

<b>NIEDERSCHRIFT</b>
----------------------

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Bau- und Werkausschuss Nr. 13

**Sitzung am:** Mittwoch, 14. September 2011

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr

**Sitzungsende:** 19:43 Uhr

**Status:** Öffentliche Sitzung

## **Tagesordnung**

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Bau- und Werkausschusssitzung vom 26.07.2011
2. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Pensionspferdestalls mit Paddocks auf dem Grundstück Fl.-Nr. 434, Gemarkung Karlsfeld, Waldschwaigweg 15;  
Antragsteller: Peter Holzner, Waldschwaigweg 15, 85757 Karlsfeld
3. Antrag auf Vorbescheid zur Sanierung und Erweiterung von 2-Familienhaus auf 3-Familienhaus plus Anbau-Neu von 2 Reihenhäusern und Neubau Doppelhaus mit 11 oberirdischen Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 752/23, Gemarkung Karlsfeld, Heidestraße 9;  
Antragsteller: Ulrich Sedlmair, Münchner Straße 143, 85757 Karlsfeld
4. Bebauungsplan Nr. 82 Prinzenpark-Bereich Wohnen Neubau Schmutzwasserkanal und Wasserleitung
5. Bekanntgaben und Anfragen

**Bau- und Werkausschuss**  
**14. September 2011**  
**Nr. 139/2011**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Genehmigung der Niederschrift der letzten Bau- und Werkausschusssitzung vom 26.07.2011**

**Beschluss:**

Die Niederschrift der letzten Bau- und Werkausschusssitzung vom 26.07.2011 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Bau- und Werkausschuss**  
**14. September 2011**  
**Nr. 140/2011**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Pensionspferdestalls mit Paddocks auf dem Grundstück Fl.-Nr. 434, Gemarkung Karlsfeld, Waldschwaigweg 15;**

**Sachverhalt:**

Im Jahre 2007 wurden durch das Landratsamt Dachau auf der Hofstelle die geringfügige Erweiterung des bestehenden Pferdestalls und die Erneuerung des Daches genehmigt. Zwischenzeitlich hat sich aber herausgestellt, dass die Umsetzung des Vorhabens auf Grund der Bausubstanz unwirtschaftlich ist. Dieser Antrag wird deshalb zurückgezogen bzw. die Genehmigung läuft ab.

Das Bestandsgebäude mit 27 Boxen soll nun abgebrochen und etwas versetzt neu aufgebaut werden. Die Verlegung des Gebäudes ist dadurch begründet, dass am Gebäude bzw. an den Boxen nun direkt Paddocks (Laufbereich im Freien) angeschlossen werden, um so einen sehr pferdegerechten Stall zu schaffen. Das Gebäude hat eine Grundfläche von 60,0 m x 12,0 m und eine Wand- / Firsthöhe von 3,50 m / 5,80 m. Untergebracht werden dort nun 30 Boxen, eine Sattelkammer und ein Waschplatz.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. 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 in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan stellt eine landwirtschaftliche Fläche und im nördlichen Bereich bestehende Bäume bzw. Gehölzstrukturen 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. Die Baumaßnahme ist sinnvoll, zweckmäßig und dient dem landwirtschaftlichen Betrieb. Die Baumaßnahme wird befürwortet.

Zu den bereits vorhandenen 28 Stellplätzen werden noch weitere 23 Stellplätze nachgewiesen; Erweiterungsmöglichkeiten bestehen.

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.

Wegen den Stellplatzflächen - diese sind entsprechend zu gliedern und einzugrünen - und bestehenden Bäumen bzw. Gehölzstrukturen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Pensionspferdestalls mit Paddocks wird erteilt.

