

**NIEDERSCHRIFT**

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Bau- und Werkausschuss Nr. 07

**Sitzung am:** Mittwoch, 8. Juli 2015

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr

**Sitzungsende:** 19:45 Uhr

## **Tagesordnung**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 20.05.2015
2. Antrag der SPD-Fraktion auf Bepflanzung der Karlsfelder Kreisel und Verkehrsinseln mit Blumen
3. Antrag auf Vorbescheid zur Bebauung des Gebietes "Karlsfeld West", Teil Ost / Sondergebiet auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1057/4, 1061/20, 1062/4, 1063/3, 1064 und 1064/4T, Gemarkung Karlsfeld, nahe Bayernwerkstraße
4. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer mobilen Schulraumeinheit mit 8 Klassen und 4 Räumen für ganztägige Betreuung als Interimsmaßnahme für die Grundschule auf dem Grundstück Fl.-Nr. 979/3, Gemarkung Karlsfeld, Schulstraße 8
5. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 353, Gemarkung Karlsfeld, Münchner Straße 19
6. Bekanntgaben und Anfragen

**Bau- und Werkausschuss**  
**8. Juli 2015**  
**Nr. 067/2015**  
**Status: öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 20.05.2015**

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 20. Mai 2015 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.-Nr. 0242.211

**Bau- und Werkausschuss**  
**8. Juli 2015**  
**Nr. 068/2015**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

#### **Antrag der SPD-Fraktion auf Bepflanzung der Karlsfelder Kreisel und Verkehrsinseln mit Blumen**

#### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 16.03.2015 beantragte die SPD-Fraktion, die Bepflanzung der Karlsfelder Kreisel und Verkehrsinseln mit Blumen. Zur Begründung wird auf den beiliegenden Antrag verwiesen.

Seitens der Verwaltung wurde der Antrag geprüft. Das Ergebnis wird in der Sitzung durch Herrn Keller vorgetragen.

**Herr Keller** trägt seine Betrachtungen mittels Präsentation zum Antrag vor. Einleitend wurde auf die Einsparmaßnahmen aus dem Jahre 2010 verwiesen. Thematisiert wurden die Erwartungshaltung an die Pflanzungen sowie die Probleme der Pflanzflächen. Dargestellt wurden die verschiedenen Möglichkeiten sowie deren Vor- und Nachteile bei Bodendeckern, Sommerfloor, Rasen und Staudenmischungen. Anhand von 5 Kreisverkehren in der Gemeinde mit einer Gesamtfläche von 406 m<sup>2</sup> wurden die unterschiedlichen Herstellkosten und der durchschnittliche Pflegeaufwand/Jahr aufgezeigt. Als Fazit wurde dargelegt, dass der Mehraufwand in der jetzigen Situation vom Bauhof selbst nicht zu stemmen ist.

In der anschließenden Diskussion werden die Fragen des Gremiums von Herrn Keller beantwortet.

#### **Beschluss:**

Der Antrag wird zur Kenntnis genommen.  
Die weitere Behandlung wird bei Bedarf in den Hauptausschuss verwiesen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.-Nr. 6060.94

**Bau- und Werkausschuss**  
**8. Juli 2015**  
**Nr. 069/2015**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Vorbescheid zur Bebauung des Gebietes "Karlsfeld West", Teil Ost / Sondergebiet auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1057/4, 1061/20, 1062/4, 1063/3, 1064 und 1064/4T, Gemarkung Karlsfeld, nahe Bayernwerkstraße**

### Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 82/3. Änderung - „Karlsfeld West - Teil Ost / Sondergebiet“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 BauGB.

Die Grundstücke sind unbebaut.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid werden folgende Abweichungen vom Bebauungsplan abgeklärt:

1. Überschreitung der festgesetzten Oberkanten fertiger Fußboden um max. 100 cm in allen Bauquartieren (A.3.4):

Das Festhalten an der festgesetzten Höhenlage würde dazu führen, dass das Bauvorhaben in den Bereich gespannten Grundwassers käme. Dies hätte nicht nur immense Baukosten zur Folge, sondern wäre ohnedies wohl auch nicht ohne weiteres ohne besondere wasserrechtliche Erlaubnis zulässig.

