

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

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Bau- und Verkaufsausschuss Nr. 2

**Sitzung am:** Mittwoch, 9. Februar 2022

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr

**Sitzungsende:** 19:19 Uhr

**Anwesend/** siehe Anwesenheitsliste  
**Abwesend:**

**Status:** Öffentliche Sitzung  
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

## **Tagesordnung**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 08.12.2021
2. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses in zweiter Reihe auf dem Grundstück Fl.Nr. 746/9 der Gemarkung Karlsfeld, Gartenstraße 41
3. Antrag auf Baugenehmigung zur Dachaufstockung eines Reihenhauses mit 3 Gauben und zusätzlich einen außenliegenden Aufzug auf dem Grundstück Fl.Nr. 701/17 der Gemarkung Karlsfeld, Franz-Schubert-Straße 1
4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit einer Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nr. 355/2 und 1090 der Gemarkung Karlsfeld, Grünlandstraße 3
5. Antrag auf Baugenehmigung zur Sanierung der Dreifeldsporthalle und erdgeschossige Erweiterung von Lager- und Technikflächen und Aufstockung des südlichen Flachbaus mit Aufenthaltsräumen für die Mittelschule Karlsfeld auf dem Grundstück Fl.Nr. 788 der Gemarkung Karlsfeld, Krenmoosstraße 46
6. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 2 Gebäuden mit 2 Duplex-Garagen, 1 Garage und 7 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 827/35 der Gemarkung Karlsfeld, Schwarzhölzlstraße 10
7. Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines FlyingSpace (flexibles Wohnmodul) an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 1021/9 der Gemarkung Karlsfeld, Wehrstaudenstraße 68
8. Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch ehemals landwirtschaftlich (bzw. gewerblich) genutzter Nebengebäude und Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 685/44 der Gemarkung Karlsfeld, Eichendorffring 19
9. Antrag auf Baugenehmigung zum Abriss Bestandsgebäude und Neubau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 888/18 der Gemarkung Karlsfeld, Hochstraße 38
10. Bebauungsplan Nr. 103 "Rothschwaige -westlich der Münchner Straße und südlich des Weiherweges"  
- Vorstellung der geänderten Planung (WA3)  
- Billigungsbeschluss
11. Antrag auf Ausweisung eines Sondergebietes Photovoltaik Karlsfeld  
informelle Anfrage  
Empfehlung an den Gemeinderat
12. Bekanntgaben und Anfragen

**Anwesende:**

| Name | Vertreter für |
|------|---------------|
|------|---------------|

Herr Stefan Kolbe  
Herr Christian Bieberle  
Herr Marco Brandstetter (ab 18:02 Uhr, TOP 2)  
Herr Robin Drummer  
Frau Cornelia Haberstumpf-Göres  
Herr Peter Neumann  
Herr Paul-Philipp Offenbeck  
Herr Werner Proppentner  
Frau Janine Rößler-Huras  
Herr Christian Sedlmair  
Frau Cornelia Stadler  
Herr Franz Trinkl  
Herr Bernd Wanka

**Entschuldigte:**

| Name |
|------|
|------|

-

**Unentschuldigte:**

| Name |
|------|
|------|

-

**Verwaltung:**

Herr Günter Endres  
Frau Simone Hotzan

**Schriftführerin:**

Frau Daniela Demus

**Presse:**

Herr Leichsenring / MM-Dachauer Nachrichten

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

**Bau- und Werkausschuss**  
**9. Februar 2022**  
**Nr. 2/2022**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 08.12.2021**

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 08.12.2021 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

Herr Brandstetter ist bei der Abstimmung noch nicht anwesend.

EAPL-Nr.: 0242.211

### Niederschriftauszug

#### **Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses in zweiter Reihe auf dem Grundstück Fl.Nr. 746/9 der Gemarkung Karlsfeld, Gartenstraße 41**

#### Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 1a – „Karlsfeld Nord“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt hinsichtlich der überbaubaren Flächen 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 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets "Würm und Würmkanal".

