

**NIEDERSCHRIFT**

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Bau- und Werkausschuss Nr. 10

**Sitzung am:** Mittwoch, 12. November 2014

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr

**Sitzungsende:** 20:00 Uhr

## **Tagesordnung**

1. Genehmigung der Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom 15.10.2014
2. Neue Mitte Karlsfeld: Neubau der Pfarrer-Mühlhauser-Straße sowie Umbau von Gartenstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße  
- Bericht zu den weiteren Untersuchungen
3. Erneuerung der Krenmoosstraße von Rathausstraße bis Schwarzgrabenweg  
- Erläuterung der Vorplanung
4. Kommunale Verkehrsüberwachung;  
Überwachung des fließenden Verkehrs  
- weiteres Vorgehen
5. Antrag auf Vorbescheid zum Wohnhausanbau auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1050/30, Gemarkung Karlsfeld, Lärchenweg 70 b
6. Antrag auf Vorbescheid zur maßvollen Erweiterung eines Wohnhauses -  
Neubau eines Einfamilienhauses zur Nutzung als Ersatzbau für genehmigtes  
Wochenendhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 832/4, Gemarkung Karlsfeld,  
Am Krebsbach 62
7. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 5  
WE und Stellplätzen sowie Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit  
Garage und Stellplatz (Haus Ost und West) auf den Grundstücken Fl.-Nr.  
749/52 und 749/54, Gemarkung Karlsfeld, Gartenstr. 47, 49 und (49 a)
8. Bekanntgaben und Anfragen

**Bau- und Werkausschuss**  
**12. November 2014**  
**Nr. 095/2014**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Genehmigung der Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom  
15.10.2014**

**Beschluss:**

Die Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom 15.10.2014 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

.

EAPL.-Nr. 0242.211

**Bau- und Werkausschuss**  
**12. November 2014**  
**Nr. 096/2014**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Neue Mitte Karlsfeld: Neubau der Pfarrer-Mühlhauser-Straße sowie Umbau von Gartenstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße  
- Bericht zu den weiteren Untersuchungen**

### Sachverhalt:

Zum Sachverhalt wird auf das Gemeinderatsprotokoll Nr. 063/2014 vom 24.07.2014 verwiesen.

Die noch offenen Themen werden durch Herrn Schmidt vorgestellt, u.a. Fußgängerüberweg Gartenstraße, Anbindung Gartenstraße an die Münchner Straße, Durchgang Lärmschutzwand, Gestaltung Abschluss der Pfarrer-Mühlhauser-Straße.

### 1. Beschluss:

Die Lage des Zebrastreifens zur Querung der Gartenstraße wird in Höhe Haus-Nr. 27 festgelegt.

### Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	4

### 2. Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss nimmt Kenntnis von den Planungsentwürfen und weiteren Untersuchungsergebnissen und stimmt auf Grundlage dieser Entwürfe der Fortführung der Planungen zu.

### Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6312.52

**Bau- und Werkausschuss**  
**12. November 2014**  
**Nr. 097/2012**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

#### **Erneuerung der Krenmoosstraße von Rathausstraße bis Schwarzgrabenweg - Erläuterung der Vorplanung**

##### **Sachverhalt:**

Die Krenmoosstraße ist in diesem Abschnitt auf Grund ihres Alters und der stetig zunehmenden Verkehrsbelastung bereits seit Jahren in einem schlechten und erneuerungsbedürftigen Zustand. Der Straßenunterbau hält den wachsenden Belastungen nicht mehr stand. Den Gehweg abgrenzende Bordsteine verwittern, stehen auf oder senken sich wegen zu geringem oder fehlendem Betonunterbau. Unter anderem sind die Entwässerungseinrichtungen überlastet und entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik.

Darüber hinaus verursachen die Wurzeln der mittlerweile groß gewachsenen Bäume wegen Platzmangel und unzureichendem Abstand zu Privatgrundstücken erhebliche Straßen- und Gehwegschäden und zunehmend auch Schäden an privaten Einrichtungen.

