

**NIEDERSCHRIFT**

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Bau- und Werkausschuss Nr. 002

**Sitzung am:** Mittwoch, 9. März 2016

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr

**Sitzungsende:** 19:05 Uhr

## Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am 17.02.2016
2. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer dauerhaften Unterkunft für Asylbewerber auf Fl.-Nr. 871 Gemarkung Karlsfeld, Hochstraße/Bajuwarenstraße
3. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohngebäudes mit 2 Wohneinheiten und Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 755/22, Gemarkung Karlsfeld, Georg-Queri-Straße 15
4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von zwei Doppelhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1043/9, Gemarkung Karlsfeld, Ackerstraße 6
5. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 232/25, Gemarkung Karlsfeld, Schwarzhölzlstraße 44
6. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 746/10, Gemarkung Karlsfeld, Gartenstraße 39
7. Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes Nr. 108 für den Bereich Münchner Straße 177 bis 181  
Festlegung einer Baugrenze  
Aufstellungsbeschluss  
- Empfehlung an den Gemeinderat
8. Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 108, Münchner Straße 177 bis 181,  
- Empfehlung an den Gemeinderat
9. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer hinterleuchteten Werbeanlage mit Wechselwerbung, 2-seitig freistehend auf dem Grundstück Fl.-Nr. 714/1, Gemarkung Karlsfeld, Münchner Straße 177
10. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Karlsfeld-West" (ehemal. Bayernwerkgelände) für Fahrradunterstellanlagen
11. Bekanntgaben und Anfragen

**Bau- und Werkausschuss**  
**9. März 2016**  
**Nr. 013/2016**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am 17.02.2016**

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am 17.02.2016 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.-Nr. 0242.211

**Bau- und Werkausschuss**  
**9. März 2016**  
**Nr. 014/2016**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer dauerhaften Unterkunft für  
Asylbewerber auf Fl.-Nr. 871 Gemarkung Karlsfeld,  
Hochstraße/Bajuwarenstraße**

### Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Gewerbegebiet und Grünfläche dargestellt.

Für diesen Bereich läuft derzeit ein Änderungsverfahren. Die Flächen werden dann als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Das Grundstück ist unbebaut.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid ist folgende Fragestellung verbunden:

Ist auf dem Grundstück die Errichtung von dauerhaften Unterkünften für ca. 200 bis 250 Asylbegehrende und Flüchtlinge mit einer Höhenentwicklung von max. 2 Vollgeschossen zulässig?

Die feste Unterkunft („Karlsfelder Modell“) soll nach Angaben des Landkreises die bereits im Gemeindegebiet vorübergehend errichtete Traglufthalle ersetzen, deren Standzeit auf 1 bis max. 2 Jahre befristet ist. Die festen Unterkünfte sind für einen Zeitraum von 12 bis 15 Jahren vorgesehen.

Durch das Vorhaben werden öffentliche Belange berührt (bisherige/zukünftige Darstellung Flächennutzungsplan, Ortsbild, Entstehung Splittersiedlung).

Daher ist das Vorhaben auf Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB – sonstige Vorhaben im Außenbereich nicht zulässig.

Das Vorhaben ist hier nur auf Grundlage des § 246 Abs. 14 BauGB möglich (Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte durch das Asyl erleichterungsgesetz v. 20.11.2014 bzw. Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz v. 24.10.2015; Gebrauch der Vorschrift befristet bis 31.12.2019).

Dieser stellt eine allumfassende Abweichungsnorm da. Sie ermöglicht die Abweichung von grundsätzlich jeglichen Vorschriften des BauGB oder der BauNVO.

Voraussetzung: Die Abweichung muss erforderlich sein, weil dringend benötigte Unterkunftsmöglichkeiten in der betroffenen Gemeinde entstehen sollen und andernfalls nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können.

Zuständig ist die höhere Verwaltungsbehörde (> Regierung von Oberbayern ROB).

