

**NIEDERSCHRIFT**

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Bau- und Werkausschuss Nr. 08

**Sitzung am:** Mittwoch, 5. Juni 2013

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr

**Sitzungsende:** 19:53 Uhr

## Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschriften der Bau- und Werkausschusssitzungen vom 24.04.2013 und 15.05.2013
2. Mittelschule Karlsfeld, Krenmoosstraße 46; Innenhofbebauung und Restarbeiten Konjunkturpaket II - Bauantrag, Sachstandsbericht zu Kosten und Terminen, Durchführungsbeschluss
3. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 2 Einfamilienhäusern mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 987/9, Gemarkung Karlsfeld, Hans-Kudlich-Straße 10
4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines 6-Familienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1067/11, Gemarkung Karlsfeld, Fichtenstraße 6
5. Antrag auf Baugenehmigung zur Sanierung und Erweiterung eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 752/9 und 750/13, Gemarkung Karlsfeld, Winterstraße 14
6. Bebauungsplan Nr. 85 „Am Burgfrieden / Ottostraße“
  - Behandlung der während des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
  - Feststellung der Planreife für den Bereich des Mischgebietes
7. Bekanntgaben und Anfragen

**Bau- und Werkausschuss**  
**5. Juni 2013**  
**Nr. 066/2013**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Genehmigung der Niederschriften der Bau- und Werkausschusssitzungen vom  
24.04.2013 und 15.05.2013**

**Beschluss:**

Die Niederschriften der Bau- und Werkausschusssitzung vom 24.04.2013 und 15.05.2013  
werden genehmigt

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.-Nr. 0242.211

**Bau- und Werkausschuss**  
**5. Juni 2013**  
**Nr. 067/2013**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Mittelschule Karlsfeld, Krenmoosstraße 46; Innenhofbebauung und Restarbeiten  
Konjunkturpaket II - Bauantrag, Sachstandsbericht zu Kosten und Terminen,  
Durchführungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Auf die vorausgegangenen Beschlussfassungen wird verwiesen (BA 10.04.2013, BA 20.03.2013, HA 21.01.2013, GR 13.12.2012, GR 29.11.2012).

Der Bauantrag wurde zwischenzeitlich am Landratsamt Dachau eingereicht sowie die schulaufsichtliche Genehmigung beantragt und der Förderantrag gestellt.

Zu Kosten und Terminen wird seitens der Verwaltung in der Sitzung informiert.

Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt Auftragsvergaben zu tätigen, die im Zuständigkeitsbereich des Bau- und Werkausschusses liegen, wenn die Beauftragung auf Grund des engen zeitlichen Rahmens nicht in einer Bau- und Werkausschusssitzung erfolgen kann. In der darauffolgenden Sitzung ist darüber zu informieren.

**Kostensituation:**

- Innenhoferweiterung:	
Kostenannahme	€ 490.000
Kostenberechnung	€ 603.000
- KP II – Maßnahmen	
Kostenannahme	€ 320.000
Kostenberechnung	€ 336.000
- <b>Neu: Umbau für Ausgabeküche</b>	
Kostenberechnung	€ 452.000

Im Haushalt 2013 ist veranschlagt:  
HHSt 1.2120.9450: 320.000 EUR (Fertigstellung KP II)  
HHSt 1.2120.9452: 500.000 EUR (Innenhofbebauung)  
HHSt 1.2120.3610: 180.000 EUR (Zuschuss Innenhofbebauung)

Die überplanmäßigen Ausgaben werden über Haushaltsausgabereste sowie HHSt 1.2120.9454 gedeckt. Die Förderung wird durch die höheren/zusätzlichen Investitionskosten höher ausfallen.

**Beschluss:**

Der Vortrag der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

Der Bau- und Werkausschuss beschließt, die Innenhofbebauung inkl. Ausgabeküche sowie die Restarbeiten des Konjunkturpakets II durchzuführen.

Die überplanmäßigen Ausgaben werden wie im Sachvortrag dargestellt gedeckt.

Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt, Auftragsvergaben zu tätigen, wenn die Beauftragung auf Grund des engen zeitlichen Rahmens nicht in einer Bau- und Werkausschusssitzung erfolgen kann. In der darauffolgenden Sitzung ist darüber zu informieren.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.-Nr. 6024.01; 2122.13

**Bau- und Werkausschuss**  
**5. Juni 2013**  
**Nr. 068/2013**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 2 Einfamilienhäusern mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 987/9, Gemarkung Karlsfeld, Hans-Kudlich-Straße 10**

### Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 – Eichinger Weiher. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 BauGB.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll geklärt werden, ob das Grundstück mit 2 Einfamilienhäusern (je 10 m x 10 m, 2 Vollgeschoße und Zeltdach) bebaut werden kann.

