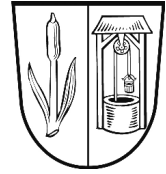


Gemeinde

Karlsfeld



NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 10

Sitzung am: Mittwoch, 17. Juli 2019

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 20:33 Uhr

Tagesordnung

1. Genehmigung der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 26.06.2019
2. Schutz der Artenvielfalt, Antrag Mechthild Hofner, Bündnis für Karlsfeld, 02.06.2019
3. Rahmenantrag der CSU-Fraktion zur Verbesserung und Stärkung des Radverkehrs in der Gemeinde Karlsfeld in Aus- und Weiterführung des beschlossenen Verkehrsentwicklungsplanes mit:
 - Antrag auf Beitritt zur Arbeitsgemeinschaft fahrradfreundlicher Kommunen (AGFK) in Bayern unter Wiederaufnahme des zurückgestellten Antrages von Herrn Linde aus dem Jahr 2012
 - Erarbeitung eines Radverkehrskonzeptes in Karlsfeld
 - Gründung einer Aktionsgruppe Radverkehr in Karlsfeld
 - Erstellung eines Mobilitätsportales auf der Homepage der Gemeinde Karlsfeld
4. Vorfahrtsregelung an der Kreuzung Osten- / Gartenstraße
5. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen, Abbruch der bestehenden Doppelhaushälfte mit Nebengebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 755/2, Gemarkung Karlsfeld, Gartenstraße 57
6. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 376/107, Gemarkung Karlsfeld, Münchner Straße (148)
7. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit 28 Wohneinheiten, 7 Gewerbeeinheiten und Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 977/3 und 974, Gemarkung Karlsfeld, Jägerstraße 29/31; Tektur
8. Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau bestehendes Reihenhaus mit 2 Wohnungen und Anbau mit einer weiteren Wohnung und 2 Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 885/7, Gemarkung Karlsfeld, Karl-Stieler-Straße 20
9. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
17. Juli 2019
Nr. 96/2019
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Genehmigung der öffentlichen Bauausschusssitzung vom
26.06.2019**

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 26.06.2019 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211

Niederschriftauszug

Schutz der Artenvielfalt, Antrag Mechthild Hofner, Bündnis für Karlsfeld,
02.06.2019

Sachverhalt:

1. „Natürlich Bayern“ – ein Aktionsplan des deutschen Dachverbandes für Landschaftspflege und der bayerischen Landschaftspflegeverbände
2. Ökokontoflächen
3. Weitere Ausgleichsflächen
4. Flächenkauf im Rahmen des Biodiversitätsprojektes „Neues Leben im Dachauer Moos“ (Kooperationsprojekt mit Verein Dachauer Moos und Landschaftspflegeverband)
5. Aufforstungen in Zusammenarbeit mit Forstdienststelle Odelzhausen
6. Patenschaften am/im Waldlehrpfad
7. Nutzungsvereinbarungen mit Jagdgenossenschaft
8. Straßenbegleitgrün

1. „Natürlich Bayern“ – ein Aktionsplan des deutschen Dachverbandes für Landschaftspflege und der bayerischen Landschaftspflegeverbände

Der Landschaftspflegeverband Dachau hat im Rahmen dieses Projekts das **Dachauer Lokal-Teilprojekt „Bunte Flächen für Dachaus Artenvielfalt“** bewilligt bekommen. Für das Dachauer Lokal-Teilprojekt mit einer Laufzeit von 24 Monaten hat der Landschaftspflegeverband Dachau insgesamt 59.996,45 Euro für Maßnahmen, Personalkosten und Öffentlichkeitsarbeit mit einer Förderung von 90% beantragt. Knapp die Hälfte der beantragten Gesamtkosten wird für eine projektbefristete Fachkraft aufgewandt, die derzeit eingestellt wird und konkrete Umsetzungsmaßnahmen von der Vorbereitung bis zum Abschluss begleiten wird. Die Gemeinden im Landkreis Dachau haben bereits 74 Flächen gemeldet, die Gemeinde Karlsfeld hat die Fläche mit der **Fl.Nr. 1003/3 (1.632 m²)** angemeldet.

