

NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 2

Sitzung am: Mittwoch, 8. Februar 2017

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 20:10 Uhr

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am 18. Januar 2017
2. Neubau 6-zügige Grundschule mit 3-fach Turnhalle, Krenmoosstraße;
- Klärung von technischen Planungsgrundlagen
3. Verkehrsentwicklungsplan
Umsetzungsmaßnahme "Verbesserung der Verkehrs- und ÖPNV-Situation im Bereich Karlsfeld"
Kostenbeteiligung der Gemeinde
4. Änderung der Ausbaubeitragssatzung;
Vorberatung des Satzungsentwurfs
Empfehlung an den Gemeinderat
5. Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und Erweiterung einer Doppelhaushälfte zu einem Zweifamilienwohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 885/108, Gemarkung Karlsfeld, Fliederstraße 12
6. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3734/23, Gemarkung Karlsfeld, Am Burgfrieden 59(a)
7. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 378/3/T, Gemarkung Karlsfeld, Münchner Straße 70a
8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 für die Errichtung von Sozialwohnungen und Betreutem Wohnen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 720/1, südlich Parzivalstraße;
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss
9. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
8. Februar 2017
Nr. 011/2017
Status: öffentlich

Niederschriftauszug

**Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung
am 18. Januar 2017**

Sachverhalt:

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung
am 18. Januar 2017.

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am 18. Januar 2017 wird
genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 0242.211

Bau- und Werkausschuss
8. Februar 2017
Nr. 012/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Neubau 6-zügige Grundschule mit 3-fach Turnhalle, Krenmoosstraße; - Klärung von technischen Planungsgrundlagen

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15.12.2016 unter anderem beschlossen, dass die Parkierung oberirdisch erfolgt und die Dreifach-Turnhalle als Versammlungsstätte ausgeführt wird.

Für die Planung müssen nun weitere Parameter diskutiert werden.

In der Sitzung werden seitens des Architekten, h4a Gessert + Randecker Generalplaner GmbH, die Massiv- und Holzbauweise vorgestellt; die Ausführung soll abschließend geklärt werden.

Des Weiteren stellt der Fachplaner HLS, Pfeil + Koch Ingenieure, verschiedene Lüftungskonzepte für die Schule vor; auch hier soll eine abschließende Klärung erfolgen.

Beide Fragen sind grundlegende Punkte der weiteren Planung und im späteren Verlauf nicht mehr termin- und kostenneutral zu ändern.

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss nimmt Kenntnis vom derzeitigen Planungsstand. Die Planung ist auf folgende Vorgaben auszurichten:

Massivbauweise

Abstimmungsergebnis:

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

Fensterlüftung

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	6

EAPI-Nr. 2112

Bau- und Werkausschuss
8. Februar 2017
Nr. 012/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Verkehrsentwicklungsplan Umsetzungsmaßnahme "Verbesserung der Verkehrs- und ÖPNV-Situation im Bereich Karlsfeld" Kostenbeteiligung der Gemeinde

Sachverhalt:

Im Rahmen der Verkehrsentwicklungsplanung für Karlsfeld wurden u.a. folgende Maßnahmen vorgeschlagen und auch vom Gemeinderat priorisiert.

- Verbesserung des ÖPNV mit Beschleunigung durch Umbau von Bushaltestellen in Buskaps und Anpassung der Lichtzeitanlagen.
- Zuflusssteuerung des Verkehrs mit Streckenbeeinflussungsanlage im Bereich des nördlichen Ortseinganges für Karlsfeld,
- separate Busspur im Bereich der Rechenbachstraße (westl. B 304), um den Bus am wartenden Verkehr vorbei zu leiten.

Diese Maßnahmen sind zugleich im Maßnahmenkatalog zur ÖPNV-Beschleunigung für die Buslinie 172 (Dachau Bfh. – Am Hart). In diesem Projekt haben unter Federführung des Landkreis Dachau, das staatl. Bauamt Freising, die Stadt Dachau, die Landeshauptstadt München und die Gemeinde Karlsfeld versucht „Potenziale zur Beschleunigung von MVV-Regionalbuslinien“ im Landkreis Dachau zu ermitteln. Beteiligt waren zudem MVG und MVV. Dazu wurde vom Ingenieurbüro TSC eine Machbarkeitsstudie erstellt. Diese Machbarkeitsstudie ergab, dass durch verschiedenen Maßnahmen eine über 10%ige Beschleunigung (Verbesserung der Reisezeit) der Buslinie 172 erreicht werden kann. Dazu müssten jedoch alle vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt werden. Die vorliegende Studie kann im Bauamt eingesehen werden.