Der Bebauungsplan Nr. 25 i.d.F. vom 27.10.1971, rechtskräftig seit 31.01.1972, weist diesen Bereich als Sanierungsgebiet aus. Das in größerem Umfang bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes bebaute Gebiet wurde im Zusammenhang mit der Neuausweisung von Bauland auf den nördlich angrenzenden Grundstücken mit überplant. Das Baurecht wurde im gesamten Gebiet auf 0,43 GFZ festgesetzt.

Auf dem Grundstück ist ein Bauraum von 10 m auf 13 m zzgl. Garage ausgewiesen sowie eine 2-geschossige Bebauung mit einer Dachneigung 17° - 24° (kein Kniestock, keine Dachgauben zulässig) zur Schaffung einer selbständigen Wohneinheit (> reine Wohnfläche max. 144 m<sup>2</sup>/Grundstück).

Der Antrag auf Vorbescheid entspricht nicht den Festsetzungen des o. a. Bebauungsplanes. Das vordere Gebäude überschreitet im Westen und Süden geringfügig den Bauraum; für das hintere Gebäude sind keine überbaubaren Flächen bzw. Baurecht vorhanden.

Die Abweichung vom Bebauungsplan erfordert mindestens eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB, da durch das Vorhaben die Grundzüge der Planung berührt werden. Denkbar wäre ggf. auch eine Änderung des Bebauungsplanes für diesen Teilbereich oder auch die Aufhebung des Bebauungsplanes verbunden mit einer planungsrechtlichen Beurteilung gem. § 34 BauGB.

Grundsätzlich ist zu klären, inwieweit sich die Zielsetzung des Bebauungsplanes noch realisieren lässt, welche Abweichungen und ggf. welche Befreiungen bereits vorliegen.

Die bislang erteilten Befreiungen beziehen sich überwiegend auf mehr oder wenig geringfügige Überschreitungen der Bauräume (~11x); in 2 zusätzlichen Fällen wurde auf dem Grundstück ein zusätzlicher Baukörper ohne eigentlich vorhandenes Baurecht genehmigt. Im Weiteren handelt es sich bei den Befreiungen um höhere Dachneigungen (~7x) teilweise mit Dachgauben, höhere Wohnflächen (~3x) und / oder eine zusätzliche Wohneinheit (~2x).

Die Thematik eines 2. Baukörpers kann sich grundsätzlich noch auf weiteren Grundstücken in diesem Bereich ergeben. Auf Grund der vorhandenen 2 Bezugsfälle könnte ein 2. Baukörper

im hinteren Bereich des gegenständlichen Grundstücks städtebaulich vertretbar sein, wegen der umliegenden Bebauung aber nur in I+D-Bauweise.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von 2 Einfamilienhäusern mit Garage wird grundsätzlich erteilt; die hintere Bebauung darf nur in I+D-Bauweise erfolgen.

Das Einvernehmen zur Abweichung vom Bebauungsplan – teilweise Überschreitung der Baugrenzen durch den vorderen Baukörper sowie Errichtung eines Baukörpers außerhalb der überbaubaren Flächen im hinteren Bereich – wird erteilt. Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Stellplatzsatzung sind einzuhalten.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.-Nr. 6024.11

**Bau- und Werkausschuss**  
**5. Juni 2013**  
**Nr. 069/2013**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines 6-Familienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1067/11, Gemarkung Karlsfeld, Fichtenstraße 6**

### Sachverhalt:

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

Auf dem Grundstück ist ein Altbestand (E+D) vorhanden. Dieser soll durch einen Neubau ersetzt werden. Der neue Baukörper (E+I+D) hat eine Hauptgrundfläche von 24,62 m auf 11,99 m, eine Wand- / Firsthöhe von 6,72 m / 11,41 m sowie ein Krüppelwalmdach mit 38°. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage (10 Stellplätze) und oberirdisch als 3 offene Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Die Umgebung ist sehr uneinheitlich geprägt. Das Vorhaben fügt sich bis auf die Firsthöhe in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Firsthöhe ist auf ca. 10,00 m zu reduzieren.

### Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines 6-Familienhauses mit Tiefgarage wird erteilt. Die Firsthöhe fügt sich aber nicht mehr in die Umgebung ein und ist auf ca. 10,00 m zu reduzieren.

### Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6024.01



**Bau- und Werkausschuss**  
**5. Juni 2013**  
**Nr. 070/2013**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Baugenehmigung zur Sanierung und Erweiterung eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 752/9 und 750/13, Gemarkung Karlsfeld, Winterstraße 14**

### Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Bereich des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplanes Nr. 1 a - Baulinienplan Nord. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 sowie § 34 BauGB.