2. Ökokontoflächen

Entwicklung der Ökokontofläche am Krebsbach als artenreiche Blumenwiese

In der Bauausschusssitzung am 24.10.2018 wurde die Verwendung der gemeindlichen Grundstücke Fl.Nrn **835/0, 835/1 und 835/2** für Zwecke des Ökokontos beschlossen. Dabei soll die Umwandlung von artenarmen Rasen und Wiesen in bunte Blumenwiesen umgesetzt werden. Die Flächen werden derzeit gefräst und für die Ausbringung einer

Wildblumenmischung vorbereitet. Im Herbst werden ca. 2000 Blumenzwiebeln ausgebracht.
Gesamtfläche (**21.419 m²**)

Fl.Nr. 809/TFI. Krenmoosweiher (Kollerweiher)

Ins Ökokonto eingestellt seit 2009; Entwicklung eines Feuchtbiotops mit breiten
Röhrichtzonen; (**8.900 m²**)

Fl.Nr. 798, Gemarkung Ampermoching (47.449 m²)

Ins Ökokonto eingestellt seit 2001, Entwicklung von extensiv genutzten Grünland mit Anlage
von Seigen und einer Feldhecke

Gesamte Ökokontoflächen: 7,7768 ha

3. Weitere Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsflächen in Zusammenhang mit Bebauungsplänen wurde in Karlsfeld eine
Fläche von **7,85 ha** angelegt, wobei einige Flächen im Privateigentum verbleiben.

Als Beispiele werden aufgeführt:

a) Ausgleichsfläche für Bplan 93 (LIDL), Fl.Nr. 372 T
Renaturierung Würm mit Anlage Seitenstreifen

b) Ausgleichsfläche für Bplan 90a, Fl.Nr. 824
Renaturierung Moosgraben

c) Ausgleichsfläche für Bplan 89a, Fl.Nr.1000 T; 960T
Aufbau gestufter Waldrand; vorgelagerter blütenreicher Kraut- und Grassaum

d) Ausgleichsfläche für Bplan Nr. 89b, diverse Flurnr.
Uferrandstreifen entlang Wehrstaudenbach; Anlage "Würmschleife", Schaffung Auwald

Überwiegend ist die Pflege von Ökokontoflächen und Ausgleichsflächen an den
Landschaftspflegeverband vergeben. Abbuchungen von Ökokontoflächen sowie
Ausgleichsflächen in Zusammenhang mit Bebauungsplänen werden an das
Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gemeldet.

Dort findet sich eine Übersicht aller Flächen, die dort abgerufen werden können.

https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/oekoflaechenkataster/index.htm

4. Flächenkauf im Rahmen des Biodiversitätsprojekte „Neues Leben im Dachauer Moos“ (Kooperationsprojekt mit Verein Dachauer Moos und Landschaftspflegeverband)

Fläche an Würm bei Anna-Elisabeth-Heim, Fl.Nr. 381/25 (6.104 m²)

2 Flächen an Würm südlich Würmschleife 1005/1, 1006/4 (8.081 m²)

Fläche bei Ursprung Saubachquelle Fl.Nr. 3777/1 (5.040 m²)

Gesamte Fläche: 1,9225 ha

Gemeinsam mit Verein Dachauer Moos, Landschaftspflegeverband und Forstdienststelle Odelzhausen wurden Fichten entfernt und auetypische Arten nachgepflanzt; weitere Umsetzungsmaßnahmen sind geplant;

5. Aufforstungen in Zusammenarbeit mit Forstdienststelle Odelzhausen seit 1991

Im Jahr 1991 wurden Aufforstungen auf Fl.Nr. 843; (zwischen St 2063 und Krebsbach), auf Fl.Nr. 793/2 (späterer Waldlehrpfad) und Fl.Nr. 3746, Gemarkung Feldmoching (im Bereich Brunnen IV) durchgeführt; Gesamtfläche: 3,5 ha

Im Jahr 1995 wurde auf Fl.Nr. 531 (Am Hadinger Weg) auf einer Fläche von 7.567 m² ein Feldgehölz angelegt.

Im Jahr 2007 fand als Ausgleich für den Bau der Neuen Bayernwerkstraße auf einer Fläche von ca. 0,89 ha eine Aufforstung als Erweiterung des Eichinger Wäldchens statt.

Im Jahr 2009 wurde die Aufforstung auf der Fl.Nr. 3745, Gemarkung Feldmoching (1,246 ha) bewilligt. Die Fläche ergänzt die bereits im Jahr 1991 durchgeführte Aufforstung im Bereich Brunnen IV. Die Fläche wurde gemeinsam mit Grund- und Mittelschule bepflanzt und dient auch weiterhin als „Schulwald“ für künftige Generationen. Sie soll den bereits bestehenden Waldlehrpfad ergänzen. Jüngstes Beispiel sind die Spenden der Fa. Lacon (2018 und 2019). Es wurden Baum- und Strauchpflanzungen mit der Mittelschule durchgeführt. Zudem installierte die Fa. Lacon eine Wetterstation und eine Kamera auf dem Dach des dort befindlichen Brunnens und pflanzte eine Eiche. Eine Kamera nimmt täglich Standbilder der Eiche auf. Seit Ende April 2018 wird das Wachstum des Baums, das Wetter, sowie die Jahreszeitenwechsel in Bildern festgehalten. Im Jahresrhythmus werden die Aufnahmen des zurückliegenden Zeitraums in einem Zeitraffer zusammengefasst und an dieser Stelle als Film zur Verfügung gestellt: <https://www.lacon.de/wetterstation/>

Aufforstungsfläche insgesamt: 6,39 ha

6. Patenschaften Waldlehrpfad

Seit Oktober 2005 verfügt die Gemeinde Karlsfeld auf einem **1,7 ha** großen Grundstück südlich des Wasserwerks über einen Waldlehrpfad, der gemeinsam mit der Forstdienststelle Odelzhausen angelegt wurde. Es wurden 15 verschiedene Baumarten ausgewählt, die anhand von Tafeln erklärt werden.