Wegen den Stellplatzflächen - diese sind entsprechend zu gliedern und einzugrünen - und bestehenden Bäumen bzw. Gehölzstrukturen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Bau- und Werkausschuss**  
**14. September 2011**  
**Nr. 141/2011**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Antrag auf Vorbescheid zur Sanierung und Erweiterung von 2-Familienhaus auf 3-Familienhaus plus Anbau-Neu von 2 Reihenhäusern und Neubau Doppelhaus mit 11 oberirdischen Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 752/23, Gemarkung Karlsfeld, Heidestraße 9;**

**Sachverhalt:**

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

Der Antrag sieht vor den baulichen Bestand zu sanieren und für 3 Wohneinheiten umzubauen. An der Westseite sollen versetzt aber profilgleich 2 Reihenhäuser (E+I+D) angebaut werden, so dass ein Baukörper 23,0 m auf 10,0 m entsteht; die Wand- / Firsthöhe beträgt 7,0 m / 10,0 m. Im hinteren Bereich des Grundstückes wird außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ein Doppelhaus (E+D) mit 14,0 m auf 12,0 m und einer Wand- / Firsthöhe von 4,0 m / 10,0 m errichtet. Die Stellplätze werden oberirdisch untergebracht.

Im Vergleich zu dem in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 25.05.2011 behandelten Antrags wurde der Anbau von 2 Reihenhäusern in der Länge nun um 1,0 m verkürzt. Nach Absprache mit dem Landratsamt Dachau und einer Ortseinsicht wird das Vorhaben nun als genehmigungsfähig angesehen. Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Da es sich um eines der größten Grundstücke handelt und von einer Realteilung der Grundstücke auszugehen ist, relativiert sich das Maß der Bebauung auf den neuen Grundstücksteilen. Es bleibt damit in dem durch die Umgebung gesetzten Rahmen; bodenrechtliche Spannungen sind nicht zu erwarten.

Für die Abweichung vom Bebauungsplan Nr. 1 - Errichtung eines Baukörpers außerhalb des Bauraumes - ist eine Zustimmung zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich. Die Befreiung berührt nicht die Grundzüge der Planung und ist städtebaulich vertretbar.

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.  
Die gemeindlichen Satzungen für Gauben und Stellplätze sind einzuhalten.  
Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

**Hinweis:**

Die Voraussetzung einer Beurteilung des Vorhabens auf Grundlage des § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 BauGB liegen nicht vor.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Sanierung und Erweiterung von 2-Familienhaus auf 3-Familienhaus plus Anbau-Neu von 2 Reihenhäusern und Neubau Doppelhaus mit 11 oberirdischen Kfz-Stellplätzen wird erteilt.

Für die Abweichung vom Bebauungsplan Nr. 1 - Errichtung eines Baukörpers außerhalb des Bauraumes - wird eine Befreiung erteilt.

Die gemeindlichen Satzungen für Gauben und Stellplätze sind einzuhalten.  
Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Bau- und Werkausschuss**  
**14. September 2011**  
**Nr. 142/2011**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Bebauungsplan Nr. 82 Prinzenpark-Bereich Wohnen Neubau  
Schmutzwasserkanal und Wasserleitung  
Ausführung noch 2011**

**Sachverhalt:**

Der Bauträger JK Wohnbau AG hat 2011 sein Gesamtkonzept für die Bebauung im oben genannten Baugebiet geändert und wird dies zeitnah umsetzen. Dies war bei Aufstellung des Wirtschaftsplans der Gemeindewerke Karlsfeld für 2011 noch nicht ersichtlich. Im Wirtschaftsplan 2011 wurde nur ein Teil der Kosten für Kanal und Wasser eingeplant, der Hauptteil der Kosten erst im Wirtschaftsplan 2012.

JK Wohnbau AG hat bereits für einen großen Teil des Baugebiets 82 Eingabepläne erstellt und eingegeben. Nach Aussage von JK Wohnbau AG sollen bis Ende 2012 80% des Baugebiets bebaut sein. Für mehrere Bauquartiere müssen noch Schmutzwasserkanäle und Wasserleitungen verlegt werden. Diese sollten aus Gründen von flüssigem Bauablauf und aus Kostengründen (freies Baufeld für Wasser und Kanal) noch im November/Dezember 2011 gebaut werden. Eine Aufstellung über 2011 eingestellte Mittel und den zusätzlichen Finanzbedarf erfolgt in der Sitzung. Es besteht eine Finanzierungslücke für 2011 von ca. 82.000 €

**Beschluss:**

Für den Neubau von Schmutzwasserkanal und Trinkwasserleitung im nördlichen Teil des Baugebiets Nr. 82 Prinzenpark darf ein Teil der in der Finanzplanung der Gemeindewerke Karlsfeld eingeplanten Mittel vorgezogen verwendet werden.

**Abstimmungsergebnis:**

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