

NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 008

Sitzung am: Mittwoch, 14. September 2016

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 19:20 Uhr

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am 27.07.2016
2. Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung von Appartements auf bestehenden Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 701/26, Gemarkung Karlsfeld, Adalbert-Stifter-Straße 5 (a-f)
3. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Gewerbegebäudes mit Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3735/9, Gemarkung Karlsfeld, Einsteinstraße (10a)
4. Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 106 für den Bereich der nördlichen Bayernwerkstraße
Fl.Nrn. 1042, 1023/23, 1042/2 Gemarkung Karlsfeld
- Aufstellungsbeschluss
- Empfehlung an den Gemeinderat
5. 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Karlsfeld-West" (ehemal. Bayernwerkgelände) für Fahrradunterstellanlagen;
- Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss
6. Sanierung Gehweg und nördlicher Bordstein in der Gartenstraße zwischen Liesl-Karlstadt-Straße und Krenmoosstraße
7. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
14. September 2016
Nr. 084/2016
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am 27.07.2016

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am 27. Juli 2016 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 0242.211

Bau- und Werkausschuss
14. September 2016
Nr. 085/2016
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung von Appartements auf bestehenden Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 701/26, Gemarkung Karlsfeld, Adalbert-Stifter-Straße 5 (a-f)

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich. Es liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 66 - 1. Änderung / „Südlich Bürgerhaus“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Es ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ WA (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Die Errichtung eines Hotels ist zulässig.

Die Doppelgarage befindet sich im Außenbereich im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans (Wohnbaufläche). Das Vorhaben fällt unter § 35 Abs. 2 BauGB („Sonstiges Vorhaben“), öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Das Grundstück ist bebaut. Die bestehenden Garagen sollen mit einer Wohnnutzung (6 WE) aufgestockt werden. Der Baukörper (II) hat eine Hauptgrundfläche von 8,27 m auf 27,58 m, eine Wand- / Firsthöhe von 5,70 m / 6,87 m und ein Pultdach mit 8° Dachneigung.

Die Stellplätze werden oberirdisch als 6 offene Stellplätze außerhalb des Bebauungsplanumgriffs auf dem Grundstück nachgewiesen.

Des Weiteren werden bestehende Stellplätze verlegt und eine Doppelgarage errichtet.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Für die Abweichungen vom Bebauungsplan werden folgende Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB benötigt:

- Überschreitung Bauraum für Garagen (Stufe I) bzw. Gästehaus (Stufe II) durch die Aufstockung
- Wohnnutzung auf Garagen anstelle Gästehaus
- Pultdach anstelle Satteldach sowie Dachneigung 8° anstelle 36° bis 40°.
- Blecheindeckung anstelle Ziegel
- Fassadengestaltung: Holz-/Metallverkleidung anstelle Putzflächen.

Das gemeindliche Einvernehmen zu den Befreiungen kann erteilt werden, da in der Planungsstufe II an dieser Stelle ein Gästehaus in ähnlicher Dimension vorgesehen war; dieses wird nun durch die Wohnnutzung ersetzt. Das Gästehaus kann aber im Bebauungsplangebiet nicht mehr an anderer Stelle errichtet werden. Des Weiteren wird die Errichtung einer Tiefgarage erschwert, da das Vorhaben im Bereich der angedachten Zufahrtsrampe liegt.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist eingehalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Aufstockung von Appartements auf bestehenden Garagen sowie die Errichtung einer Doppelgarage wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt zu folgenden Befreiungen:

- Überschreitung Bauraum für Garagen (Stufe I) bzw. Gästehaus (Stufe II) durch die Aufstockung
- Wohnnutzung anstelle Gästehaus
- Pultdach anstelle Satteldach sowie Dachneigung 8° anstelle 36° bis 40°.
- Blecheindeckung anstelle Ziegel
- Fassadengestaltung: Holz-/Metallverkleidung anstelle Putzflächen.

Hinweis:

Das Gästehaus kann im Bebauungsplangebiet nicht mehr an anderer Stelle errichtet werden; die Errichtung einer Tiefgarage wird erschwert.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
14. September 2016
Nr. 086/2016
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Gewerbegebäudes mit Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3735/9, Gemarkung Karlsfeld, Einsteinstraße (10a)

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 „Gewerbegebiet“ GE (§ 8 BauNVO) festgesetzt. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zugelassen werden.

Das Grundstück ist unbebaut. Das Vorhaben (III VG) hat eine Hauptgrundfläche von 14,50 m / 18,15 m auf 10,00 m, eine Wand- / Firsthöhe von 10,35 m / 11,25 m und ein Pultdach mit ~ 6° Dachneigung.

Die Stellplätze werden im Gebäude (3) und als 6 offene Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das Vorhaben benötigt eine Ausnahme vom Bebauungsplan gem. § 31 Abs. 1 BauGB:
- Betriebsinhaberwohnung (2. OG, 114 m² Wohnfläche > Betriebsflächen 251 m²).