In Jahr 2015 hat der BN Ortsgruppe Karlsfeld im Rahmen einer Patenschaft im Umfeld des Waldlehrpfades eine Streuobstwiese mit 9 Bäumen angelegt, den die Neue Welt-Kirche in den letzten beiden Jahren mit 4 Kirschbäumen ergänzt hat.

Darüber hinaus wurde einem jungen Karlsfelder Imker gestattet, seine Bienenkästen in einem umzäunten Bereich im Waldlehrpfad aufzustellen.

7. Nutzungsvereinbarungen mit Jagdgenossenschaft

Auf der Ausgleichsfläche am Hadinger Weg wurde der Jagdgenossenschaft in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Landschaftspflegeverband in diesem Jahr gestattet, auf Teilbereichen Blühflächen anzulegen. Geplant ist die Anlage weiterer Blühflächen durch die Jagdgenossenschaft auf der Flurbereinigungsfläche „Allacher Weide“ im nächsten Jahr.

8. Straßenbegleitgrün

Allacher Kreisel:

Neukonzeption des Allacher Kreisels (siehe Hauptausschusssitzung vom 11.03.2019)

Umsetzung ab 31. KW 2019 geplant; es soll u.a. die Veitshöchheimer Samenmischung „Blütenraum“ zur Anwendung kommen;

Gartenstraße:

sukzessive Gestaltung der Verkehrsinseln und Einsaat von Blümmischungen beim Austausch von Bäumen, wie dies bereits in der Gartenstraße durchgeführt wurde; geplant ist dies auch bei der Neugestaltung der Krenmoosstraße, wo beim Austausch der Bäume die Veitshöchheimer Mischung „Silbersommer“ zum Einsatz kommen wird;

Pfarrer-Mühlhauser-Straße:

Auch an der Pfarrer-Mühlhauser-Straße wurden Blümmischungen eingebracht. Größere Pflanzungen können jedoch aufgrund der dort vorhandenen Rigolen und Sparten nicht durchgeführt werden.

Hochstraße:

Die Verkehrsinseln in der Hochstraße sollen als Magerwiese entwickelt werden, die 1 bis 2 x gemäht werden. Allerdings ist im Straßenbereich auch immer die Verkehrssicherungspflicht zu beachten. Die Klappertopfwiese am Hallenbad, die im Jahr 2004 von Josef Koller angelegt wurde, dient heute für die Mähgutübertragung an anderen Stellen.

Bayernwerkstraße:

Das Straßenbegleitgrün an der Bayernwerkstraße wurde vor ca. 10 Jahren angelegt; die Pflege ist an Fremdfirmen vergeben worden, der Auftrag beinhaltet 2 Mähgänge/Jahr. Somit ist eine ständige Eigenaussaat gewährleistet

Gräben:

Die Gräben im Moos werden von der Gemeinde 1 – 2 x im Jahr partiell an den Seitenrändern gemulcht, die Gräben selbst bleiben naturbelassen.

Mähkonzept Prinzenpark:

Pflege des kräuterreicher Landschaftsrasen (3 x im Jahr mähen) gemäß Pflegekonzept; dazu gehören auch etliche Blumenwiesen, die im äußeren Bereich angelegt wurden;

Weiteres Vorgehen:

- gemeinsam mit Verein Dachauer Moos und Landschaftspflegeverband Dachau soll geprüft werden, ob noch weitere Flächen im Gemeindegebiet mit Förderungen durch Naturschutzprogramme gekauft werden können;
- Neue Pachtverträge sollen verstärkt Aspekte des Artenschutzes berücksichtigen;
- es soll geprüft werden, ob es weitere Flächen im Gemeindegebiet gibt, auf denen eine Mähgutübertragung durchgeführt werden kann;
- im Zuge von Straßensanierungen und Austausch von Bäumen können weitere Verkehrsinseln mit Blümmischungen angelegt werden

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211

Niederschriftauszug

Rahmenantrag der CSU-Fraktion zur Verbesserung und Stärkung des Radverkehrs in der Gemeinde Karlsfeld in Aus- und Weiterführung des beschlossenen Verkehrsentwicklungsplanes mit:

- Antrag auf Beitritt zur Arbeitsgemeinschaft fahrradfreundlicher Kommunen (AGFK) in Bayern unter Wiederaufnahme des zurückgestellten Antrages von Herrn Linde aus dem Jahr 2012**
- Erarbeitung eines Radverkehrskonzeptes in Karlsfeld**
- Gründung einer Aktionsgruppe Radverkehr in Karlsfeld**
- Erstellung eines Mobilitätsportales auf der Homepage der Gemeinde**

Sachverhalt:

Der im Betreff genannte Rahmenantrag, unterzeichnet vom Fraktionsvorsitzenden Bernd Wanka und dem Verkehrsreferenten Johann Willibald, welcher im Anhang zur Ladung versandt wurde ist sehr umfangreich. Insgesamt machen die aufgeführten Punkte Sinn. Nach Ansicht der Verwaltung sollten die einzelnen aufgeführten Punkte bzw. Maßnahmen aber strukturiert werden. Das ist auch deshalb notwendig, weil manche der Punkte andere voraussetzen und wiederum wichtige Punkte weniger wichtigen Punkte in der zeitlichen Abfolge vorangestellt werden sollten. Außerdem muss berücksichtigt werden, dass einige Punkte zeit- / personal- / finanzintensiv sind.

Zur Mitgliedschaft bei der AGFK (Arbeitsgemeinschaft fahrradfreundlicher Kommunen) in Bayern gibt es ein bestimmtes Aufnahmeverfahren, das dieser Einladung beiliegt. In dem Aufnahmeverfahren müssen bestimmte Aufnahmekriterien erfüllt sein, welche ebenfalls als Anlage beiliegen. Diese Kriterien sind sehr umfangreich und teilweise anspruchsvoll.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, vor dem Antrag auf Mitgliedschaft bei der AGFK bestimmte Voraussetzungen, die auch Bestandteil des vorliegenden Antrages sind, schon im Vorhinein zu erfüllen bzw. Maßnahmen einzuleiten. Erst dann sollte ein Antrag gestellt werden.

So wäre aus Sicht der Verwaltung als „Einstieg“ und wichtige Grundlage die Beauftragung eines Planungsbüros zur Erstellung eines Radfahrkonzeptes. Es sollte zur Feststellung der voraussichtlichen Kosten ein Angebot mit Leistungsbeschreibung angefordert werden. Nach Durchsicht der Leistungsbeschreibung kann hier bei Bedarf am Leistungsumfang noch nachjustiert werden.

Wegen der Zeitintensität anderer aufgeführter Punkte, wie Initialzündung der Gemeinde für eine Aktionsgruppe Radverkehr zur Erarbeitung eines Aktionsplanes Radverkehr, Initialzündung einer Kampagne fahrradfreundliche Arbeitgeber in Karlsfeld, Mobilitätsseiten auf der Homepage der Gemeinde und im Journal „K“ und Initialzündung fahrradfreundliche Schule sollte dann wirklich an die Benennung eines Radverkehrsbeauftragten gedacht werden. Dieser ist auch zwingende Voraussetzung für die Aufnahme in die AGFK.

Seitens der Verwaltung wurde bei der Geschäftsführung der AGFK nachgefragt, wie bzw. wo ein solcher Radverkehrsbeauftragter angesiedelt sein sollte. Hier ist man der Meinung, dass eine außenstehende Person keinen Sinn macht. Ein Radverkehrsbeauftragter sollte in der Verwaltung angesiedelt sein. Es gibt auch Konstellationen, dass sich diese Aufgabe zwei Personen teilen. Zum Beispiel je eine Person aus der Verwaltung und eine Person aus dem

Gemeinderat. Eine solche Lösung wäre aus Sicht der Gemeindeverwaltung sehr vorteilhaft, weil damit sehr viele Bereiche (z. B. Öffentlichkeit und Rechtliches) abgedeckt werden könnten.

Die Gründung einer Mobilitätsplattform auf der gemeindlichen Homepage, sowie die Erstellung eines analogen und digitalen Freizeit- und Radortsplanes (KarlsfeldApp) werden seitens der Verwaltung als sekundär angesehen und wären als nächste Stufe in Angriff zu nehmen. Ebenso verhält es sich mit dem MVG-Leihradsystem.

Der Ausbau von attraktiven Fahrradabstellanlagen im Ortsgebiet u. a. im Sportpark, dem Ludl-Gelände und sonstigen Stellen sollte sukzessive bei Bedarf und Möglichkeit durchgeführt werden. Für eine Abstellanlage westlich des Bahnhofsgeländes laufen zurzeit die Planungen durch ein Ing.-Büro.