Die Gemeinde ist vor der Entscheidung der ROB anzuhören, d.h. das gemeindliche Einvernehmen ist hierfür entbehrlich!).

Weitere Erleichterungen bei Erteilung von Abweichungen:  
Brandschutz / Stellplätze / Abstandsflächen / EnEV / Barrierefreiheit.

Weitere Vorschriften:

Lärmschutz: Rundschreiben, das die Möglichkeit flexibler Lösungen im Einzelfall betont, z.B. durch Vorkehrungen passiven Lärmschutzes.

Auf die nichtöffentliche Bau- und Werkausschusssitzung vom 17.02.2016 (Nr. 011/2016) wird verwiesen.

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da der kurzfristige Bedarf gesehen wird, vorübergehende Unterkünfte mit den damit verbundenen Schwierigkeiten durch feste Unterbringungsmöglichkeiten zu ersetzen.

### **Beschluss:**

Seitens der Gemeinde wird der kurzfristige Bedarf gesehen, vorübergehende Unterkünfte durch feste Unterbringungsmöglichkeiten zu ersetzen.

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer dauerhaften Unterkunft für Asylbewerber wird erteilt, trotzdem öffentliche Belange beeinträchtigt werden.

Die Anzahl der Bewohner ist auf max. 200 zu beschränken.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.-Nr. 6024.11, 1641

**Bau- und Werkausschuss**  
**9. März 2016**  
**Nr. 015/2016**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohngebäudes mit 2 Wohneinheiten und Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 755/22, Gemarkung Karlsfeld, Georg-Querstraße 15**

### 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 im vorderen Bereich mit einem Wohngebäude mit 3 Wohneinheiten bebaut. Im hinteren Grundstücksbereich soll ein Gebäude (E + D, Grundfläche 9,56 m auf 11,50 m, Wand- / Firsthöhe ca. 4,20 m / 6,30 m, Satteldach ca. 23° Dachneigung) errichtet werden. Die Stellplätze für Neubau (4) und Bestand (2) (Ersatz) werden oberirdisch in 4 Garagen und auf 2 offenen Stellplätzen nachgewiesen.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid ist folgende Fragestellung verbunden:  
Kann auf dem Grundstück ein Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten in zweiter Reihe außerhalb des im Baulinienplan festgelegten Bereichs errichtet werden?

Das Vorhaben liegt außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.

Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ist erforderlich.  
Durch das Vorhaben werden zwar die Grundzüge der Planung berührt, eine Abweichung vom Bebauungsplan ist aber städtebaulich vertretbar. Entsprechende Bezugsfälle sind ebenfalls im direkten Umfeld in östlicher Richtung vorhanden. Von der nördlichen Grundstücksgrenze ist aber ein Abstand von mind. 5,00 m i. Mittel einzuhalten (fiktive hintere Baulinie).

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

Die Stellplätze sind entsprechend der gemeindlichen Satzung herzustellen. Es wird angeregt für die 3. Wohneinheit im Bestand einen weiteren Stellplatz nachzuweisen.

### Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Wohngebäudes und Garagen wird unter folgender Maßgabe erteilt:  
Abstand von der nördlichen Grundstücksgrenze mind. 5,00 m i. Mittel.

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

Die Stellplätze sind entsprechend der gemeindlichen Satzung herzustellen. Es wird angeregt, für die 3. Wohneinheit im Bestand einen weiteren Stellplatz nachzuweisen.