Das Grundstück ist derzeit mit einem Gebäude (E+D, Hauptgrundfläche 8,66 m auf 9,60 m) + Nebenanlagen bebaut. Dieses soll saniert und erweitert werden. Der neue Baukörper (E + I) hat eine Hauptgrundfläche von 17,84 m auf 11,22 m, eine Wand- / Firsthöhe von 6,32 m / 11,03 m sowie ein Satteldach mit 40°. Die notwendigen Stellplätze werden oberirdisch als 13 offene Stellplätze (vor und neben dem Gebäude entlang der Grundstücksgrenzen) auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das Vorhaben weicht vom o. a. Baulinienplan bezüglich der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen ab; die südliche Baugrenze wird um 1,84 m überschritten.

Es ist eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Eine Befreiung könnte erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (Sicherheitsabstand zur Stromleitung) und die Abweichung städtebaulich vertretbar wäre. Andererseits ist die südliche Baulinie in diesem Bereich intakt und es würde dadurch ein Bezugsfall für weitere Vorhaben entstehen.

Das Vorhaben fügt sich bis auf die Firsthöhe in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Firsthöhe ist auf ca. 10,00 m zu reduzieren.

Die Unterbringung der Stellplätze entlang der westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen wird als problematisch angesehen, v. a. hinsichtlich der grundsätzlich angespannten Parksituation in diesem Bereich. Es ist davon auszugehen, dass sie nicht benutzt werden, da sie sehr schlecht anfahrbar sind. Hier sollte die Anordnung nochmals überplant werden, ggf. sind sie in einer Tiefgarage unterzubringen. Des Weiteren ist noch ein 14. Stellplatz erforderlich.

Ein Freiflächengestaltungsplan ist noch einzureichen.

Die Nutzung der bestehenden Nebenanlagen ist noch zu klären bzw. darzustellen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zur Sanierung und Erweiterung eines Mehrfamilienhauses wird nicht erteilt. Eine Abweichung vom Baulinienplan - Überschreitung der südlichen Baulinie - wird nicht in Aussicht gestellt. Die Firsthöhe fügt sich nicht in die nähere Umgebung ein und ist auf ca. 10,00 m zu reduzieren.

Die Unterbringung der oberirdischen Stellplätze kann in dieser Form nicht funktionieren. Die Planung ist zu überdenken, ggf. ist über eine Tiefgarage nachzudenken. Des Weiteren ist ein 14. Stellplatz erforderlich.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.-Nr. 6024.01

**Bau- und Werkausschuss**  
**5. Juni 2013**  
**Nr. 071/2013**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Bebauungsplan Nr. 85 „Am Burgfrieden / Ottostraße“**

- **Behandlung der während des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen**
- **Feststellung der Planreife für den Bereich des Mischgebietes**

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld hat in öffentlicher Sitzung am 01.07.2003 und 29.07.2010 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 85 beschlossen und gleichzeitig das weitere Verfahren auf den Bauausschuss delegiert.

In der Zeit vom 27.01. bis 27.02.2012 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 07.09. bis 08.10.2012 durchgeführt.

In der Zeit vom 30.01. bis 20.02.2013 wurde eine erneute öffentliche Auslegung (eingeschränkt) gem. §§ 4a Abs. 3 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

**Anregungen haben vorgebracht:**

- Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, Schr. vom 06.02.2013
- Vermessungsamt Dachau, Schreiben vom 12.03.2013
- Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 20.02.2013
- Freiwillige Feuerwehr Karlsfeld, Schreiben vom 28.01.2013

**Keine Anregungen haben vorgebracht:**

- Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 24.01.2013
- Landeshauptstadt München, Schreiben vom 04.02.2013
- SWM Infrastruktur GmbH, Schreiben vom 19.02.2013
- IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 20.02.2013
- DB Energie GmbH, Bahnstrom, Schreiben vom 12.02.2013
- E.ON Netz GmbH, Schreiben vom 20.02.2013
- E.ON Bayern, Schreiben vom 14.02.2013
- Erzbischöfliche Finanzkammer, Schreiben vom 12.03.2013
- Erzbischöfliches Ordinariat, Schreiben vom 12.03.2013

1. Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, Schr. v. 24.01.2013

Zu Festsetzung Ziffer B 8.2

In Ziffer B 8.2 der Festsetzungen sind die Grundstücke Fl. Nrn. 3734, 3734/2 und 3724/6 genannt, auf denen Wohnnutzung nicht zulässig ist. Tatsächlich handelt es sich aber um die Fl. Nrn. 3734, 3734/2 und 3734/6. Es wird gebeten, den Fehler zu berichtigen.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die fehlerhafte Angabe in der Festsetzung Ziffer B 8.2 wird redaktionell folgendermaßen berichtigt: „Im Mischgebiet MI 2 ist auf den Grundstücken Fl. Nr. 3734, Fl. Nr. 3734/2 und Fl. Nr. 3734/6 Wohnnutzung nicht zulässig.“

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	1

2. Vermessungsamt Dachau, Schr. vom 12.03.2013

Möglicherweise könnte die Umsetzung des Bebauungsplanes durch eine Umlegung nach § 45 ff. BauGB erleichtert und beschleunigt werden. Falls die Gemeinde die Durchführung eines Umlegungsverfahrens in Erwägung zieht, informieren wir Sie gerne.