Die Art und das System (Boxen, Zahlssystem, usw.) der Abstellanlagen sollten im Zuge des Radfahrkonzeptes untersucht und dann entschieden werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss des Gemeinderates Karlsfeld beschließt, die Gemeindeverwaltung zu beauftragen, ein Kostenangebot für ein Radfahrkonzept als Fortschreibung und Präzisierung des Verkehrsentwicklungsplanes von einem Planungsbüro einzuholen.

Nach Vorliegen des Angebotes und der Leistungsbeschreibung ist dies dem Bauausschuss zur Entscheidung vorzulegen.

Bezüglich des Radverkehrsbeauftragten beschließt der Bauausschuss die Variante mit zwei Personen (Gemeinderatsmitglied / Verwaltungsmitarbeiter), welche sich die Aufgabe teilen.

Der Verwaltungsmitarbeiter wird vom 1. Bürgermeister bestimmt, das Gemeinderatsmitglied auf Vorschlag der Fraktionen vom Gemeinderat.

Die übrigen Punkte sind, wie in der Sachverhaltsdarstellung der Verwaltung oben, abzuhandeln. Die verschiedenen Aktivitäten sind von den Radverkehrsbeauftragten einzuleiten.

Die Gemeinde Karlsfeld strebt einen Beitritt in die AGFK (Arbeitsgemeinschaft fahrradfreundlicher Kommunen) an.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 1401.0

Niederschriftauszug

Vorfahrtsregelung an der Kreuzung Osten- / Gartenstraße

Sachverhalt:

Im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes und der Möglichkeiten zur Busbeschleunigung wurde in der Vergangenheit eine eventuelle Änderung der Vorfahrtsregelung an der Kreuzung Osten- / Gartenstraße thematisiert.

Tatsächlich hat die Ostenstraße von der Verkehrsbedeutung bzw. von der Fahrzeugfrequenz her gegenüber der Gartenstraße an dieser Stelle eine untergeordnete Bedeutung.

Auch ein Anwohner der Kreuzung hat wegen der abbremsenden und wieder beschleunigenden Busse und der damit verbundenen Geräuschemissionen an dieser Stelle die Änderung der Vorfahrt erbeten.

Eine Änderung der Vorfahrtsregelung an dieser Kreuzung, d. h. der Fahrzeugverkehr auf der Gartenstraße hätte dann gegenüber dem Fahrzeugverkehr auf der Ostenstraße Vorfahrt, würde folgende Vor- und Nachteile mit sich bringen:

1. Vorteil:

Die Busse des ÖPNV, sowie alle anderen Fahrzeuge, müssten an den „Stop-Schildern“ nicht mehr halten, sondern könnten vorsichtig über die Kreuzung fahren. Vorsichtig deshalb, weil sich hier zwei Fußgängerüberwege hintereinander befinden. Bei querenden Fußgängern müssten die Fahrzeuge trotzdem halten. Die Fußgängerüberwege wurden wegen der Schulwegsicherung und dem damit verbundenen möglichen Einsatz von Schulweghelfern angebracht.

2. Nachteile:

An die jetzt Jahrzehnte bestehende Vorfahrtsregelung sind die Kraftfahrzeugführer gewöhnt, sie ist im Unterbewusstsein verankert. Man müsste die Kreuzung baulich umgestalten, um auf die neue Regelung aufmerksam zu machen. Nur durch die Änderung der Beschilderung ist das nicht zu erreichen.

Eine Umgestaltung ist wegen der Platzverhältnisse und der Busrouten (auch abbiegend in die und von der Ostenstraße) sehr schwierig und mit hohen Kosten verbunden. Auch an den Fußgängerüberwegen müssten Änderungen vorgenommen werden. Vermutlich muss die ganze Kreuzung überplant werden.

Der Einbau von aufgeschraubten Schwellen ist auf einer Straße mit 30 km/h zulässiger Höchstgeschwindigkeit nicht zulässig.

Stellungnahme der Polizei:

Mit Vertretern des Sachgebietes Verkehr der Polizeiinspektion Dachau wurde eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Diese verwiesen auf einen notwendigen Umbau der Kreuzung bei einer Vorfahrtsänderung.

Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass auch mit baulichen Umgestaltungen der Kreuzung bei einer Änderung der Vorfahrtsregelung mit großer Wahrscheinlichkeit mit einer Mehrzahl von Unfällen zu rechnen ist.

Abwägung:

Bei Abwägung der Vor- und Nachteile unter Einbeziehung der Stellungnahme der Polizei sollte von einer Änderung der Vorfahrtsregelung abgesehen werden.

Die Vorteile sind gegenüber den Nachteilen nur marginal, weil die Busse ihre Fahrgeschwindigkeit wegen der beiden Fußgängerüberwege trotzdem verringern müssen und eventuell auch halten müssen. Eine große Veränderung bei den Lärmemissionen und Fahrzeiten ist also nicht zu erwarten. Außerdem sollte die Kreuzung baulich für künftige ÖPNV-Linien Richtung Ostenstraße offen bleiben und nicht verbaut werden.

