehr gegeben zu sein. Der Gemeinde wird deshalb empfohlen, den Flächennutzungsplan zu ändern.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Stellungnahme des Landratsamtes. Bereits im bisher gültigen Bebauungsplan war für den Bereich des Sondergebietes Einzelhandel sowie emissionsarmes Gewerbe möglich. Bzgl. des Einzelhandels wurde der Standort konkretisiert. Da mit der Änderung nur die Nutzung Altenwohnheim bzw. Betreutes Wohnen zusätzlich möglich ist, wird seitens der Gemeinde eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan weiterhin für gegeben angesehen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis:**

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

Begründung, Punkt 1.1, letzter Absatz:

Dieser Absatz ist zu streichen, da die Gemeinde ein reguläres Verfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt hat (s. Anschreiben).

Es wird darum gebeten, zukünftig sich auf ein Verfahren zu einigen. Die widersprüchlichen Aussagen im Anschreiben und der Begründung sorgen für Verwirrung. Ggf. könnten Verfahrensfehler erfolgen, die zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen.

**Beschluss:**

Die Begründung wird entsprechend abgeändert bzw. eine Erläuterung wird aufgenommen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**3. Industrie- und Handelskammer, Schr. v. 14.03.2013**

Das mit dem vorgelegten Planvorhaben verfolgte Ziel wird grundsätzlich begrüßt. Auch den nun konkretisierten Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsflächen im SO 3/1 wird zugestimmt. In den Festsetzungen zum Bebauungsplan sollte jedoch klargestellt werden, dass Einzelhandelsflächen ausschließlich im SO 3/1 zulässig sind.

**Beschluss:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorhandene Festsetzung ist eindeutig und konkret genug definiert. Es wird jedoch eine zusätzliche Erläuterung in der Begründung aufgenommen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**4. E.ON Netz GmbH, Schr. v. 05.02.2013**

Die E.ON Netz verweisen auf bereits früher abgegebene Stellungnahmen bzgl. des Verlaufs verschiedener Kabeltrassen.

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

5. Eisenbahn-Bundesamt, Schr. v. 08.03.2013

Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes werden keine weiteren Einwände und Bedenken vorgetragen, es wird jedoch eine Ergänzung angeregt

Im Hinblick auf die aus dem Eisenbahnbetrieb zu berücksichtigenden Erschütterungs-  
immissionen wird im Zusammenhang auf den ergänzten Begründungstext darauf  
hingewiesen, dass Untersuchungen zum Erschütterungsschutz in maßgeblichen Gebäuden  
durchzuführen und ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen umzusetzen sind. Eine mögliche  
Beeinträchtigung aus der erschütterungstechnischen Untersuchung zur Planfeststellung für die  
ABS Ingolstadt – München kann aufgrund unterschiedlicher Bausubstanz bzw. konstruktiver  
Ausbildung nicht zweifelsfrei abgeleitet werden.

Die in der Begründung dargestellte Forderung sollte als Festsetzung oder zu mindestens als  
Hinweis aufgenommen werden.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Festsetzung  
wird aufgenommen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Beschluss:****Satzungsbeschluss**

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. 10.04.2013 mit den redaktionellen Änderungen wird als Satzung beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.-Nr. 6102.2