Im Bebauungsplan ist der Bezugspunkt BZ/WH (Wandhöhe) auf die Oberkante des fertigen Fußbodens (FFB) des Erdgeschosses festgelegt. Dies entspricht gleichzeitig dem DWS (Dichtungwasserspiegel). Dieser Bezugspunkt darf nur um 10 cm überschritten werden.

Die Festlegung dient dazu die Sockelhöhen und Wandhöhen, die sich durch den Geländeverlauf ergeben, möglichst gering zu halten. Durch die in den Querschnitten dargestellte Anpassung des Geländes (An- / Aufschüttung) kann das Planungsziel ebenfalls erreicht werden. Die festgesetzten Wandhöhen selbst bleiben davon unberührt, da sie sich weiterhin auf den Bezugspunkt BZ /WH beziehen.

2. Überschreitung der festgesetzten Baulinien / Baugrenzen sowie Grundflächen GR / GR<sup>2</sup> durch unterirdische Bauteile bis max. 80 % des Baulandes in allen Bauquartieren (A.3.11 / A.3.12):

Um mehrgeschossige Tiefgaragen und damit eine tiefere Einbindung in das Grundwasser zu vermeiden, soll der notwendige Stellplatzbedarf nur in eingeschossigen Tiefgaragen untergebracht werden. Dies führt dazu, dass nicht nur die zulässigen Grundflächen GR / GR<sup>2</sup> überschritten werden, sondern unterirdisch auch die festgesetzten Baugrenzen / -linien. Die im Bebauungsplan geforderte Überdeckung der Tiefgaragen von mind. 60 cm wird erfüllt.

Im Bebauungsplan ist die höchstzulässige Grundfläche (GR) in m<sup>2</sup> (Fläche entspricht dem Bauraum) und im SO 5 darüber hinaus eine zulässige Überschreitung der Grundfläche GR<sup>2</sup> in m<sup>2</sup> durch die Tiefgarage gem. § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dies bedeutet im Bereich des SO1 bis SO4, dass die Tiefgaragen (> mehrgeschossig) auch nur innerhalb des Bauraums angeordnet sein dürfen; auf Grund der geringen Grundfläche des SO5 wurde eine Überschreitung des Bauraumes durch die Tiefgarage festgelegt.

Die weitere Versiegelung ist auch mit der ordnungsgemäßen Versickerung des Oberflächenwassers vereinbar; dies wurde durch Berechnungen nachgewiesen. § 17 Abs. 1 BauNVO lässt im Sondergebiet eine Versiegelung bis 80 % des Baugrundstücks zu. Die unterirdische Überschreitung der Baugrenzen / -linien ist städtebaulich nicht relevant.

3. Überschreiten der festgesetzten Grundfläche GR<sup>3</sup> bis max. 80 % des Baulandes (A.3.13):  
Im Plangebiet kann es zu Überschreitungen der zulässigen GR<sup>3</sup> kommen (z. B. Anlieferungszone im SO3.1, private Stellplätze im SO4).

Im Bebauungsplan ist die zulässige Grundfläche GR<sup>3</sup> in m<sup>2</sup> für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Anlieferung und Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 und 2 BauNVO festgesetzt.

Die weitere Versiegelung ist auch mit der ordnungsgemäßen Versickerung des Oberflächenwassers vereinbar; dies wurde durch Berechnungen nachgewiesen. § 17 Abs. 1 BauNVO lässt im Sondergebiet eine Versiegelung bis 80 % des Baugrundstücks zu.

4. Abweichung in Bezug auf Anzahl und Lage der Baumpflanzungen (Bestand / Neupflanzung) im Plangebiet:  
Auf Grund der Planung werden 16 Bäume erhalten und 129 neu gepflanzt.

Im Bebauungsplan sind 9 zu erhaltende und 140 neu zu pflanzende Bäume festgesetzt.

Von den in der Gesamtbetrachtung fehlenden 4 neu zu pflanzenden Bäumen kann abgesehen werden, da sich auf Grund der höheren Anzahl von Bestandsbäumen und deren größeren Kronenvolumina in der jetzigen Planung insgesamt eine größere Grünmasse als vorgesehen ergibt.

5. Abweichende Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen SO4 und SO5 (A.7.3.1):  
Zur besseren Gestaltung soll die angrenzende öffentliche Grünfläche auf diesen Bereich ausgeweitet werden.

