

**NIEDERSCHRIFT**

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Bau- und Werkausschuss Nr. 06

**Sitzung am:** Mittwoch, 20. Mai 2015

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr

**Sitzungsende:** 19:10 Uhr

## **Tagesordnung**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 06. Mai 2015
2. Antrag Bündnis für Karlsfeld auf Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach der Mittelschule
3. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Neubau zweier Duplexgaragen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 366/25, Gemarkung Karlsfeld, Lindenstraße 1
4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Produktionshalle mit Lager und Büroräumen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3735/4, Gemarkung Karlsfeld, Einsteinstraße (8)
5. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Schafstalls auf dem Grundstück Fl.-Nr. 570, Gemarkung Karlsfeld, Hadinger Weg 2a
6. Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der nördlichen Bayernwerkstraße  
Fl.Nrn. 1042, 1023/23, 1042/2 Gemarkung Karlsfeld  
- Aufstellungsbeschluss  
- Empfehlung an den Gemeinderat
7. Bekanntgaben und Anfragen

**Bau- und Werkausschuss**  
**20. Mai 2015**  
**Nr. 055/2015**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 06. Mai 2015**

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 06. Mai 2015 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.-Nr. 0242.211

**Bau- und Werkausschuss**  
**20. Mai 2015**  
**Nr. 056/2015**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

## **Antrag Bündnis für Karlsfeld auf Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach der Mittelschule**

### Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 10.04.2014 beantragte Frau Hofner, Bündnis für Karlsfeld, die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach der Mittelschule Karlsfeld.

Seitens der Verwaltung wurde der Antrag geprüft:

- Technische Voraussetzungen:  
Der elektrische Betriebsraum der Mittelschule am Hausmeisterhaus muss umgebaut werden, da der Bestandschutz des Elektroraumes durch die Errichtung einer PV-Anlage aufgehoben wird.  
Des Weiteren muss der Kabelschacht, ca. 100 m, von der Schule zur Hausmeisterwohnung im Bestand ertüchtigt und erweitert werden.  
Die Blitzschutzanlage muss nach VDE 0100 Teil 534 auf die Blitzschutzklasse 3 ertüchtigt werden.  
Die Anbindung der PV-Anlage an das Stromnetz kann nur über die Außenfassade realisiert werden.
- Lage und Ausrichtung:  
Stellt grundsätzlich kein Problem dar.
- Statik:  
Die Statik muss noch durch ein Gutachten geprüft werden.
- Einschränkungen für spätere Nutzungsänderungen:  
Der Standort der bestehenden Schulküche soll im Zuge des Einbaus einer zweiten Schulküche verändert werden bzw. die Standorte sind nicht abschließend geklärt. Die dazu nötige Lüftung wird die Nutzbarkeit der Dachfläche noch verändern bzw. beeinflussen.

Grundsätzlich wäre eine Fläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> möglich.

Auf Grund der Unwägbarkeiten hinsichtlich nachträglicher Eingriffe beim Dach und der zu erwartenden Kosten, ist in der Gesamtbetrachtung das Dach der Mittelschule, obwohl saniert, für die Errichtung einer PV-Anlage zum jetzigen Planungsstand nicht geeignet.

Auf die Prüfung der tatsächlichen Wirtschaftlichkeit einer PV-Anlage an diesem Standort wurde deshalb verzichtet.

Nachfolgend ist festzuhalten, dass PV-Anlagen sinnvollerweise durch die Gemeinde selbst betrieben und zukünftig bei Neubauvorhaben berücksichtigt werden. Bei Bestandsgebäuden sind sie nur nach eingehender Untersuchung und mit erheblich größerem Aufwand möglich.

### **Finanzelle Auswirkungen:**

Vorläufige Kostenannahme:

- PV- Anlage ca. 255.000 Euro
- Planungs- und Nebenkosten ca. 80.000 Euro

Die genauen Kosten können nur durch Fachplaner ermittelt werden.

### **Beschluss:**

Der Antrag wird grundsätzlich begrüßt.

Das Dach der Mittelschule ist für die Errichtung einer Photovoltaikanlage derzeit nicht geeignet.

Die Errichtung wird zu einem späteren Zeitpunkt nach Vorlage des Raumprogramms erneut geprüft.

Grundsätzlich wird die Verwaltung beauftragt, bei Neubauvorhaben die Errichtung von Photovoltaikanlagen im Eigenbetrieb zu prüfen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.-Nr. 2120, 621

**Bau- und Werkausschuss**  
**20. Mai 2015**  
**Nr. 057/2015**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und  
Neubau zweier Duplexgaragen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 366/25, Gemarkung  
Karlsfeld, Lindenstraße 1**

### Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Bereich des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplanes Nr. 7 - Baulinienplan Rothschaige. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt hinsichtlich der überbaubaren Flächen nach § 30 BauGB, im Weiteren nach § 34 BauGB.

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Im südlichen Grundstücksbereich soll ein Einfamilienhaus errichtet werden. Der Hauptbaukörper (E + I) hat eine Hauptgrundfläche von ca. 6,00 m auf 13,10 m, eine Wand- / Firsthöhe von 5,85 m / 6,68 m und ein außermittiges Satteldach mit 15°. Für das Einfamilienhaus wird westlich davon eine Garage errichtet. Die Stellplätze für den Bestand werden nördlich und südlich davon in 2 neu zu errichtenden Duplexgaragen nachgewiesen.

