



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

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 7

Sitzung am: Mittwoch, 16. Juli 2025

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 18:19 Uhr

Anwesend/ siehe Anwesenheitsliste

Abwesend:

Status: Öffentliche Sitzung
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 04.06.2025
2. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 685/7 der Gemarkung Karlsfeld, Eichendorffring 24
3. Vorberatung zum Erlass einer Satzung zur Begründung der Stellplatzpflicht (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO) und Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat
4. Vorberatung zum Erlass bzw. Änderung einer Satzung über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielplätzen, die Art der Erfüllung sowie über die Ablöse der Pflicht zur Errichtung (Kinderspielplatzsatzung KSpS) und Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat
5. Bekanntgaben und Anfragen

Anwesende:

Name	Vertreter für
Herr Stefan Kolbe	
Herr Christian Bieberle	
Frau Ingrid Brünich	Herr Bernd Wanka
Herr Robin Drummer	Herr Thomas Kirmse
Herr Michael Gold	
Frau Cornelia Haberstumpf-Göres	
Herr Adrian Heim	Herr Marco Brandstetter
Herr Hans Hirth	
Herr Peter Neumann	
Herr Paul-Philipp Offenbeck	
(anwesend ab 18:05 Uhr, TOP 2)	
Frau Janine Rößler-Huras	
Herr Christian Sedlmair	
Herr Franz Trinkl	

Entschuldigte:

Name
Herr Marco Brandstetter
Herr Thomas Kirmse
Herr Bernd Wanka

Unentschuldigte:

Name
-

Verwaltung:

Herr Günter Endres
Frau Simone Hotzan

Schriftführerin:

Frau Sandra Radtke

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

Bau- und Werkausschuss
16. Juli 2025
Nr. 70/2025
Status: öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 04.06.2025

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 04.06.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

Herr Offenbeck ist bei der Abstimmung noch nicht anwesend.

EAPL-Nr.: 0242.211

Bau- und Werkausschuss
16. Juli 2025
Nr. 71/2025
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 685/7 der Gemarkung Karlsfeld, Eichendorffring 24

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9 – „Eichendorffring“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt hinsichtlich der überbaubaren Flächen, Firstrichtung, Wandhöhe und Dachneigung gemäß § 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 liegt im Bereich des faktischen Überschwemmungsgebiets "Würm und Würmkanal".

Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienhaus bebaut. Der Bestand soll durch ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten ersetzt werden (E + I + D, Grundfläche 25,00 m auf 13,00 m, Trauf- / Firsthöhe 7,50 m / k. A., Satteldach Dachneigung k. A). Die Kfz-Stellplätze werden oberirdisch als 16 offene Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens geklärt werden:

Bauplanungsrecht

Das Vorhaben hält folgende Festsetzungen des Baulinienplans nicht ein:

- Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze durch das Vorhaben um ca. 3,75 m auf voller Länge
- Überschreitung der nordwestlichen Baugrenze durch das Vorhaben auf voller Breite um ca. 14,65 m
- offene Stellplätze überwiegend außerhalb des Bauraums
- Wandhöhe größer 7,50 m anstatt 6,00 m.

Folgende Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB können in Aussicht gestellt werden:

- Überschreitung der nordwestlichen Baugrenze durch das Vorhaben auf voller Breite (in Abhängigkeit Länge Baukörper)
- offene Stellplätze überwiegend außerhalb des Bauraums
- Wandhöhe max. **6,50 m** anstatt 6,00 m.

Entsprechende Befreiungen wurden bereits im Bebauungsplangebiet erteilt.

Folgende Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht in Aussicht gestellt:

- Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze durch das Vorhaben.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Baulinienplan eine Dachneigung von 33° bis 35° festgesetzt ist.

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der überbauten Fläche/GR von 325 m² nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Als Bezugsfall wurde der Baukörper Eichendorffring 2, 4 herangezogen.

Es ist max. eine überbaute Fläche/GR von 225 m² zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

Abstandsflächensatzung:

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO und die gemeindliche Abstandsflächensatzung sind einzuhalten.

Stellplatzsatzung:

Die Satzung ist hinsichtlich der Kfz-Stellplätze eingehalten.

Mit dem Bauantrag sind noch mind. 16 Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

Einige Kfz-Stellplätze sind auf Grund nicht ausreichender Bewegungsflächen derzeit nicht anfahrbar.

Kinderspielplatzsatzung:

Die Kinderspielplatzsatzung ist einzuhalten.

Erschließung

Die Zufahrt ist gesichert.

Die Wasserversorgung ist gesichert.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist grundsätzlich gesichert. Spätestens zum Antrag auf Baugenehmigung ist ein Entwässerungsplan 2-fach bei den Gemeindewerken vorzulegen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist spätestens zum Antrag auf Baugenehmigung als gesichert nachzuweisen (durch Bauherrenerklärung zur Niederschlagswasserbeseitigung und/oder wasserrechtliche Genehmigung).

Hinweis:

- Die Baugrenzen wurden in der Bauzeichnung nicht dargestellt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten wird nicht erteilt.

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der überbauten Fläche/GR von 325 m² nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Es ist max. eine überbaute Fläche/GR von 225 m² zulässig.

Folgende Befreiung vom Baulinienplan wird nicht in Aussicht gestellt:

- Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze durch das Vorhaben.

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt, wenn die Planung hinsichtlich der überbauten Fläche/GR sowie der Einhaltung der nordöstlichen Baugrenze angepasst wird.