Im Bebauungsplan ist zwischen dem SO4 und SO5 eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußgänger dargestellt.

Die im Bebauungsplan dargestellte Fläche schließt eine teilweise Errichtung einer Grünfläche nicht aus. Grünflächen sind in solchen Flächen möglich (z. B. Straßenbegleitgrün in öffentlichen Straßen). Die Gestaltung ist zu begrüßen.

6. Abweichung in Bezug auf Lage und Größe des Wendehammers zwischen SO2 und SO5:  
Der im Bebauungsplan dargestellte Wendehammer wird nach Osten verschoben und verkleinert, um für das betreute Wohnen eine ausreichende Tiefgaragenabfahrt zu ermöglichen. Die im Plan dargestellte Tiefgaragenabfahrt würde eine Neigung von 20 % erfordern. Dies ist aber bei betreutem Wohnen nicht sachgerecht.

Der Sachverhalt wurde durch die gemeindliche Tiefbauabteilung geprüft. Die Funktionsfähigkeit des öffentlichen Straßenraums bleibt auch bei der Verkürzung der Stichstraße und der Verkleinerung des Wendehammers möglich, da auch LKW's und insbesondere Müllfahrzeuge in zwei Zügen wenden können.

7. Abweichung in Bezug auf Lage und Anzahl der oberirdischen Stellplätze im Plangebiet (A.4 / A 5):

Im Plangebiet wird die Anzahl auf ca. 104 Stellplätze erhöht. Auf dem Grundstück SO4 an der Zugspitzstraße werden zusätzlich 10 private Stellplätze nachgewiesen.

Im Bebauungsplan sind auf den privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 30 oberirdische Stellplätze (öffentliche Besucherparkplätze) entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Edeltraut-Klapproth-Straße) festgesetzt.

Der Bebauungsplan sieht keinen Ausschluss von Stellplätzen außerhalb der im Plan dargestellten Bereiche für Besucherstellplätze vor. Die Mehrung ist zu begrüßen und bedarf nach Auffassung der Verwaltung keiner Befreiung.

Die für den Stellplatznachweis notwendigen Stellplätze sind in der Tiefgarage nachzuweisen. Die zusätzlichen 10 privaten oberirdischen Stellplätze im SO4, widersprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans. Auf Grund der Größe des Quartiers (1/4 der Geschoßfläche) ist es sinnvoll diese anzulegen.

8. Abweichende Gestaltung / Nutzung der privaten Verkehrsfläche östlich SO3.1 (A. 7.3.3 / A.12.1):

Dieser Bereich soll größtenteils in eine private Fläche umgewandelt werden, um dort einen Lichtgraben (> Abgrabung) anzulegen, so dass eine benutzerfreundliche, mit natürlicher Belichtung versehene Tiefgarage für den Einzelhandel möglich ist.

Östlich des SO3.1 ist eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (> einheitliche Gestaltung des Fußgängerbereichs, Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit) festgesetzt.

Eine öffentliche Funktion in diesem Bereich kann entfallen, da die Zugangsmöglichkeiten für das SO3.1 entlang der Bayernwerkstraße nur an der Südostecke vorgesehen sind inkl. Rampe für einen barrierefreien Zutritt. Im Anschluss an diesen Bereich grenzt der bestehende Rad- und Fußweg, auf dem der sonstige Fußgängerverkehr abgewickelt werden kann.

9. Abweichende Nutzung „VB“-Bereich nördlich SO3.1 als überdachte / eingehauste Anlieferzone (A.4.1 / A.13.4):

Anstelle der zulässigen privaten Grünflächen / Wasserflächen / Terrassen soll hier eine überdachte / eingehauste Anlieferzone errichtet werden. Auf Grund von Nutzeranforderungen an die Grundrissgestaltung / -organisation (Einzelhandel) kann diese nicht im Gebäude integriert werden.

Nördlich des SO3.1 ist eine private Grundstücksfläche als Vorbereich (VB) festgesetzt als Erweiterung der öffentlichen Platzfläche.

Eine Erweiterung der öffentlichen Platz- / Parkfläche ist nicht zwingend notwendig, da der angrenzende Bereich eine für das Plangebiet ausreichende Größe besitzt. Zum anderen wird an anderer Stelle im Plangebiet die Grünfläche vergrößert (s. Ziffer 5).