Die Abstandsflächen sind zu überprüfen sowie die tatsächlichen Wand- / Firsthöhen der Nachbarbebauung.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.-Nr. 6024.11

**Bau- und Werkausschuss**  
**9. März 2016**  
**Nr. 016/2016**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von zwei Doppelhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1043/9, Gemarkung Karlsfeld, Ackerstraße 6**

### Sachverhalt:

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

Das Grundstück ist derzeit bebaut. Anstelle des Bestandes sollen 2 Doppelhäuser (Hauptgrundfläche je 9,30 m x 11,66 m bzw. 10,67 m, E+I, Wand- / Firsthöhe 6,25 m / 9,88 m, Satteldach 38° und Anbau im Norden 2,20 m x 8,81, I, Wandhöhe 3,10 m, Flachdach) errichtet werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch in 2 Garagen und als 2 offene Stellplätze sowie in 2 Duplexgaragen auf dem Grundstück nachgewiesen.

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

### Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von zwei Doppelhäusern wird erteilt.

### Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6024.01



**Bau- und Werkausschuss**  
**9. März 2016**  
**Nr. 017/2016**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 232/25, Gemarkung Karlsfeld, Schwarzhölzlstraße 44**

**Sachverhalt:**

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

Das Grundstück ist bebaut. Anstelle des Bestandes soll ein Zweifamilienhaus (Grundfläche 8,99 m x 15,99 m, E+I, Wand- / Firsthöhe 6,50 m / 10,01 m, Satteldach 38°) errichtet werden. Die erforderlichen Stellplätze werden als 3 offene Stellplätze sowie in einer Doppelgarage auf dem Grundstück nachgewiesen.

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

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Zweifamilienhauses wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.-Nr. 6024.01

**Bau- und Werkausschuss**  
**9. März 2016**  
**Nr. 018/2016**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 746/10, Gemarkung Karlsfeld, Gartenstraße 39**

**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 bebaut. Der Bestand soll durch einen Neubau ersetzt werden. Der neue Baukörper (II+D) hat eine Hauptgrundfläche von 12,39 m x 13,49 m, eine Wand- / Firsthöhe von 6,75 m / 10,85 m und ein Satteldach mit 33,5° Dachneigung. Die notwendigen Stellplätze werden oberirdisch als 4 offene Stellplätze und in 2 Garagen auf dem Grundstück nachgewiesen.

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

Die Gaubenbreite darf max. 2,40 m betragen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen wird erteilt. Die Gaubenbreite darf max. 2,40 m betragen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.-Nr. 6024.01

**Bau- und Werkausschuss**  
**9. März 2016**  
**Nr. 019/2016**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes Nr. 108 für den Bereich Münchner Straße 177 bis 181**  
**Festlegung einer Baugrenze**  
**Aufstellungsbeschluss**  
**- Empfehlung an den Gemeinderat**

### Sachverhalt:

Im Bereich der Grundstücke Münchner Str. 177 bis 181 handelt es sich bauplanungsrechtlich um unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, d.h. hier gilt der Planungsgrundsatz des Einfügens und die Gemeinde kann hier keine weiteren planungsrechtlichen Vorgaben machen.

Die städtebauliche Entwicklung entlang der Münchener kann nicht alleine dem § 34 BauGB überlassen werden. Es bestünde dabei die Gefahr einer ungeordneten und unbefriedigenden baulichen Entwicklung. Um die gemeindlichen Planungsziele hier zu sichern ist es erforderlich eine Bauleitplanung einzuleiten.

Südlich und nördlich des Bereiches bestehen qualifizierte Bebauungspläne (Nr. 97 A und B) die differenzierte Festsetzungen treffen. Vor allem betrifft dies die Baugrenze bzw. Baulinie zur Münchner Straße, die hier eine räumliche Begrenzung der baulichen Tätigkeiten darstellt.

Nachdem verstärkt Anfragen bzgl. Werbeanlagen direkt an der Münchner Straße an die Gemeinde gerichtet werden, wäre es wichtig auch im o.g. zentralen Bereich entlang der Münchner Straße bzgl einer vorderen Baugrenze und dem Bereich zwischen Baugrenze und Verkehrsfläche konkrete Regelungen festzulegen. Wichtig ist es hier die Möglichkeiten für bauliche Nebenanlagen stark einzuschränken.