In jedem Fall überwiegt das zu erwartende Unfallrisiko mit Sach- oder gar Personenschäden.

Beschluss:

Der Bauausschuss des Gemeinderates Karlsfeld beschließt, die bestehende Vorfahrtsregelung vorerst beizubehalten.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 1401

Bau- und Werkausschuss
17. Juli 2019
Nr. 100/2019
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen, Abbruch der bestehenden Doppelhaushälfte mit Nebengebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 755/2, Gemarkung Karlsfeld, Gartenstraße 57

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 1a – „Karlsfeld Nord“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt hinsichtlich der überbaubaren Flächen gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, im Übrigen nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem "Allgemeinen Wohngebiet" WA (§ 4 BauNVO).

Das Grundstück ist derzeit bebaut. Anstelle des grenzständigen Bestandes soll ein in den rückwärtigen Bereich geschobenes freistehendes Doppelhaus (E +1, 11,04 m auf 15,00 m, Wand- / Firsthöhe 5,56 m / 8,49 m, Satteldach 28°) errichtet werden. Die Stellplätze werden oberirdisch in 2 Garagen und als 2 offene Stellplätze nachgewiesen.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll die planungsrechtliche Zulässigkeit geklärt werden.

Das Vorhaben hält folgende Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans nicht ein:

- Das Vorhaben überschreitet die nördliche Baulinie um ca. 5 m (ca. 1/3). Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ist erforderlich.

Durch das Vorhaben werden die Grundzüge der Planung berührt. Aus städtebaulicher Sicht sollte ein entsprechender Baukörper mit Grenzausbau (dann nur Einfamilienhaus oder Geschosswohnungsbau möglich) an der Gartenstraße entwickelt werden. Bezugsfälle wären aber bei einer Befreiung nicht zu befürchten.

Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Stellplatzsatzung ist einzuhalten. Bei dem sich nördlich zwischen Gebäude und Garage befindlichen offenen Stellplatz ist die Anfahrbarkeit zu prüfen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen wird nicht erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung vom Baulinienplan – Überschreiten der nördlichen Baulinie um ca. 5 m – wird nicht in Aussicht gestellt.

Die Stellplatzsatzung ist einzuhalten. Bei dem sich nördlich zwischen Gebäude und Garage befindlichen offenen Stellplatz ist die Anfahrbarkeit zu prüfen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.11

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 376/107, Gemarkung Karlsfeld, Münchner Straße (48)

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 7 – „Rothschwaige - West“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt hinsichtlich der überbaubaren Flächen gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, im Übrigen nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem "Allgemeinen Wohngebiet" WA (§ 4 BauNVO).

Das Grundstück ist derzeit unbebaut.

In der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am 10.04.2019 (Nr. 056/2019) wurde einem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von Wohngebäuden (5-Spänner) zugestimmt sowie eine Befreiung hinsichtlich der Errichtung des Bauvorhabens außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen in Aussicht gestellt. Der Bauantrag liegt derzeit zur Bearbeitung im Landratsamt.

Zwischenzeitlich wurde ein weiterer Antrag auf Vorbescheid eingereicht. Hier wird die Bebaubarkeit mit einem Mehrfamilienhaus (II + D, Hauptgrundflächen 27,65 m auf 11,50 m, Wand- / Firsthöhe 5,85 m / 11,82 m, Satteldach mit 45°) mit Querbau an der Westseite (II + D, 13,34 m auf 11,50 m, Wand- / Firsthöhe 5,85 m / 11,82 m, Satteldach mit 45°) abgefragt. Die Stellplätze werden überwiegend in einer Tiefgarage (zum Teil Duplexparker) und oberirdisch als 4 bis 5 offene Stellplätze (in Abhängigkeit Standort) nachgewiesen.

Das Vorhaben hält folgende Festsetzung des einfachen Bebauungsplans nicht ein:
- Außerhalb der Baugrenze.

Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ist erforderlich.

Der Vorbescheid ist mit folgenden Fragestellungen verbunden:

1. Das Bauvorhaben liegt außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen des Baulinienplans und bedarf einer Befreiung nach BauGB § 31 (2).
Wird die Befreiung für das Bauvorhaben in Aussicht gestellt?
2. Ist die dargestellte Bebauungsvariante bauplanungsrechtlich zulässig bzw. fügt sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksflächen in die Eigenart der Umgebung ein?
3. Das bestehende Gelände liegt entlang der Grenze zur Erschließungsstraße "Münchner Straße" um ca. 1 m tiefer als die Oberkante der Straße.
Ist eine Auffüllung des Geländes bis mittlerer Oberkante Erschließungsstraße und die Ausbildung der Höhenlage des Gebäudes mit Oberkante Fertigfußboden EG auf Oberkante der Straße bauplanungsrechtlich zulässig?
4. Sollte eine Auffüllung mit Höhenlage des Gebäudes gemäß v.g. Frage zulässig sein, kann dann der Bezugspunkt für die Bemessung der Tiefe der Abstandsfläche auf die Oberfläche des aufgefüllten Geländes festgelegt werden?