Das Grundstück ist im vorderen Bereich bebaut. Rückwärtig soll ein Einfamilienhaus in zweiter Reihe errichtet werden:

- **Variante A:**  
E + 1, 10,15 m auf 8,30 m, Wand- / Firsthöhe 5,58 m / 6,78 m, **Satteldach** 15°.
  - **Variante B:**  
E + 1, 11,42 m auf 8,10 m, Wand- / Firsthöhe 5,58 m / 6,78 m, **Walmdach** 15°.
- Die Stellplätze werden oberirdisch in einer Doppelgarage nachgewiesen.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sind folgende Fragestellungen verbunden:

1. Ist eine Bebauung in dieser Art und Größe möglich?

Die Bebauung wäre hinsichtlich der überbauten Fläche sowie der Wand- und Firsthöhe grundsätzlich möglich.

Gemäß Baulinienplan ist aber nur eine erdgeschossige Bebauung zulässig. Die erforderliche Befreiung wird nicht in Aussicht gestellt.

2. Ist eine Bebauung in zweiter Reihe wie in Variante 1 (mit Satteldach) dargestellt möglich?
3. Ist eine Bebauung in zweiter Reihe wie in Variante 2 (mit Walmdach) dargestellt möglich?
4. Wird einer Überschreitung der rückwärtigen Baulinie zugestimmt?

Eine Bebauung in zweiter Reihe gemäß Variante 1 bzw. Variante 2 ist nicht möglich. Die erforderliche Befreiung vom Baulinienplan – Errichtung Vorhaben vollständig außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen – wird nicht in Aussicht gestellt.

Das Quartier ist geprägt durch eine einzeilige Bebauung. Auch ohne Baulinienplan wäre das Vorhaben unzulässig.

Das Vorhaben hätte überdies eine Präcedenzwirkung für die Grundstücke entlang der Gartenstraße.

Die gemeindlichen Satzungen – Abstandsflächen und Stellplatzsatzung – sind einzuhalten.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses in zweiter Reihe wird nicht in Aussicht gestellt.

Zu 1.:

Die Bebauung wäre hinsichtlich der überbauten Fläche sowie der Wand- und Firsthöhe grundsätzlich möglich.

Gemäß Baulinienplan ist aber nur eine erdgeschossige Bebauung zulässig. Die erforderliche Befreiung wird nicht in Aussicht gestellt.

Zu 2. - 4.:

Eine Bebauung in zweiter Reihe gemäß Variante 1 bzw. Variante 2 ist nicht möglich. Die erforderliche Befreiung vom Baulinienplan – Errichtung Vorhaben vollständig außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen – wird nicht in Aussicht gestellt.

Das Quartier ist geprägt durch eine einzeilige Bebauung. Auch ohne Baulinienplan wäre das Vorhaben unzulässig.

Das Vorhaben hätte überdies eine Präcedenzwirkung für die Grundstücke entlang der Gartenstraße.

Die gemeindlichen Satzungen – Abstandsflächen und Stellplätze – sind einzuhalten.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.11

### **Niederschriftauszug**

#### **Antrag auf Baugenehmigung zur Dachaufstockung eines Reihenhauses mit 3 Gauben und zusätzlich einen außenliegenden Aufzug auf dem Grundstück Fl.Nr. 701/17 der Gemarkung Karlsfeld, Franz-Schubert-Straße 1**

#### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 11 – “Franz-Schubert-Straße”.

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Es ist ein „Reines Wohngebiet“ WR (§ 3 BauNVO) festgesetzt.

Das Grundstück ist bebaut. Anstelle des Flach- bzw. flach geneigten Daches soll profilgleich zum Nachbarn ein Satteldach (DN 40°, Wand- / Firsthöhe ~~6,65 m~~ **7,14 m / 11,76 m**) errichtet werden.