Das Vorhaben liegt vollständig außerhalb der im Baulinienplan festgesetzten überbaubaren Flächen.

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

Eine Zustimmung zur Abweichung kann nicht erteilt werden. Durch das Vorhaben werden die Grundzüge der Planung sowie öffentliche Belange berührt. In diesem Bereich steht ein Silberhorn, für den derzeit ein Verfahren zur Unterschutzstellung als geschützter *Landschaftsbestandteil* eingeleitet wurde (BA 15.04.2015 Nr. 034/2015). Die Gemeinde Karlsfeld stimmte dem Verordnungsentwurf des Landkreises zu.

Das Gebäude fügt sich hinsichtlich der überbaubaren Flächen nur bei Betrachtung nach § 34 BauGB ebenfalls nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein; die fiktive Baulinie wird um ca. 2,0 bis 3,0 m überschritten.

Die Abstandsflächen scheinen ebenfalls nicht eingehalten zu sein.

Für das Einfamilienhaus ist noch der 2. Stellplatz nachzuweisen.

### Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Neubau zweier Duplexgaragen sowie zur Abweichung vom Baulinienplan wird nicht erteilt. Auf das eingeleitete Verfahren zur Unterschutzstellung des Silberhorns als geschützter Landschaftsbestandteil wird verwiesen.

Für das Einfamilienhaus wäre noch der 2. Stellplatz nachzuweisen.  
Die Einhaltung der Abstandsflächen ist zu prüfen!

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.Nr. 6024.01

**Bau- und Werkausschuss**  
**20. Mai 2015**  
**Nr. 058/2015**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Produktionshalle mit Lager und Büroräumen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3735/4, Gemarkung Karlsfeld, Einsteinstraße (8)**

**Sachverhalt:**

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 85 - Am Burgfrieden. Der Bebauungsplan ist noch nicht rechtskräftig – es besteht aber die formelle Planreife. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt demgemäß nach § 33 BauGB.

Das Grundstück ist nicht bebaut. Die Produktionshalle (E + I) hat eine Hauptgrundfläche von 41,12 m auf 49,12 m, eine Wandhöhe von 10,38 m sowie ein Flachdach. Die erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch als 58 offene Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das Vorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Produktionshalle mit Lager und Büroräumen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.-Nr. 6024.01



**Bau- und Werkausschuss**  
**20. Mai 2015**  
**Nr. 059/2012**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Schafstalls auf dem Grundstück  
 Fl.-Nr. 570, Gemarkung Karlsfeld, Hadinger Weg 2a**

**Sachverhalt:**

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für Landwirtschaft dargestellt, im Weiteren *die Eingrünung von baulichen und sonstigen Nutzungen im Außenbereich*.

Nördlich davon grenzt eine Fläche an *für besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsflächen*.

Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein Weideunterstand (Grundfläche 16,00 m x 8,50 m), der „verfahrensfrei“ errichtet wurde. Dieser soll nun profilgleich um einen Schafstall auf Tiefstreu erweitert werden (Grundfläche 12,00 m x 8,50 m, Wand- / Firsthöhe 3,60 m / 5,40 m, Satteldach mit 23° Dachneigung).

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 und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter der Maßgabe erteilt, dass das Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert ist und dem landwirtschaftlichen Betrieb dient sowie betrieblich an diesem Standort auch als notwendig erkannt wird und sinnvoll ist.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter der Maßgabe erteilt, dass das Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert ist und dem landwirtschaftlichen Betrieb dient sowie betrieblich an diesem Standort auch als notwendig erkannt wird und sinnvoll ist.

Das Vorhaben ist entsprechend einzugrünen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Bau- und Werkausschuss**  
**20. Mai 2015**  
**Nr. 060/2015**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der nördlichen  
Bayernwerkstraße  
Fl.Nrn. 1042, 1023/23, 1042/2 Gemarkung Ka**  
- **Aufstellungsbeschluss**  
- **Empfehlung an den Gemeinderat**

**Sachverhalt:**

Die Grundstücke Fl.Nrn. 1042, 1023/23, 1042/2 Gemarkung Karlsfeld sind im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 1042 liegt ein Antrag vor, eine Bebauung zu ermöglichen. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 21.01.2015 (Nr. 09/1015) beschlossen dem Antrag näherzutreten und die Verwaltung beauftragt Planungsvorschläge vorzubereiten.

Nach einer vorläufigen Überprüfung der Gesamtsituation könnten auf der gesamten Fläche (6817 m<sup>2</sup>) ca. 14 oder 15 neue Gebäudeeinheiten errichtet werden.

Bei der Entscheidung über die Schaffung neuen Baurechtes in diesem Bereich ist zu beachten, dass sich die Gemeinde u.a. im Prozess „zwischen Dorf und Metropole“ das Ziel eines maßvollen Wachstums gegeben hat und an anderen Stellen hohe Bautätigkeiten bestehen.

Zwischenzeitlich liegt ein weiterer Antrag vor auch das westlich angrenzende Grundstück Fl.Nr. 1041 in die Planungen mit einzubeziehen.

**Beschluss:**

**Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Gemeinderat beschließt für die Grundstücke Fl.Nrn. 1042, 1023/23, 1042/2 Gemarkung Karlsfeld einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen.

Grundlage für die Planungen ist der Bebauungsvorschlag B1.

Das Grundstück Fl.Nr. 1041 wird nicht in die Planungen miteinbezogen.

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

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.-Nr. 6102.2