5. Ist grundsätzlich ein Wohngebäude mit drei Vollgeschossen, II + D, bauplanungsrechtlich zulässig, wobei das dritte Vollgeschoss im Dach liegt?
6. Ist die geplante Wandhöhe Traufe von OK FFB EG bis Schnittpunkt Außenwand zum Dach mit 5,85 m unter Einhaltung des Abstandsflächenrechts nach Art. 6 BayBO bauplanungsrechtlich zulässig?
7. Sind mehrere aneinandergereihte oberirdische Stellplätze, angeordnet im 90 Grad-Winkel zur Münchner Straße, mit jeweils direkter Befahrung von der bzw. zur Erschließungsstraße zulässig?
8. Ist die geplante Tiefgaragenzu-/ausfahrt direkt an der Nordgrenze bezüglich der Ein-/Ausmündung zur Münchner Straße zulässig? (z. B. hinsichtlich Sichtdreieck)
9. Darf der bestehende Baum an der Münchner Straße, welcher vor der geplanten Tiefgaragenzu-/ausfahrt steht, umgesetzt werden oder alternativ gefällt und einer neuer gleichwertiger Baum seitlich versetzt eingepflanzt werden?

Die erforderliche Befreiung vom Baulinienplan für das Vorhaben wird in Aussicht gestellt. Das Vorhaben fügt sich bis auf das Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Maß der baulichen Nutzung bezogen auf das Grundstück im Vergleich zur Nachbarschaft ist insgesamt zu hoch. Der Baukörper ist zu reduzieren.

Eine Auffüllung des Geländes bzw. eine Höhenlage analog zur angrenzenden Bebauung an der Waldstraße ist vorstellbar. Die genaue Festlegung hat ggf. nach Ortseinsicht zu erfolgen. Eine Bebauung mit drei Vollgeschossen ist möglich.

Eine Wandhöhe von 5,85 m ist zulässig.

Die Bäume im öffentlichen Straßenraum sind Bestandteil des Naturdenkmals Eschenallee und können daher weder versetzt noch gefällt und neu gepflanzt werden.

Einer Stellplatzsytuierung - direkt anfahrbar von der Münchner Straße - wird nicht zugestimmt (> Naturdenkmal). Die Stellplätze sind im Grundstück unterzubringen.

Eine Tiefgaragenausfahrt im nördlichen Bereich ist grundsätzlich in Abhängigkeit des Naturdenkmals vorstellbar. Eine geeignete Aufstellfläche sollte aber berücksichtigt werden.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist einzuhalten. Auf Grund der geringen Akzeptanz durch die Nutzer wird der Nachweis der Stellplatzpflicht durch Duplexeinheiten weder empfohlen noch für sinnvoll erachtet.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage wird nicht erteilt. Das Maß der baulichen Nutzung bezogen auf das Grundstück im Vergleich zur Nachbarschaft ist insgesamt zu hoch. Der Baukörper ist zu reduzieren.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung vom Baulinienplan – Errichtung Vorhaben außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen – wird bei Umplanung in Aussicht gestellt.

Eine Auffüllung des Geländes bzw. eine Höhenlage analog zur angrenzenden Bebauung an der Waldstraße ist vorstellbar. Die genaue Festlegung hat ggf. nach Ortseinsicht zusammen mit Landratsamt und Gemeinde zu erfolgen.

Eine Wandhöhe von 5,85 m ist zulässig.

Die Bäume im öffentlichen Straßenraum sind Bestandteil des Naturdenkmals Eschenallee und können daher weder versetzt noch gefällt und neu gepflanzt werden.

Einer Stellplatzsytuierung - direkt anfahrbar von der Münchner Straße - wird nicht zugestimmt (> Naturdenkmal). Die Stellplätze sind im Grundstück unterzubringen.

Eine Tiefgaragenausfahrt im nördlichen Bereich ist in Abhängigkeit des Naturdenkmals grundsätzlich vorstellbar. Eine geeignete Aufstellfläche sollte aber berücksichtigt werden.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist einzuhalten. Auf Grund der geringen Akzeptanz durch die Nutzer wird der Nachweis der Stellplatzpflicht durch Duplexeinheiten weder empfohlen noch für sinnvoll erachtet.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.11

Bau- und Werkausschuss
17. Juli 2019
Nr. 102/2019
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit 28 Wohneinheiten, 7 Gewerbeeinheiten und Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 977/3 und 974, Gemarkung Karlsfeld, Jägerstraße 29/31; Tektur

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich. Es liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 98 - „Jägerstraße“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Es ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ WA (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Nicht zulässig sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) sowie Mobilfunkanlagen.