Darüber hinaus wird an der Südostseite ein Außenaufzug (1,25 m auf 1,00 m, Wandhöhe 9,63 m, Flachdach) mit Balkon im Dachgeschoß (4,97 m auf 2,00 m) angebracht.

Die Maßnahme löst keine zusätzlichen Stellplätze aus (Wohnraumerweiterung).

1994 wurden die Dachaufstockungen bereits für alle Reihenhäuser genehmigt. Die Baugenehmigung ist aber für dieses Grundstück erloschen.

Folgende Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht eingehalten:

- *Satteldach 40° DN anstatt Flachdach,*
- *3 Vollgeschosse anstatt zwingend 2 Vollgeschosse,*
- *Überschreiten der südöstlichen Baulinie bzw. Errichtung Aufzug und Balkon vollständig außerhalb des Bauraums.*

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann hinsichtlich der Errichtung des Satteldaches und des zusätzlichen Vollgeschosses erteilt werden – Bezugsfälle sind bereits vorhanden.

Zur Überschreitung der südöstlichen Baulinie bzw. Errichtung des nicht untergeordneten Aufzugs und des nicht untergeordneten Balkons vollständig außerhalb des Bauraums kann keine Befreiung erteilt werden, da hier die Grundzüge der Planung berührt werden und dies auch städtebaulich nicht vertretbar ist.

Die gemeindliche Gaubensatzung ist nicht eingehalten; die Dachgaube auf der Südwestseite weist eine Breite von 4,63 m anstatt max. 2,40 m auf sowie mehr als 1/3 der Dachlänge.

Da bereits auf den anderen Reihenhäusern an der Südwestseite Dachgauben mit einer Breite von jeweils 3,40 m vorhanden sind, sollte aus gestalterischen Gründen das gemeindliche Einvernehmen zu einer Abweichung von der Gaubensatzung erteilt werden, aber max. nur bis zu einer Breite von 3,40 m.

*Die Abstandsflächen wurden nicht richtig ermittelt bzw. dargestellt.*

Des Weiteren ist die Hausgruppe länger als 16,00 m, von daher kann 0,4 H nur an der Giebelseite nachgewiesen werden. An der nordöstlichen Fassade (Traufe) muss folglich die Abstandsfläche 0,8 H betragen.

*Da die Abstandsfläche die Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche überschreitet, ist für die Abweichung von den Abstandsflächen das gemeindliche Einvernehmen erforderlich. Dieses kann erteilt werden (die gegenüberliegende Bebauung springt nach oben hin immer weiter zurück).*

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist eingehalten.

Hinweis:

Gemäß Art. 30 Abs. 5 Nr. 2 BayBO muss der Abstand der Fotovoltaikanlage zum Nachbarn mind. 1,25 m betragen.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Dachaufstockung eines Reihenhauses mit 3 Gauben wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung vom Bebauungsplan – *Satteldach 40° DN anstatt Flachdach* sowie 3 Vollgeschosse anstatt zwingend 2 Vollgeschosse – wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zum außenliegenden Aufzug mit Balkon im Dachgeschoss wird nicht erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung vom Bebauungsplan – Überschreiten der südöstlichen Baulinie bzw. Errichtung des nicht untergeordneten Aufzugs und des nicht untergeordneten Balkons vollständig außerhalb des Bauraums – wird nicht erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Abweichung von der Gaubensatzung für die Gaube an der Südwestseite wird nur bis zu einer Breite von max. 3,40 m (analog Bestandsgauben) erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Abweichung von Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO – Überschreiten der Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche – wird erteilt.

Hinweis:

Gemäß Art. 30 Abs. 5 Nr. 2 BayBO muss der Abstand der Fotovoltaikanlage zum Nachbarn mind. 1,25 m betragen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

### **Niederschriftauszug**

#### **Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit einer Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nr. 355/2 und 1090 der Gemarkung Karlsfeld, Grünlandstraße 3**

#### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 112 – „Nördlich der Grünlandstraße“.