2008 wurde der 1.Straßenabschnitt zwischen B 304 und Rathausstraße erneuert. Der 2. Bauabschnitt sollte 2009 folgen, musste jedoch zunächst wegen des geplanten Baus einer Fernwärmeleitung und in den darauf folgenden Jahren mangels fehlender finanzieller Mittel mehrfach verschoben werden. Ein erneuter Aufschub ist nicht ratsam.

Die Planung wird durch das Ingenieurbüro Schmidt & Potamitis erläutert.

Nach Vorstellung der Vorentwurfsplanungen und Beantwortung von Fragen wird die Thematik in die Fraktionen zur weiteren Beratung verwiesen. Eine Behandlung erfolgt in der Bauausschusssitzung am 03.12.2014.

EAPL.-Nr. 6312.52

**Bau- und Werkausschuss**  
**12. November 2014**  
**Nr. 098/2014**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Kommunale Verkehrsüberwachung;  
Überwachung des fließenden Verkehrs  
- weiteres Vorgehen**

### Sachverhalt:

Die Gemeinde führt seit 2002 die kommunale Geschwindigkeitsüberwachung im Rahmen einer Zweckvereinbarung mit der Stadt Dachau, der Stadt Freising und der Gemeinde Hallbergmoos durch.

Im Rahmen dieser Zweckvereinbarung wurde seitens der Stadt Freising die technische Messtätigkeit für alle vier Kommunen durchgeführt.

Die Verwaltungstätigkeit für Karlsfeld und Dachau ist im Rahmen einer eigenen Zweckvereinbarung zwischen der Stadt Dachau und der Gemeinde Karlsfeld von Dachau abgewickelt worden.

Nachdem in der Vergangenheit die vereinbarten Messstunden von der Stadt Freising nicht mehr durchgängig geleistet werden konnten und stadtintern durch Dienstvereinbarungen mit den Messtechnikern die Überwachungszeiten größtenteils auf die sogenannten Bürozeiten beschränkt wurden, sahen wir den Zweck der kommunalen Geschwindigkeitsüberwachung, ebenso wie die Stadt Dachau, nicht mehr erfüllt. Die Zweckvereinbarung wurde deshalb zum 31.12.2014 gekündigt.

Zur Aufrechterhaltung der Überwachungstätigkeit in Karlsfeld soll jetzt mit einem Dienstleister zusammen gearbeitet werden. Die Stadt Dachau lässt bereits durch diesen Dienstleister, der Firma gGKVS (gemeinnützige Gesellschaft für Kriminalprävention und Verkehrssicherheit mbH) zusätzlich messen. Dieser Vertrag läuft noch bis Ende Juli 2015. Bis zu diesem Zeitpunkt kann sich die Gemeinde Karlsfeld an dieses Vertragsverhältnis zu gleichen Konditionen anschließen. Die Abrechnung erfolgt getrennt.

Für die folgende Zeit muss die Messtätigkeit durch die Stadt Dachau öffentlich ausgeschrieben werden. Diese Ausschreibung kann für Dachau und Karlsfeld zusammen erfolgen. Außerdem ist geplant, die Messstunden für Karlsfeld pro Monat von derzeit 30 auf 50 Stunden zu erhöhen.

Die Zusammenarbeit mit dem Dienstleister hat auch den Vorteil, dass der Gemeinde verschiedene Messverfahren bzw. -techniken zur Verfügung stehen. So können zum Beispiel Messstellen bedient werden, die in der Vergangenheit mangels einer Aufstellfläche für das Messfahrzeug nicht in die Überwachung aufgenommen werden konnten.

### Beschluss:

Mit dem Vorgehen besteht Einverständnis.

Von Januar 2015 bis Juli 2015 wird die Messtätigkeit in Karlsfeld mit der Firma gGKVS durchgeführt. Für die folgende Zeit wird die Messtätigkeit von der Stadt Dachau auch für die Gemeinde Karlsfeld gemeinschaftlich öffentlich ausgeschrieben.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.-Nr. 1403.2

**Bau- und Werkausschuss**  
**12. November 2014**  
**Nr. 100/2014**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Vorbescheid zur maßvollen Erweiterung eines Wohnhauses**  
**- Neubau eines Einfamilienhauses zur Nutzung als Ersatzbau für genehmigtes**  
**Wochenendhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 832/4, Gemarkung Karlsfeld,**  
**Am Krebsbach 62**

### Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Grünfläche dargestellt. Die Fläche liegt auch in dem Bereich, der für die Ausweitung des bestehenden Landschaftsschutzgebietes vorgesehen ist.