Der Bau- und Werkausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.01.2017 (Nr. 005/2017) zum Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Die Baugenehmigung wurde am 18.07.2018 erteilt.

Gegen die Erteilung der Baugenehmigung wurde Klage erhoben. Davor wurde bereits gegen den Bebauungsplan eine Normenkontrollklage eingereicht.

Nach Gesprächen mit der Klagepartei wurden folgende Umplanungen vorgenommen:

- Verlegung des Spielplatzes im Innenhof weg von den Grundstücksgrenzen näher an das Wohngebäude
- Verlegung der oberirdischen Stellplätze aus dem Innenhof in die Tiefgarage
- Nachweis von 23 Stellplätzen in einem Verschiebeparker mit zwei Ebenen.

Es wurde seitens der Klagepartei in Aussicht gestellt, dass ggf. die eingereichten Klagen zurückgenommen werden.

Grundsätzlich geht die Verwaltung davon aus, dass der Verschiebeparker mit zwei Ebenen den Doppelparkern der gemeindlichen Stellplatzsatzung gleich zu setzen ist.

Für 11 (obere Ebene) der 23 Stellplätze des Verschiebeparkers kann die in der gemeindlichen Satzung geforderte lichte Höhe von 2,20 m eingehalten werden. Auf den 12 Stellplätzen in der unteren Ebene können nur für Fahrzeuge bis 1,75 m Höhe (lichte Höhe ca. 1,90 m) untergebracht werden. Aus baulichen Gründen, die das System vorgibt, sind keine höheren Maße möglich, da sich dann die lichte Höhe der oberen Stellplätze ebenfalls erhöht. Darüber hinaus beträgt die jeweilige Plattformbreite 2,70 m anstatt der geforderten 2,80 m.

Abweichungen von der Stellplatzsatzung sind daher erforderlich.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen das gemeindliche Einvernehmen hierzu zu erteilen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Wohnanlage mit 28 Wohneinheiten, 7 Gewerbeeinheiten und Tiefgarage – Tektur wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Abweichung von der Stellplatzsatzung wird erteilt:

- Lichte Plattformbreite/Höhe kleiner 2,80 m/2,20 m.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	1
Nein-Stimmen:	12

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Bau- und Werkausschuss
17. Juli 2019
Nr. 103/2019
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau bestehendes Reihenhaus mit 2 Wohnungen und Anbau mit einer weiteren Wohnung und 2 Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 885/7, Gemarkung Karlsfeld, Karl-Stieler-Straße 20

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 1 a – „Baulinienplan Nord“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt hinsichtlich der überbaubaren Flächen gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, im Übrigen nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem "Allgemeinen Wohngebiet" WA (§ 4 BauNVO).

Das Grundstück ist derzeit bebaut. An den Bestand soll annähernd profilgleich angebaut werden (E + D: 8,09 m auf 8,98 m, Wand- / Firsthöhe 4,23 m / 9,05 m, Satteldach 50° (O)/45° (W); E: Hauptgrundfläche 4,88 m auf 8,98 m, Wandhöhe 4,09 m, Flachdach/Terrasse) errichtet werden.

Die Bestandsgarage wird an einem anderen Standort neu errichtet. Im Weiteren wird eine weitere Garage und ein offener Stellplatz nachgewiesen.

Das Vorhaben hält die Festsetzung des Baulinienplans bis auf die Errichtung der Garage und der Außentreppe im Osten außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen ein. Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann erteilt werden.

Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten. Für die Wohnungen 2 und 3 sind jeweils 2 Stellplätze nachzuweisen, für die bestehende Wohnung 1 Stellplatz. Entgegen der Bezeichnung des Baugesuchs entstehen im Anbau 2 neue Wohneinheiten; die Wohnung im Dachgeschoss wird im Neubau erschlossen (ca. 48 m² Wohnfläche) und erstreckt sich in den Bestand (ca. 44 m² Wohnfläche).

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau bestehendes Reihenhaus und Anbau und 2 Garagen wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung vom Baulinienplan - Errichtung Garage sowie Außentreppe im Osten außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen - wird erteilt.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten. Für die Wohnungen 2 und 3 sind jeweils 2 Stellplätze nachzuweisen, für die bestehende Wohnung 1 Stellplatz.

Entgegen der Bezeichnung des Baugesuchs entstehen im Anbau 2 neue Wohneinheiten; die Wohnung im Dachgeschoss wird im Neubau erschlossen (ca. 48 m² Wohnfläche) und erstreckt sich in den Bestand (ca. 44 m² Wohnfläche).

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01