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Es ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ WA (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Das Grundstück ist derzeit mit einem Altbestand bebaut. Die geplanten Mehrfamilienhäuser weisen folgende Maße auf:

- **BF 4:**  
IV Vollgeschosse, Grundfläche 14,20 m auf 27,00 m (im letzten Geschoß im Osten und Süden um 2 m sowie im Westen um 0,835 m zurückversetzt), Wandhöhe 11,83 m, Flachdach.
- **BF 5:**  
III Vollgeschosse, Grundfläche 12,40 m auf 23,00 m (im letzten Geschoß im Westen und Süden um 2 m zurückversetzt), Wandhöhe 8,85 m, Flachdach.

Die Stellplätze werden auf dem Grundstück oberirdisch als 5 offene Stellplätze (davon 2 behindertengerecht) und in einer Tiefgarage 37 Stellplätze (davon 25 im Verschiebeparksystem) nachgewiesen sowie oberirdisch 20 offene Fahrradabstellplätze und im Untergeschoss 4 Fahrradstellplätze und 24 Fahrradstellplätze im Ordnungssystem.

Folgende Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht eingehalten:

- Überschreitung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen durch
  - die Tiefgarage um ca. 95 m<sup>2</sup> (westlich) und 19 m<sup>2</sup> (nordöstlich), die Maximalgröße der Tiefgarage aus Festsetzung 3.1.3 von 1.568 m<sup>2</sup> wird jedoch bei weitem nicht erreicht.
  - die Tiefgaragenentlüftung um ca. 2,15 m<sup>2</sup> (westlich) sowie ca. 1,85 m<sup>2</sup> (südlich).
  - den oberirdischen Stellplatz Nr. 42 um ca. 0,96 m<sup>2</sup>.
  - 10 Fahrradstellplätze um ca. 12,50 m<sup>2</sup> (BF 5) und durch 2 Fahrradabstellplätze um ca. 2,65 m<sup>2</sup> (BF 4).
  - die Rampenüberdachung der Tiefgarage (nur die Tiefgaragenzufahrt selbst ist außerhalb dieser Flächen zulässig) um ca. 3,80 m<sup>2</sup>.
  - 2 Speicheranlagen (Batterien) der PV-Anlage à ca. 0,60 m<sup>2</sup>, die nicht in einem Gebäude untergebracht werden dürfen.
- Unterschreitung der Überdeckung von mind. 80 cm über der Tiefgaragendecke auf ca. 15 m<sup>2</sup> oberhalb der Tiefgaragenstellplätze 27-37 (Verschiebeparksystem).  
Um die Stellplätze in der Tiefgarage unterbringen zu können und die Neigung der Tiefgaragenzufahrt nicht weiter zu erhöhen, wurde außerhalb des Gebäudes mit einem durchwurzelbaren Raum von 50 cm geplant. Die restlichen Flächen sind in diesem Bereich mit der Feuerwehrezufahrt, Terrassen und Mülltonnen überdeckt.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB sind städtebaulich vertretbar und können erteilt werden.

Die gemeindlichen Stellplatzsatzung ist eingehalten.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit einer Tiefgarage wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt zu folgenden Befreiungen vom Bebauungsplan:

- Überschreitung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen durch
  - die Tiefgarage um ca. 95 m<sup>2</sup> (westlich) und 19 m<sup>2</sup> (nordöstlich).
  - die Tiefgaragenentlüftung um ca. 2,15 m<sup>2</sup> (westlich) sowie ca. 1,85 m<sup>2</sup> (südlich).
  - den oberirdischen Stellplatz Nr. 42 um ca. 0,96 m<sup>2</sup>.
  - 10 Fahrradstellplätze um ca. 12,50 m<sup>2</sup> (BF 5) und durch 2 Fahrradabstellplätze um ca. 2,65 m<sup>2</sup> (BF 4).
  - die Rampenüberdachung der Tiefgarage um ca. 3,80 m<sup>2</sup>.
  - 2 Speicheranlagen (Batterien) der PV-Anlage à ca. 0,60 m<sup>2</sup>.
- Unterschreitung der Überdeckung von mind. 80 cm über der Tiefgaragendecke auf ca. 15 m<sup>2</sup> oberhalb der Tiefgaragenstellplätze 27-37 (Verschiebeparksystem).