Begründung:

„(...) Im Bereich Heizung und Sanitärinstallation entstehen immer wieder Schäden durch Heizungsstillstand und Wasseraustritt. Für diese Fälle bietet die Firma (...) ihren Kunden auch einen Wochenend- und Feiertagsnotdienst an. Weiterhin beteiligt sie sich an einem von der Heizungs- und Sanitärinnung München organisierten Bereitschaftsnotdienst.

Im Zuge dieser Tätigkeit ist rasches Handeln erforderlich und durch die Betriebsleiterwohnung wird der zeitaufwendige Anfahrtsweg zum Firmenfahrzeug und zum Ersatzteillager vermieden.

Ein weiterer Grund für die Notwendigkeit der Betriebsleiterwohnung ist die Beaufsichtigung des Firmengeländes, da sich die Fahrzeuge mit den transportablen Maschinen/Werkzeugen der Firma (...) abends und am Wochenende auf dem Firmengelände befinden.“

Das gemeindliche Einvernehmen zur Ausnahme von der Festsetzung des Bebauungsplanes kann erteilt werden.

Auf die nichtöffentliche Bau- und Werkausschusssitzung vom 13.07.2016, TOP 10, wird verwiesen.

Das Vorhaben entspricht im Weiteren den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist eingehalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Gewerbegebäudes mit Betriebsleiterwohnung wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Ausnahme vom Bebauungsplan - Betriebsleiterwohnung - wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
14. September 2016
Nr. 087/2016
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 106 für den Bereich der nördlichen Bayernwerkstraße
Fl.Nrn. 1042, 1023/23, 1042/2 Gemarkung Karlsfeld
- 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.

Der Bauausschuss hat in der Sitzung am 20.05.2015 (Nr. 60/2015) eine Empfehlung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ausgesprochen.

In der Sitzung des Gemeinderates am 18.02.2016 (Nr. 10/2016) wurde beschlossen, das gemeindliche Grundstück der MARO Genossenschaft zu überlassen.

Im Hinblick auf die geänderte Zielsetzung wurden neue Planungsvarianten erarbeitet, die zu beraten sind.

Seitens der MARO Genossenschaft wurde ein integriertes Mobilitätskonzept vorgelegt. Hier wird aufgrund der vorliegenden Erfahrungen mit bestehenden Projekten sowie der Unterstützung der Fahrradnutzung ein Antrag auf Festsetzung eines reduzierten Stellplatzschlüssels gestellt. Bzgl. dieser Thematik wird eine Festlegung durch den Gemeinderat erforderlich.

Darüber hinaus wurde die Anwendung der „SoBoN“ thematisiert.

Beschluss:

Empfehlung an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat beschließt für die Grundstücke Fl.Nrn. 1042, 1023/23, 1042/2 Gemarkung Karlsfeld einen qualifizierten Bebauungsplan Nr. 106 aufzustellen.

Grundlage für die Planungen ist der Bebauungsvorschlag Variante D.

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

Bau- und Werkausschuss
14. September 2016
Nr. 088/2016
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

- 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Karlsfeld-West" (ehemal. Bayernwerkgelände) für Fahrradunterstellanlagen;**
- **Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Vorgebrachten Stellungnahmen**
 - **Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld hat in öffentlicher Sitzung am 17.03.2016 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 beschlossen und gleichzeitig das weitere Verfahren auf den Bauausschuss delegiert.

Der Bauausschuss der Gemeinde Karlsfeld hat in öffentlicher Sitzung am 01.06.2016 den Satzungsentwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Karlsfeld-West“ gebilligt und die Verwaltung mit der Durchführung der öffentlichen Auslegung beauftragt.

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung wird verzichtet.

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 27.06.2016 bis 26.07.2016 durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 15.06.2016 bis 20.07.2016 durchgeführt.

Anregungen haben vorgebracht:

- Kreisbrandinspektion des Landratsamtes Dachau, Schreiben vom 20.06.2016

Keine Anregungen haben vorgebracht:

- Landratsamt Dachau, Schreiben vom 11.07.2016
- Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 20.06.2016

Behandlung der Stellungnahme

Kreisbrandinspektion des Landratsamtes Dachau, Schreiben vom 20.06.2016

Gegen die geplante Maßnahme bestehen keine Einwände.

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Auf die rechtlichen Vorgaben des Bayerischen Feuerwehrgesetzes wird hingewiesen. Die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen sind bereitzustellen und zu unterhalten.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Stellungnahme der Kreisbrandinspektion des Landratesamtes Dachau.

Abstimmungsergebnis:

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

Beschluss:**Satzungsbeschluss**

Der Bauausschuss beschließt die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 i.d.F.v. 01.06.2016 als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6102.2

Bau- und Werkausschuss
14. September 2016
Nr. 089/2016
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Sanierung Gehweg und nördlicher Bordstein in der Gartenstraße zwischen Liesl-Karlstadt-Straße und Krenmoosstraße

Sachverhalt:

Der Gehweg und der nördliche Bordstein der Gartenstraße zwischen Liesl-Karlstadt-Straße und Krenmoosstraße sind durch Wurzeln der dort stehenden Straßenbäume schwer beschädigt.