Folgende Befreiungen vom Baulinienplan werden in Aussicht gestellt:

- Überschreitung der nordwestlichen Baugrenze durch das Vorhaben auf voller Breite (in Abhängigkeit Länge Baukörper)
- offene Stellplätze überwiegend außerhalb des Bauraums

- Wandhöhe max. **6,50 m** anstatt 6,00 m.

Die gemeindlichen Satzungen – Abstandsflächen, Stellplätze, Kinderspielplatz – sind einzuhalten.

Mit dem Bauantrag sind noch mind. 16 Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

Einige Kfz-Stellplätze sind auf Grund nicht ausreichender Bewegungsflächen derzeit nicht anfahrbar.

Auflagen:

Die Schmutzwasserbeseitigung ist grundsätzlich gesichert. Spätestens zum Antrag auf Baugenehmigung ist ein Entwässerungsplan 2-fach bei den Gemeindewerken vorzulegen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist spätestens zum Antrag auf Baugenehmigung als gesichert nachzuweisen (durch Bauherrenenerklärung zur Niederschlagswasserbeseitigung und/oder wasserrechtliche Genehmigung).

Hinweis:

- Die Baugrenzen wurden in der Bauzeichnung nicht dargestellt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.11

Bau- und Werkausschuss
16. Juli 2025
Nr. 72/2025
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Vorberatung zum Erlass einer Satzung zur Begründung der Stellplatzpflicht (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO) und Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat

Sachverhalt:

Durch das erste Modernisierungsgesetz des Freistaates Bayern wurden u. a. eine Novelle der Bayerischen Bauordnung durchgeführt. Dies hat zu einigen Änderungen und Erleichterungen im Baurecht geführt. Weiterhin wird die bisherige staatliche Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen mit Wirkung vom 01. Oktober 2025 kommunalisiert. Dies bedeutet, dass die entsprechenden staatlichen Pflichten zu diesem Zeitpunkt entfallen.

Schon bestehende rechtsverbindliche Stellplatzsatzungen behalten nach Art. 83 Abs. 5 Satz 2 BayBO ihre Gültigkeit, wenn sie die in der ab 01. Oktober 2025 geltenden Anlage zur Garagen- und Stellplatzsatzverordnung (GaStellV) festgelegten Höchstzahlen nicht überschreiten.

Die Gemeinde Karlsfeld hat mit Beschluss vom 12.12.2024 bereits die bestehende Stellplatzsatzung geändert, diese wird im September 2025 in Kraft treten.

Durch die Kommunalisierung ist es jedoch notwendig, die Stellplatzpflicht konkret zum 01.10.2025 zu beschließen.

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die Satzung zur Stellplatzpflicht in der Fassung des beiliegenden Entwurfs vom 16.07.2025 zu erlassen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6012.5

Niederschriftauszug

Vorberatung zum Erlass bzw. Änderung einer Satzung über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielplätzen, die Art der Erfüllung sowie über die Ablöse der Pflicht zur Errichtung (Kinderspielplatzsatzung KSpS) und Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat

Sachverhalt:

Mit der Bauordnungsnovelle 2021 wurde die Rechtsgrundlage für Gemeinden geschaffen, Regelungen über Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen zu treffen. Darüber hinaus konnte die Gemeinde die Art der Erfüllung sowie die Ablöse der Pflicht zur Errichtung von Kinderspielplätzen regeln. Mit der derzeit gültigen Satzung (2023) wurde von den Regelungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht werden.

Mit dem Modernisierungsgesetzen 2024 wurden die Rechtsgrundlagen geändert

BayBO i.d.F.d. Bek.v. 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geänd. d. § 5 d.G.v. 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257)	BayBO i.d.F.d. Bek.v. 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geänd. d. §§ 12 und 13 d.G.v. 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 d.G.v. 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619)
Art. 7 Abs. 3 BayBO	Art. 7 Abs. 3 BayBO
(3) ¹ Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. ² Art. 47 Abs. 3 gilt entsprechend. ³ Die Gemeinde hat den Geldbetrag für die Ablösung von Kinderspielplätzen für die Herstellung oder Unterhaltung einer örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtung zu verwenden.	wird aufgehoben
Art. 81 Abs.1 Nr. 3 BayBO	Art. 81 Abs.1 Nr. 3 BayBO
(1) Die Gemeinden können durch Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen 3. über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen, die Art der Erfüllung sowie über die Ablöse der Pflicht (Art. 7 Abs. 3),	(1) Die Gemeinden können durch Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen 3. über die Pflicht bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen, einen Spielplatz angemessener Größe und Ausstattung zu errichten, auszustatten und zu unterhalten sowie die Lage des Spielplatzes, die Art der Erfüllung einschließlich der Ablöse dieser Pflicht; soweit die Pflicht auch für Gebäude gilt, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, ist ein Recht des Bauherrn auf Ablöse dieser Pflicht vorzusehen, wobei der Ablösebetrag 5 000 € je abzulösenden Spielplatz nicht übersteigen darf; mit der Ablöse vereinnahmte Geldbeträge hat die Gemeinde für die Herstellung oder Unterhaltung örtlicher Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtungen zu verwenden,

Entsprechend muss die Satzung angepasst werden.

Die Begründung wird entsprechend der geänderten Satzungsinhalte angepasst.

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die Kinderspielplatzsatzung in der Fassung des beiliegenden Entwurfs vom 16.07.2025 zu erlassen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6012.5

Bau- und Werkausschuss
16. Juli 2025
Nr. 74/2025
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bekanntgaben und Anfragen

Es werden keine Bekanntgaben und Anfragen behandelt.

Bau- und Verkaufsschusssitzung
am 16.07.2025

Radtke
Schriftführerin

Kolbe
Erster Bürgermeister