### **Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

**Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zur Sanierung der Dreifeldsporthalle und erdgeschossige Erweiterung von Lager- und Technikflächen und Aufstockung des südlichen Flachbaus mit Aufenthaltsräumen für die Mittelschule Karlsfeld auf dem Grundstück Fl.Nr. 788 der Gemarkung Karlsfeld, Krenmoosstraße 46**

**Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 Abs. 1 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht keinem der Baugebiete nach der BauNVO. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt.

Das Grundstück ist bebaut. Der Bestand wird an der Ostseite erdgeschossig (6,90 m auf 51,74 m, Wand- / Firsthöhe 4,85 m / 6,10 m, Pultdach 11° DN) erweitert und an der Südseite um ein Geschoss (5,76 m auf 37,40 m) bis auf Höhe des Hallenteils aufgestockt. Gleichzeitig wird auf dem eingeschossigen Anbau an der Westseite ebenfalls ein steileres Pultdach (12,50 m auf 51,63 m, Wand- / Firsthöhe 3,80 m / 5,95 m, DN 12°) errichtet. Die Maßnahme löst keine zusätzlichen Stellplätze aus.

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

Die gemeindlichen Satzungen – Stellplätze und Abstandsflächen – sind eingehalten.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Sanierung der Dreifeldsporthalle und erdgeschossige Erweiterung von Lager- und Technikflächen und Aufstockung des südlichen Flachbaus mit Aufenthaltsräumen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

**Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 2 Gebäuden mit 2 Duplex-Garagen, 1 Garage und 7 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 827/35 der Gemarkung Karlsfeld, Schwarzhölzlstraße 10**

**Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 Abs. 1 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem "Allgemeinen Wohngebiet" WA (§ 4 BauNVO).

Das Grundstück ist bebaut. Anstelle des Bestands sollen 2 Dreispänner (je Baukörper E+1+D, Hauptgrundfläche 11,80 m auf 15,99 m, Wand- / Firsthöhe 6,30 m / 9,21 m, Satteldach 45°/17,5° und Walmdach 17,5° DN) errichtet werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch auf dem Grundstück in einer Doppelduplexgarage und in 1 Garage sowie als 7 offene Stellplätze (davon 6 als Senkrechtparker an der Schwarzhölzlstraße) nachgewiesen.

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

Die nicht mehr untergeordneten Balkone im Dachgeschoß überschreiten aber die faktischen Baulinien.

Die gemeindliche Abstandsflächensatzung ist eingehalten.

Die Abstandsflächen im Bereich der Erker an der Westseite sind nicht eingehalten sowie zwischen den nicht untergeordneten Balkonen in den Dachgeschoßen.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten:

Die Nettowohnfläche liegt bei allen Einheiten über 150 m<sup>2</sup> (Hobbyräume, Treppenräume sind u.a. anzurechnen). Folglich sind 6 zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Die Doppelduplexgarage muss über der oberen Ebene eine lichte Höhe von mehr als 4,40 m aufweisen (vorhanden 2,45 m), da sonst die Stellplätze nicht unabhängig voneinander funktionieren.

Da dann aber das zwischen den Gebäuden liegende Garagengebäude eine Wandhöhe von ca. 5,00 m aufweist, wird auf Grund der Wirkung als durchgehender 2-geschossiger Baukörper mit einer Längenabwicklung von 38,72 m als kritisch gesehen und das Einfügen in Frage gestellt.