Zur Umsetzung der Maßnahmen wurde eine Kostenschätzung erstellt.

Diese Kostenschätzung zeigt, dass für die oben aufgeführten Maßnahmen insgesamt Kosten von netto 1,4 Mio. Euro angesetzt werden müssen. Sollte sich das staatl. Bauamt München/Freising - Straßenbauamt bereit erklären die Kosten für die Änderungen, Anpassungen und Programmierungen der Lichtzeitanlagen (LZA) in Höhe von ca. 400.000 Euro zu übernehmen, verblieben für die Gemeinde Karlsfeld immer noch Kosten in Höhe von ca. 1 Mio. Euro.

Für die Gesamtmaßnahme können Förderungen beantragt werden, Voraussetzung ist jedoch, dass alle Beteiligte an dem Projekt mitwirken und die Reisezeit um mindestens 10 % verbessert werden kann.

Die LH München und die Stadt Dachau haben signalisiert, dass sie die Maßnahmen auf ihrem Gebiet auf jeden Fall durchführen werden.

Die Haltung des StBA Freising ist jedoch, dass der Freistaat nur für den Straßenbauunterhalt sowie für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit für den Verkehr zuständig ist und nicht für ÖPNV-Maßnahmen, eine Finanzierung ist deshalb ausgeschlossen. Des Weiteren besteht für den Anteil des StBA keine Fördermöglichkeit.

Die Thematik wird zur Diskussion in die Fraktionen verwiesen.

EAPI-Nr. 1401.04

Bau- und Werkausschuss
8. Februar 2017
Nr. 014/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Änderung der Ausbaubeitragssatzung; Vorberatung des Satzungsentwurfs Empfehlung an den Gemeinderat

Sachverhalt:

Nachdem in der Sitzung vom 18.10.2016 von Herrn Dr. Halter die Änderungen des KAG insbesondere im Hinblick auf Straßenausbaubeiträge vorgestellt wurden, hatten die Fraktionen Gelegenheit das Thema zu diskutieren. In der Sitzung vom 15.12.2017 erfolgte die Rückäußerung durch die Fraktionen. Es wurde übereinstimmend festgestellt, die bestehende Abrechnungsmethode beizubehalten.

Mit dem nun vorgelegten Änderungsentwurf wird die aktuelle Rechtslage sowie Rechtsprechung berücksichtigt.

Beschluss:

Empfehlung an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat beschließt die vorgelegte Satzung i.d.F.v. 08.02.2017 als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 6340.2

Bau- und Werkausschuss
8. Februar 2017
Nr. 015/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und Erweiterung einer Doppelhaushälfte zu einem Zweifamilienwohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 885/108, Gemarkung Karlsfeld, Fliederstraße 12

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 mit einer Doppelhaushälfte (E + I) bebaut. Der Bestand soll im Westen profilgleich erweitert (Grundfläche 5,08 m x 9,16 m, Wand- / Firsthöhe 7,05 m / 11,17 m > jeweils Erhöhung um 0,40 m gegenüber Bestand, Satteldach 42° Dachneigung) und zu einem Zweifamilienhaus umgebaut werden.

Auf dem Grundstück ist eine Doppelgarage (Bestandswohnung) vorhanden.

Das Vorhaben liegt außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.

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

Der Bau- und Werksausschuss hat sich in seiner öffentlichen Sitzung am 05.12.2012 mit einem Antrag auf Vorbescheid auf dem nördlich angrenzenden Grundstück (Fliederstraße 16; Darstellung der Folgewirkung für Fliederstraße 12 und Veilchenstraße 18) befasst und das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung erteilt.

Für die zusätzliche Wohneinheit sind noch 2 weitere Stellplätze nachzuweisen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau und Erweiterung einer Doppelhaushälfte zu einem Zweifamilienwohnhaus wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Abweichung vom Baulinienplan Nord - Errichtung Vorhaben außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen - wird erteilt.

Für die zusätzliche Wohneinheit sind noch 2 weitere Stellplätze nachzuweisen.

Die Erhöhung um ca. 40 cm bei der Wand- / Firsthöhe ist durch das Landratsamt zu prüfen (auf BV120809 v. 14.01.2013 wird verwiesen).

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
8. Februar 2017
Nr. 016/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3734/23, Gemarkung Karlsfeld, Am Burgfrieden 59(a)

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich. Es liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 85 - „Am Burgfrieden“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Es ist ein „Mischgebiet“ MI (§ 6 BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind u.a. Wohngebäude mit bis zu 4 Wohnungen.