Grund dafür sind zu kleine Bauminseln. Um die Bäume möglichst erhalten zu können, wird dafür ein Baumgutachten erstellt. Das Ergebnis dieses Gutachtens und die mögliche Sanierung werden vorgestellt. Sollten Baumfällungen notwendig sein, ist über diese und die Ersatzpflanzung zu entscheiden.

Das Baumgutachten wurde mittlerweile durch Hr. Frank Bischoff, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baumpflege, Verkehrssicherheit von Bäumen und Baumwertermittlung erstellt.

In Punkt 6 seines Gutachtens „Zusammenfassung und Schlussfolgerungen“ führt der Sachverständige aus:

„Ein Durchtrennen von stammnahen Wurzeln, die ein Aufkanten des Gehwegbelags verursachen, ist bei dickeren Wurzeln nicht möglich, da man die Standsicherheit kurz- oder mittelfristig gefährden kann. Die stammnahen Wurzeln sind in der Regel auch zu dick, um sie nach einem Bodenabtrag abzusenken.

Es verbleibt demnach nur noch das Anheben des Pflasterbelags. Eine reine Überhöhung der aufgeworfenen Pflaster verschafft jedoch zum einen keine dauerhafte Lösung, sondern nur eine zeitliche Ruhepause, bis die Verwerfungen im Zuge des weiteren Dickenwachstums der Wurzeln wieder auftreten.“ Als Schlussfolgerung schreibt der Gutachter:

„Da es nach Einschätzung des Unterzeichners bereits technisch nicht möglich, die Höhenanschlüsse an die Bestandshöhen herzustellen, wenn man die Schäden durch eine höhere Lage des Pflasters beseitigen wollte, verbleibt als weitere Möglichkeit die Variante, die Bäume zu fällen und neue Bäume zu pflanzen. Hierbei wäre darauf zu achten, dass man ausreichend große Baumgruben herstellt, um eine gesunde und dauerhafte Entwicklung der Bäume zu ermöglichen. Gleichzeitig kann man den Schäden an den Oberflächenbelägen vorbeugen“.

Aus diesen Folgerungen wurden 3 Lösungsvorschläge entwickelt:

Lösungsvorschlag 1

- Fahrbahnbreite 6,50 m nach RAS 06 (Busbegegnungsverkehr)
- Parkstreifen 2,00m markiert
- Bordstein ca. 0,50m nach Süden
- Grünstreifen entfallen, nur noch vergrößerte Bauminseln mindestens 2,50mx2,50m
Wurzelraum 12 m³
- Ausbau Bushaltestelle für Normalbus barrierefrei im Zuge der Baumaßnahme möglich

- Ersatzpflanzung 8 Bäume möglich
- Straßenbaukosten ca. 80 000€
- Kosten Baumpflanzung ca. 35 000€

Lösungsvorschlag 2

- Fahrbahnbreite 6,50 m nach RAS 06
- Parkstreifen 2,00m markiert
- Bordstein ca. 0,50m nach Süden
- Grünstreifen entfallen, nur noch vergrößerte Bauminseln mindestens 2,50mx2,50m
- Bushaltestelle nicht barrierefrei an alter Stelle
- Ersatzpflanzung Bäume / Anzahl der Bäume bleibt gleich
- Umbau am Kreisverkehr
- Straßenbaukosten ca. 90 000€
- Kosten Baumpflanzung ca. 42 000€

Lösungsvorschlag 3

- Fahrbahnbreite 6,50 m nach RAS 06
- Parkstreifen 2,00m markiert
- Bordstein ca. 0,50m nach Süden
- Grünstreifen entfallen, nur noch vergrößerte Bauminseln mindestens 1,50mx1,50m
- Ausbau Bushaltestelle für Normalbus barrierefrei im Zuge der Baumaßnahme möglich
- Erhaltenswerte Bäume werden , wenn möglich, erhalten
- 2 Ersatzpflanzungen für die Bäume am Kreisverkehr
- Straßenbaukosten ca. 80 000€
- Kosten Baumpflanzung ca. 8 000€
- Lt. Baumgutachten keine langfristige Lösung

Die Lösungsvorschläge wurden von den Fraktionen kontrovers diskutiert, aus Sicht der Verwaltung ist auf Grund der räumlichen Enge der bestehenden Bauminseln ein Durchtrennen von stammnahen Wurzeln unumgänglich. Bei Handeln gegen die Aussagen des Gutachtens lehnt die Verwaltung die Verantwortung für die Verkehrssicherheit der Bestandsbäume ab.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die Ausführung des Lösungsvorschlags Nr. 1.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 63; 6312