Unabhängig davon wird empfohlen auf Duplexparker zu verzichten, da die Akzeptanz bei den Nutzern trotz der in der Satzung geforderten lichten Breiten und Höhen eher gering ausfällt. Eine „barrierefreie“ Nutzung der Stellplätze ist sicher zu stellen, zumal der Parkdruck in diesem Gebiet ebenfalls sehr hoch ist.

Die gemeindliche Gaubensatzung ist nicht eingehalten – die Einzelbreite darf max. 1,82 m betragen.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von 2 Gebäuden wird nicht erteilt.

Die nicht mehr untergeordneten Balkone im Dachgeschoß überschreiten die faktischen Baulinien.

Die Abstandsflächen im Bereich der Erker an der Westseite sind nicht eingehalten sowie zwischen den nicht untergeordneten Balkonen in den Dachgeschoßen.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten:

Die Nettowohnfläche liegt bei allen Einheiten über 150 m<sup>2</sup> (Hobbyräume, Treppenträume sind u.a. anzurechnen). Folglich sind 6 zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Die Doppelduplexgarage muss über der oberen Ebene eine lichte Höhe von mehr als 4,40 m aufweisen (vorhanden 2,45 m), da sonst die Stellplätze nicht unabhängig voneinander funktionieren.

Da dann aber das zwischen den Gebäuden liegende Garagengebäude eine Wandhöhe von ca. 5,00 m aufweist, wird auf Grund der Wirkung als durchgehender 2-geschossiger Baukörper mit einer Längenabwicklung von 38,72 m als kritisch gesehen und das Einfügen in Frage gestellt.

Unabhängig davon wird empfohlen auf Duplexparker zu verzichten, da die Akzeptanz bei den Nutzern trotz der in der Satzung geforderten lichten Breiten und Höhen eher gering ausfällt. Eine „barrierefreie“ Nutzung der Stellplätze ist sicher zu stellen, zumal der Parkdruck in diesem Gebiet ebenfalls sehr hoch ist.

Die gemeindliche Gaubensatzung ist nicht eingehalten – die Einzelbreite darf max. 1,82 m betragen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

**Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines FlyingSpace (flexibles Wohnmodul) an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 1021/9 der Gemarkung Karlsfeld, Wehrstaudenstraße 68**

**Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 Abs. 1 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem "Allgemeinen Wohngebiet" WA (§ 4 BauNVO).

Das Grundstück liegt im Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets "Würm und Würmkanal".

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude (E + D) bebaut. An der östlichen Traufseite des Bestands soll ein erdgeschossiger Anbau (Grundfläche 14,50 m auf 4,05 m, Wandhöhe 3,42 m, Flachdach) errichtet werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch als 2 offene Stellplätze (Neubau) sowie 3 Stellplätze für den Bestand (Garage, 1 offener Stellplatz) nachgewiesen.

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

*Die gemeindliche Abstandsflächensatzung ist nicht eingehalten. Die Abstandsflächen sind nicht vollständig dargestellt (ohne Bestand). Die Abstandsflächen können aber auf dem Grundstück nachgewiesen werden.*

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist eingehalten. Der Stellplatz Nr. 2 muss eine Breite von mind. 2,65 m aufweisen. Die erforderlichen Fahrradabstellplätze gemäß Satzung sind noch auf dem Grundstück nachzuweisen.

Die Stellplätze Nr. 3 und 4 (Längsparker) müssen zur besseren Abfahrbarkeit mind. eine Länge von 6,00 m aufweisen.

Hinweis:

Es fehlt die nachrichtliche Darstellung der Nebenanlage.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau eines FlyingSpace wird erteilt.

Die Abstandsflächen an den Traufseiten (Bestand) sind nicht richtig ermittelt.

Der Stellplatz Nr. 2 muss eine Breite von mind. 2,65 m aufweisen.