Das Grundstück ist unbebaut. Das Wohngebäude (I + D) hat eine Hauptgrundfläche von 10,41 m auf 10,71 m, eine Wand- / Firsthöhe von 4,75 m bzw. 9,24 m und ein Satteldach mit 40° Dachneigung.

Die Stellplätze werden in einer Doppelgarage auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das Vorhaben entspricht in folgenden Punkten nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Dachneigung Garage auf Nordseite 40° anstatt max. 30°.

Für die Abweichungen vom Bebauungsplan wird eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB benötigt.

Aus gestalterischen Gründen kann der Befreiung zugestimmt werden.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten. Es ist ein 3. Stellplatz nachzuweisen.

Ein Freiflächengestaltungsplan ist noch nachzureichen.

Das Landratsamt Dachau wird gebeten zu prüfen, ob der Gebietscharakter mit diesem Bauvorhaben in ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) kippt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt zu folgender Befreiung:

Dachneigung Garage Nordseite 40° anstatt max. 30°.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten. Es ist ein 3. Stellplatz nachzuweisen.

Ein Freiflächengestaltungsplan ist noch nachzureichen.

Das Landratsamt Dachau wird gebeten zu prüfen, ob der Gebietscharakter mit diesem Bauvorhaben in ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) kippt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

EAPI-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
8. Februar 2017
Nr. 017/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 378/3/T, Gemarkung Karlsfeld, Münchner Straße 70a

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans. Im Flächennutzungsplan ist die Teilfläche als Grünfläche dargestellt sowie als Fläche mit besonderer Bedeutung und Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Das Vorhaben ist nicht privilegiert. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher gemäß § 35 Abs. 2 BauGB – sonstige Vorhaben im Außenbereich.

Das Grundstück ist mit Betriebsgebäuden bebaut. Auf dem Grundstück soll ein Wohngebäude (E + I, Grundfläche 9,50 m auf 14,00 m, Wand- / Firsthöhe ca. 7,00 m / 11,20 m, Satteldach 35° Dachneigung) errichtet werden. Die Stellplätze werden oberirdisch in einer Doppelgarage nachgewiesen.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid ist folgende Fragestellung verbunden:
Darf ein Einfamilienhaus mit o.a. Abmessungen
westlich des „Bachs“ (Variante 1)
östlich des „Bachs“ (Variante 2)
gebaut werden?

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.
Eine Beeinträchtigung liegt vor, da das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht.

Das Vorhaben wäre ggf. nach Variante 2 vorstellbar, soweit der Abstand des Gebäudes zum Bach mind. 8,00 m beträgt.

Die Wand- / Firsthöhen sind zu hoch; sie sollten 6,20 m / 8,00 m nicht überschreiten.

Die Stellplätze sind entsprechend der gemeindlichen Satzung herzustellen. Für die Größe des Vorhabens werden 3 Stellplätze notwendig.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses nach Variante 1 wird nicht erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses nach Variante 2 wird unter der Maßgabe erteilt, dass ein Mindestabstand von 8,00 m zum Bach eingehalten wird und die Wand- / Firsthöhe max. 6,20 m / 8,00 m beträgt.

Die Stellplätze sind entsprechend der gemeindlichen Satzung herzustellen. Für die Größe des Vorhabens werden voraussichtlich 3 Stellplätze notwendig.

Als Ausgleichsmaßnahme wird empfohlen, die Verrohrung des Schwaigerbachs zurück zu bauen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 6024.11

Bau- und Werkausschuss
8. Februar 2017
Nr. 018/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 für die Errichtung von Sozialwohnungen und Betreutem Wohnen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 720/1, südlich Parzivalstraße; - Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.09.2017 beschlossen zur Errichtung von Sozialwohnungen und Betreutem Wohnen auf einer Teilfläche des Grundstücks 720/1 den Bebauungsplan Nr. 100 zu ändern.

Das weitere Verfahren wurde gem. § 2 Nr. 8 der Geschäftsordnung auf den Bauausschuss übertragen.

Das Büro topos ist mit den Änderungsplanungen beauftragt.

Die Überarbeitung der Pläne fand zwischenzeitlich statt.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) handelt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend angewandt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

Beschluss:

Der Bauausschuss billigt den Bebauungsplanänderungsentwurf i.d.F.v. 08.02.2017. Die Verwaltung wird beauftragt die öffentliche Auslegung durchzuführen. Auf die Ausweisung von ausreichend behindertengerechter Parkplätze ist zu achten.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 6102.02