Auf dem Grundstück ist ein Bestand vorhanden. 1937 wurde für den Einbau eines Kamins im Wochenendhaus eine Genehmigung erteilt.

Inwieweit sich daraus folgern lässt, dass für den dort dargestellten Teil der Bebauung von einer Genehmigung für eine Nutzung als Wochenendhaus auszugehen ist (Grundfläche ca. 45 m<sup>2</sup> / Nutzung: Stall, 2 Aufenthaltsräume, Vorbau), wäre durch die Genehmigungsbehörde zu prüfen.

Weitere bzw. frühere Genehmigungsunterlagen liegen nicht vor. Der übrige (östliche) Teil der baulichen Anlage wurde wahrscheinlich ohne Genehmigung errichtet.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll geklärt werden, ob ein Ersatzbau für das Wochenendhaus mit einer maßvollen Erweiterung zu einer dauerhaften Wohnnutzung / Einfamilienhaus möglich ist.

Sonstige Vorhaben im Außenbereich können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt vor, wenn das Vorhaben u. a. den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht.

Die Erschließung ist gesichert, die Nutzung widerspricht aber den Planungszielen der Gemeinde (Grünfläche, Erweiterung Landschaftsschutzgebiet).

Die Genehmigung eines Ersatzbaus nur zur Wochenendhausnutzung müsste unabhängig davon geklärt werden. Dies ist davon abhängig, ob tatsächlich von einer früheren Genehmigung auszugehen ist. Die vermutlich ungenehmigten Bauteile wären aber in diesem Zuge zu beseitigen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid wird nicht erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.-Nr. 6024.11

**Bau- und Werkausschuss**  
**12. November 2014**  
**Nr. 101/2014**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 5 WE und Stellplätzen sowie Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit Garage und Stellplatz (Haus Ost und West) auf den Grundstücken Fl.-Nr. 749/52 und 749/54, Gemarkung Karlsfeld, Gartenstr. 47, 49 und (49 a)**

**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 hinsichtlich der überbaubaren Flächen nach § 30 BauGB, im Weiteren nach § 34 BauGB.

Das Grundstück ist derzeit bebaut. Anstelle des Bestandes soll ein Mehrfamilienhaus (E+I+D, Hauptgrundfläche 13,00 m auf 12,00 m, Wand- / Firsthöhe 6,00 m / 11,03 m, Satteldach 40° Dachneigung) und im nördlichen Grundstücksbereich ein Doppelhaus (E+I, Grundfläche 11,90 m auf 10,00 m, Wand- / Firsthöhe 6,00 m / 11,00 m, Walmdach 45° Dachneigung) errichtet werden. Die hierfür notwendigen Stellplätze werden oberirdisch für das Mehrfamilienhaus als 8 offene Stellplätze (7 an der Gartenstraße, 1 hinter dem Gebäude) und für das Doppelhaus in 1 Doppelgarage und davor als abhängige Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das Doppelhaus liegt außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen. Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ist erforderlich.

In der nichtöffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am 22.01.2014 BA 008/2014 wurde eine diesbezügliche formlose Anfrage positiv beantwortet und eine Befreiung in Aussicht gestellt.

Durch das Vorhaben werden zwar die Grundzüge der Planung berührt, eine Abweichung vom Bebauungsplan ist aber städtebaulich vertretbar. Die Befreiung wirkt sich ggf. nur auf das östliche Nachbargrundstück aus.

Die Vorhaben fügen sich ansonsten in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Für das Mehrfamilienhaus ist noch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses und Stellplätzen wird erteilt.  
Ein Freiflächengestaltungsplan ist noch einzureichen.

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit Garage und Stellplatz wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Abweichung vom Bebauungsplan - Errichtung der Doppelhaushälften außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen - wird erteilt.

Nach Möglichkeit sollte versucht werden auf das abhängige Parken zu verzichten bzw. zu optimieren.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.-Nr. 6024.01