



N I E D E R S C H R I F T

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 9

Sitzung am: Mittwoch, 12. November 2025

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 18:32 Uhr

Anwesend/ siehe Anwesenheitsliste

Abwesend:

Status: Öffentliche Sitzung
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 24.09.2025
2. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 863/4 der Gemarkung Karlsfeld, Moosweg (4), 6
3. Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) für die Grundstücke Fl.Nrn. 724 und 720 Gemarkung Karlsfeld, Münchner Straße
Aufstellungsbeschluss - Empfehlung an den Gemeinderat
4. Bekanntgaben und Anfragen

Anwesende:

Name	Vertreter für
Herr Stefan Kolbe	
Herr Christian Bieberle	
Herr Michael Gold	
Frau Cornelia Haberstumpf-Göres	
Herr Adrian Heim	Herr Marco Brandstetter
Herr Hans Hirth	
Herr Thomas Kirmse	
Herr Peter Neumann	
Herr Paul-Philipp Offenbeck	
Frau Janine Rößler-Huras	
Herr Christian Sedlmair	
Herr Franz Trinkl	
Herr Bernd Wanka	

Entschuldigte:

Name
Herr Marco Brandstetter

Unentschuldigte:

Name
-

Verwaltung:

Herr Günter Endres
Frau Simone Hotzan

Schriftführerin:

Der 1. Bürgermeister eröffnet die Sitzung, stellt sowohl die form- und fristgerechte Ladung als auch die Beschlussfähigkeit fest.

Bau- und Werkausschuss
12. November 2025
Nr. 94/2025
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 24.09.2025

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 24.09.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211

Bau- und Werkausschuss
12. November 2025
Nr. 95/2025
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 863/4 der Gemarkung Karlsfeld, Moosweg (4), 6

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des einfachen Teilbebauungs- und Baulinienplans Nr. 8 „Augustenfelder Weg“. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt hinsichtlich der überbaubaren Fläche gem. § 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 unbebaut. Es soll ein Doppelhaus (Grundfläche 13,50 m x 12,50 m, E + I, Wand- / Firsthöhe bis 7,37 m / bis 11,25 m, Satteldach 30°) errichtet werden.

Die Stellplätze werden oberirdisch in 2 Garagen und als 3 offene Stellplätze nachgewiesen.

Bauplanungsrecht

Das Vorhaben hält folgende Festsetzungen des Baulinienplans nicht ein:

- Abrücken von der Baulinie durch das Gebäude.
- Überschreitung der Baugrenze im Süden teilweise durch die Terrassen.
- Überschreitung der Baulinie im Norden teilweise durch die Garagen.
- offene Stellplätze im Norden vollständig außerhalb des Bauraums.
- Firstrichtung Nord-Süd anstatt Ost-West (Antrag liegt bis dato nicht vor).

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB können erteilt werden.

Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Als Bezugsfall wurde der Baukörper Hochstraße 146 herangezogen.

Örtliche Bauvorschriften

Abstandsflächensatzung:

Die Satzung ist eingehalten.

Stellplatzsatzung:

Die Stellplatzsatzung ist eingehalten.

Gaubensatzung:

Die Gaubensatzung ist eingehalten.

Erschließung

Die Zufahrt ist gesichert.

Die Wasserversorgung ist gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu folgenden Befreiungen vom Baulinienplan erteilt:

- Abrücken von der Baulinie durch das Gebäude.
- Überschreitung der Baugrenze im Süden teilweise durch die Terrassen.
- Überschreitung der Baulinie im Norden teilweise durch die Garagen.
- offene Stellplätze im Norden vollständig außerhalb des Bauraums.
- Firstrichtung Nord-Süd anstatt Ost-West (Antrag liegt bis dato nicht vor).

Die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 6024.7; 0242.211

Bau- und Werkausschuss
12. November 2025
Nr. 96/2025
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) für die Grundstücke Fl.Nrn. 724 und 720 Gemarkung Karlsfeld, Münchner Straße Aufstellungsbeschluss - Empfehlung an den Gemeinderat

Sachverhalt:

Der Grundstückseigentümer der Fl.Nrn. 724 und 720 Gemarkung Karlsfeld, Münchner Str. 166 und 168 beantragt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) für die aufgeführten Grundstücke.

Der Bauausschuss hat sich bereits in der Sitzung vom 20.03.2024 (Nr. 37/2024) und am 11.12.2024 (Nr. 123/2024) mit der Weiterentwicklung der Grundstücke beschäftigt.

Folgende Bebauung ist geplant:

„Im vorderen Gebäudebereich zur Münchner Straße ist eine hochwertige, gemischt genutzte Bebauung vorgesehen, die das städtebauliche Umfeld aufwertet und neue Impulse für die Nahversorgung und Dienstleistung bietet.

- Erdgeschoss:

Geplant ist eine modern und ansprechend gestaltete Bankfiliale, die die bestehende Filiale in der Münchner Straße ersetzt. Ergänzend dazu sind Flächen für Einzelhandel oder Gastronomie vorgesehen, um die Aufenthaltsqualität und Attraktivität des Standortes zu steigern.

- 1. - 3. Obergeschoss:

Hier sind flexible gewerbliche Nutzungen wie Büros, Praxen oder auch Kurzzeitwohnen vorgesehen. Diese Mischnutzung schafft Synergien und belebt den Standort nachhaltig.

Der hintere Gebäudebereich zur Parzivalstraße ist ausschließlich für Wohnnutzung vorgesehen. Auf vier Geschossen entstehen Wohnungen, die unterschiedlichste Bedarfe abdecken – von kompakten Apartments bis hin zu großzügigen 4-Zimmer-Wohnungen mit über 100 m² Wohnfläche. So schaffen wir ein vielfältiges Wohnangebot für unterschiedliche Zielgruppen.

Im Erdgeschoss des hinteren Gebäudeteils befindet sich die Tiefgarage mit den erforderlichen Stellplätzen. Sie ist für den gewerblichen Verkehr über die Münchner Straße sowie für den wohnwirtschaftlichen Verkehr über die Parzivalstraße erschlossen. Zur effizienten Nutzung der Fläche setzen wir, sofern erforderlich, ein modernes Parksystem ein.“

Zahlen zum Bauvorhaben:

Geschossflächenzahl	(GF) 1,2 – 1,4
Gewerblicher Anteil	30% – 40 %

Beschluss:

Empfehlung an den Gemeinderat:

Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) für die Grundstücke Fl.Nrn. 724 und 720 zu beschließen.

Abstimmungsergebnis:

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

Frau nimmt aufgrund persönlicher Beteiligung nicht an der Beratung und Abstimmung teil.

EAPL-Nr.: 6102.2; 0242.211

Bau- und Werkausschuss
12. November 2025
Nr. 97/2025
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bekanntgaben und Anfragen

A) Container Nibelungenstraße

Herr Neumann erkundigt sich nach den Containern in der Nibelungenstraße.

Herr Endres erläutert, dass es sich um Wohncontainer für eine Baumaßnahme handelt. Hierzu liegt aktuell ein Bauantrag zur Lagernutzung vor, welcher bis Mitte 2026 befristet werden soll.

B) Gespräch mit dem Bürger

Frau fragt, welche Baumaßnahmen am Gebäude der Caritas in der Sommerstraße durchgeführt werden.

Der Erste Bürgermeister antwortet, dass es sich um Absicherungsarbeiten handelt.