Wir empfehlen möglichst frühzeitig, am besten vor der Neuaufteilung der Grundstücke, die Straßennamen und Hausnummern zu vergeben. Diese Vorgehensweise gewährt einen schnellen und effizienten Ablauf bei der Fortführung des Katasters und des Grundbuchs.

Redaktioneller Hinweis: Das Flurstück 3734/10 ist abweichend von der Darstellung im BPlan mittlerweile aufgeteilt in 3734/, /24 und / 23

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstücksgrenzen an Gewässern durch Veränderungen des Wasserlaufes auch Veränderungen unterliegen können – Bayerisches Wassergesetz (BayWG). Dies sollte bei der Detailplanung des Bereichs bedacht werden.

**Beschluss:**

Bodenordnende Maßnahmen sind in der Folge des Bebauungsplans nicht vorgesehen. Dem Bebauungsplan liegt die digitale Flurkarte in der Fassung vom Juli 2012 zugrunde, in der die Grundstücke mit den Flurnummern 3734/10, 3734/23 und 3734/24 bereits enthalten sind. Die sonstigen in der Stellungnahme vorgetragenen Sachverhalte sind unerheblich für das gegenständliche Bauleitplanverfahren. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen insoweit nicht.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

Herr Meikis nicht anwesend.

3. Bayerischer Bauernverband, Schr. vom 20.02.2013

Es wird angemerkt, dass die Zufahrt für die Landwirtschaft vom Gewerbegebiet aus Richtung München bestehen bleiben muss.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bestehende Wegeverbindungen werden in der Folge des Bebauungsplans Nr. 85 nicht beseitigt. Insbesondere bleibt der Wirtschaftsweg Fl. Nr. 3736, der sich an der östlichen Geltungsbereichsgrenze auf Münchner Flur entlangzieht uneingeschränkt erhalten und nutzbar. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

Herr Meikis nicht anwesend.

4. Freiwillige Feuerwehr Karlsfeld, Schreiben vom 28.01.2013

Es wird mitgeteilt, dass gegen die Planaufstellung in vorliegender Form grundsätzlich keine Einwände bestehen. Im Rahmen der Planung sind allerdings die bestehenden brandschutztechnischen Vorschriften, Richtlinien, DIN-Normen usw. zu beachten. Eine ausreichende Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserleitungsnetz mit den notwendigen Hydranten ist vorzusehen. Die Verwendung von Überflurhydranten wird wegen der besseren Handhabung und Erkennbarkeit angeregt. Besondere brandschutztechnische Risiken im Bebauungsgebiet durch vorhandene Gefahren oder sich aus der späteren Bebauung ergebende Gefahren sollten Berücksichtigung finden. Darunter fallen z.B. Hochspannungsfreileitungen, Ölferrnleitungen oder die mögliche Ansiedelung von Gefahrgutbetrieben.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption wurden die Belange des vorsorgenden und abwehrenden Brandschutzes in sachgerechter Weise berücksichtigt. Der im Bebauungsplan enthaltene Hinweis Ziffer C.2.1 weist auf die Belange des Brandschutzes sowie die geltenden Rechtsvorschriften und Regelungen hin, die in der Planfolge bei der Realisierung von Bauvorhaben zu beachten sind. Es wird auch auf besondere brandschutztechnische Risiken durch die das Plangebiet überspannende 110 kV-Bahnstromfernleitung hingewiesen. Das Areal ist derzeit bereits erschlossen und weist eine ausreichende Löschwasserversorgung auf. Im Übrigen können die angesprochenen Sachverhalte im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind insoweit nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis:**

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

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen sind neben den redaktionellen Änderungen keine weiteren inhaltlichen Änderungen vorzunehmen. Die Verwaltung schlägt jedoch vor im Bereich des Mischgebietes die zulässige Höhe der Zäune auf 1,40 m zu beschränken.

Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass im Bereich des Gewerbegebietes noch Änderungsabsichten bestehen, daher wird derzeit noch kein Satzungsbeschluss gefasst.

Da jedoch im Bereich des Mischgebietes schon konkrete Bauwünsche vorliegen, soll für diesen Bereich die formelle Planreife festgestellt werden, damit hier Baugenehmigungen erteilt werden können.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss billigt den Bebauungsplanentwurf i.d.F.v. 05.06.2013 mit den oben aufgeführten Änderungen.

Für den Bereich der Mischgebiete MI 1 und 2 wird Planreife gem § 33 BauGB festgestellt.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	1

EAPL.-Nr. 6102.2