Hinweis:

Es fehlt die nachrichtliche Darstellung der Nebenanlage.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

### **Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch ehemals landwirtschaftlich (bzw. gewerblich) genutzter Nebengebäude und Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 685/44 der Gemarkung Karlsfeld, Eichendorffring 19**

### **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 gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, im Übrigen nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem "Mischgebiet" MI (§ 6 BauNVO). Das Grundstück liegt im Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets "Würm und Würmkanal".

Das Grundstück ist mit einem gewerblich genutzten Gebäude bebaut. Anstelle des Bestands soll ein Mehrfamilienhaus (E+1+D, Grundfläche 11,00 m auf 16,00 m und 8,00 m auf 4,70 m, Wand- / Firsthöhe 6,00 m / 11,50 m bzw. 10,00 m, Satteldach 45°) mit sechs Wohneinheiten errichtet werden.

Die Kfz-Stellplätze werden auf dem Grundstück oberirdisch als 12 offene Stellplätze (davon 1 behindertengerecht) nachgewiesen sowie 12 Fahrradstellplätze in einem Ordnungssystem.

Folgende Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht eingehalten:

- Das Vorhaben liegt vollständig außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.
- Dachneigung 45° anstatt 33° - 35°.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB können erteilt werden, entsprechende Bezugsfälle sind vorhanden.

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

Die gemeindlichen Satzungen – Stellplätze und Abstandsflächen - sind eingehalten.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt zu folgenden Befreiungen vom Bebauungsplan:

- Gebäude und Stellplätze vollständig außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.
- Dachneigung 45° anstatt 33° - 35°.

**Abstimmungsergebnis:**

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

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

EAPL-Nr.: 0242.211

**Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zum Abriss Bestandsgebäude und Neubau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 888/18 der Gemarkung Karlsfeld, Hochstraße 38**

**Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des einfachen Baulinienplans Nr. 1a "Karlsfeld Nord". Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt hinsichtlich der überbaubaren Fläche gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, im Übrigen nach § 34 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem "Allgemeinen Wohngebiet" WA (§ 4 BauNVO).

Das Grundstück ist derzeit bebaut. Anstelle des Bestands soll ein Zweifamilienhaus (E + I, Hauptgrundfläche 16,00 m auf 10,00 m, Wand- / Firsthöhe bis 6,65 m / 10,025 m, Satteldach 34°) errichtet werden.

Die Stellplätze werden oberirdisch in einer Doppelgarage und als offene Stellplätze (3) nachgewiesen.

Das Vorhaben hält folgende Festsetzungen des Baulinienplans nicht ein:

- Überschreiten der nordwestlichen Baugrenze um ca. 4,50 m i. M. durch das Wohngebäude
- Garage und offene Stellplätze vollständig außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen
- Bauweise E + 1 anstatt E.

Folgende Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB können erteilt werden: Garage und offene Stellplätze vollständig außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen und Bauweise E + 1 anstatt E – entsprechende Bezugsfälle liegen vor.

Der Überschreitung der nordwestlichen Baugrenze um ca. 4,50 m i. M. durch das Wohngebäude wird das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung nicht erteilt. Es wird empfohlen das Gebäude nach Osten zu verschieben und in der Länge zu reduzieren. Eine Überschreitung der Baugrenze um ca. 1,00 m i. M. wird bei einer Umplanung in Aussicht gestellt.

Im Übrigen fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Abstandsflächensatzung ist grundsätzlich eingehalten. Die Abstandsflächen sind an der südöstlichen Fassade aber nicht vollständig dargestellt; es fehlt die Balkonanlage.