10. Abweichende Gestaltung / Nutzung der privaten Verkehrsfläche südlich SO5 (A.7.3.3):

Die hier geplante Hotelnutzung benötigt aber einen Abstand zum öffentlichen Raum. Die Fläche soll in eine private Fläche umgewandelt werden.

Südlich des SO5 ist eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (> einheitliche Gestaltung des Fußgängerbereichs, Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit) festgesetzt.

Eine öffentliche Funktion ist in diesem Bereich nicht erforderlich, da sich unmittelbar eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußgänger, in ausreichender Größe anschließt.

Die Abweichungen vom Bebauungsplan erfordern Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB.

Die Abweichungen berühren zwar teilweise die Grundzüge der Planung, sind aber städtebaulich vertretbar; nachbarlicher Interessen sind nicht berührt.

Seitens des Landratsamtes Dachau wird keine Notwendigkeit gesehen den Bebauungsplan zu ändern.

Der Gemeinderat hat in seiner nicht öffentlichen Sitzung am 21.05.2015 bei Einreichung von Bauanträgen die Befreiungen in Aussicht gestellt.

Der Antrag auf Vorbescheid erfolgte in Abstimmung mit der Gemeinde und der Genehmigungsbehörde, um bei einem eventuellen Eigentümerwechsel und nur teilweiser Realisierung durch den jetzigen Antragsteller die wesentlichen Regelungen für die Herstellung der Erschließung (öffentliche Verkehrsflächen / Park) und Gestaltungsvorgaben (Querschnitte A-A bis T-T) auch zukünftig abzusichern.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Bebauung des Gebietes „Karlsfeld West“, Teil Ost / Sondergebiet sowie zu den beantragten Abweichungen vom Bebauungsplan wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	3

EAPL.-Nr. 6024.11

**Bau- und Werkausschuss**  
**8. Juli 2015**  
**Nr. 070/2015**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer mobilen Schulraumeinheit mit 8 Klassen und 4 Räumen für ganztägige Betreuung als Interimsmaßnahme für die Grundschule auf dem Grundstück Fl.-Nr. 979/3, Gemarkung Karlsfeld, Schulstraße 8**

### 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. In Vorbereitung auf den Neubau der Verbandsgrundschule und zur Umverlagerung von Bestandsklassen im „Pavillon“ (4 Klassen) ist im nordwestlichen Bereich des Grundstückes ein Provisorium (2 Züge / Cluster) zu errichten. Die Nutzungsaufnahme erfolgt ab dem Schuljahr 2016/17 und soll bis voraussichtlich 2022 bestehen bleiben.

Das Bauvorhaben weist eine Grundfläche von 16,50 m x 48,96 m, 2 Vollgeschoße (I+D), eine Wandhöhe ca. 7,11 m und ein Flachdach auf.

Die zusätzlich erforderlichen Stellplätze für 4 Klassen werden als offene Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

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

### Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer mobilen Schulraumeinheit mit 8 Klassen und 4 Räumen für ganztägige Betreuung als Interimsmaßnahme für die Grundschule wird erteilt.

### Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6023.01

**Bau- und Werkausschuss**  
**8. Juli 2015**  
**Nr. 071/2012**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 353, Gemarkung Karlsfeld, Münchner Straße 19**

**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 soll wieder leicht versetzt ein Mehrfamilienhaus mit 7 Wohnungen errichtet werden. Das Gebäude besteht aus 2 aneinander gebauten Baukörpern: (1) Hauptgrundfläche 18,99 m x 12,99 m, II Vollgeschosse, Wand- / Firsthöhe 6,55 m / 11,00 m, Satteldach 35° und (2) Hauptgrundfläche 14,99 m x 8,24 m, I Vollgeschoß, Wand- / Firsthöhe 3,40 m / 4,45 m, Pultdach 8°.

Die erforderlichen Stellplätze werden als 8 offene Stellplätze und in einem Carport (4) auf dem Grundstück nachgewiesen.

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

Ein Freiflächengestaltungsplan ist noch einzureichen

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Carport wird erteilt. Ein Freiflächengestaltungsplan ist noch einzureichen.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

EAPL.-Nr. 6024.01