Hier würde sich die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes anbieten.

### Beschluss:

Empfehlung an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 714/6, 714/1, 709/2 und 705/14.

### Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6102.2

**Bau- und Werkausschuss**  
**9. März 2016**  
**Nr. 020/2016**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 108,  
Münchner Straße 177 bis 181,  
- Empfehlung an den Gemeinderat**

**Sachverhalt:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 für den Bereich „Münchner Straße 177 bis 181“.

Im Planbereich liegt ein Bauantrag für eine Werbeanlage für das Grundstück Fl. Nr. 714/1/Teil vor.

Zur Sicherung der städtebaulichen Planungsziele ist es daher erforderlich, für die betroffenen Grundstücke und Grundstücksteilflächen entsprechend dem beigefügten Lageplan eine Veränderungssperre zu erlassen.

**Beschluss:**

Empfehlung an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat beschließt eine Veränderungssperre für die Grundstücke und Grundstücksteilflächen entsprechend beigefügtem Lageplan im Bereich „Münchner Straße 177 bis 181“ als Satzung.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.-Nr. 6103.11

**Bau- und Werkausschuss**  
**9. März 2016**  
**Nr. 021/2016**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer hinterleuchteten Werbeanlage mit Wechselwerbung, 2-seitig freistehend auf dem Grundstück Fl.-Nr. 714/1, Gemarkung Karlsfeld, Münchner Straße 177**

**Sachverhalt:**

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

Das Grundstück ist mit Wohngebäuden bebaut; an der Münchner Straße befindet sich ein Ladenlokal.

Die hinterleuchtete Mega Light Werbeanlage (L/B/H 3,90 m / 0,56 m / 5,29 m (2,79 m)) mit Wechselwerbung (Fremdwerbung) soll direkt an der Grundstücksgrenze zur Münchner Straße errichtet werden.

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

Außerdem wird eine Beeinträchtigung der Sicherheit des Straßenverkehrs auf der B 304 befürchtet.

Auf den Sachvortrag bzw. die Beschlussfassung zu den vorangegangenen Tagesordnungspunkten wird verwiesen.

**Beschluss:**

Die Gemeinde beantragt das Vorhaben gem. § 15 Abs. 1 BauGB zurückzustellen, da sie beabsichtigt, diesen Bereich städtebaulich zu überplanen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.-Nr. 6024.01

**Bau- und Werkausschuss**  
**9. März 2016**  
**Nr. 022/2016**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

## **Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Karlsfeld-West" (ehemal. Bayernwerkgelände) für Fahrradunterstellanlagen**

### Sachverhalt:

Anwohner im Bebauungsplangebiet Nr. 82 beantragen den Bebauungsplan Nr. 82 1. Änderung insofern zu ändern, dass in den Vorgärten bauliche Fahrradabstellanlagen bzw. – überdachungen zulässig werden.

Im gültigen Bebauungsplan Nr. 82 1. Änderung ist unter Ziffer 5.1.folgende Festsetzung getroffen: „Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Bauräume oder der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig“, dies bedeutet im Vorgartenbereich ist es nicht erlaubt Nebenanlagen wie Fahrradunterstellanlagen zu errichten.

Die Frage der Zulässigkeit der Errichtung von Nebenanlagen im Vorgartenbereich wurde bereits im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 diskutiert.

Ziel der Planungen mit den erfolgten Änderungen war es eine weitere Versiegelung von Fläche zu vermeiden. Um hier in dem dicht bebauten Bereich klare Strukturen zu erhalten wurde festgelegt den Vorgartenbereich von jeglicher Bebauung frei zu halten.

Sollte einer Änderung des Bebauungsplanes seitens des Gremiums zugestimmt werden, sind Regelungen bzgl. Gestaltung und Größe zu treffen.

### Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt einer Änderung des Bebauungsplanes zur Errichtung von Fahrradabstellanlagen zu.

### Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6102.2