Die gemeindlichen Stellplatzsatzung ist eingehalten.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Zweifamilienhauses wird nicht erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung vom Baulinienplan – Überschreiten der nordwestlichen Baugrenze um ca. 4,25 m i. M. durch das Wohngebäude – wird nicht erteilt. Es wird empfohlen das Gebäude nach Osten zu verschieben und in der Länge zu reduzieren. Eine Überschreitung der Baugrenze um ca. 1,00 m i. M. wird bei einer Umplanung in Aussicht gestellt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu folgenden Befreiungen vom Baulinienplan in Aussicht gestellt:

- Garage und offene Stellplätze vollständig außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen
- Bauweise E + 1 anstatt E.

Die Abstandsflächensatzung ist grundsätzlich eingehalten. Die Abstandsflächen sind an der südöstlichen Fassade aber nicht vollständig dargestellt; es fehlt die Balkonanlage.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

### **Niederschriftauszug**

#### **Bebauungsplan Nr. 103 "Rothschwaige -westlich der Münchner Straße und südlich des Weiherweges"**

- Vorstellung der geänderten Planung (WA3)**
- Billigungsbeschluss**

#### **Sachverhalt:**

Der Bauausschuss hat sich zuletzt in der Sitzung vom 08.12.2021 (Nr. 176/2021) mit o.g. Bebauungsplan befasst und die während des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen behandelt.

In dieser Sitzung wurde u.a. folgender Beschluss gefasst bzw. Auftrag an die Verwaltung mitgegeben:

*„...Um jedoch für die schützenswerte Rotbuche ausreichend Abstand zu gewährleisten und sie nicht durch direkt angrenzende Wohngärten zu gefährden wird in Planentwurf der nordwestliche Bauraum gestrichen. Für den Bereich des WA 3 ist dem Bauausschuss ein neuer Planungsentwurf vorzulegen. Soweit möglich könnte hier auch mit einem Dreispänner geplant werden.“*

Diesbezüglich werden in der Sitzung zwei Planungsalternativen vorgestellt.

Zur Information wird darauf hingewiesen, dass laut städtebaulichen Vertrag für den Investor ein Rücktrittsrecht besteht falls ein Bebauungsplan nicht mit der vorgesehenen Geschossfläche entsteht.

#### **Beschluss:**

Die Festsetzung der Bebauung im WA 3 erfolgt gemäß Planungsvorschlag 1.

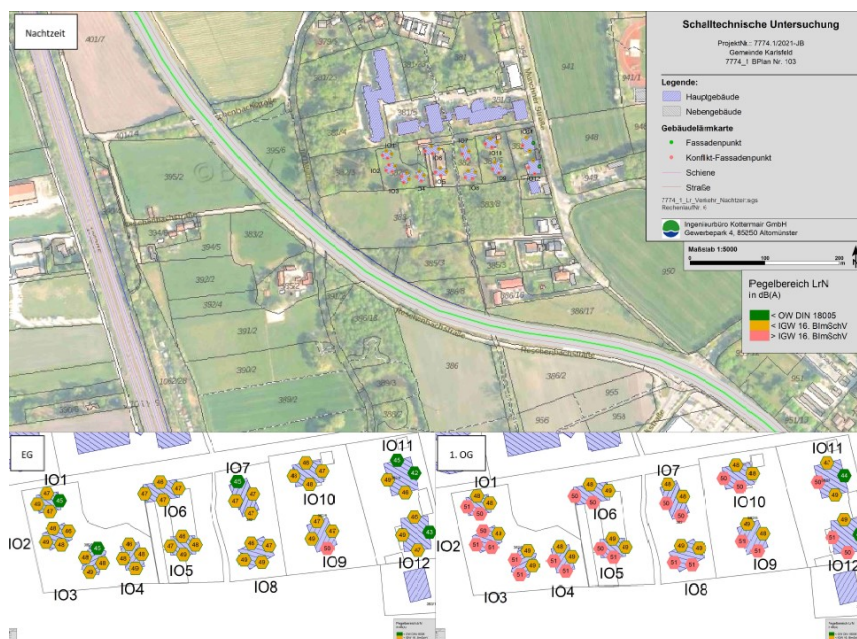
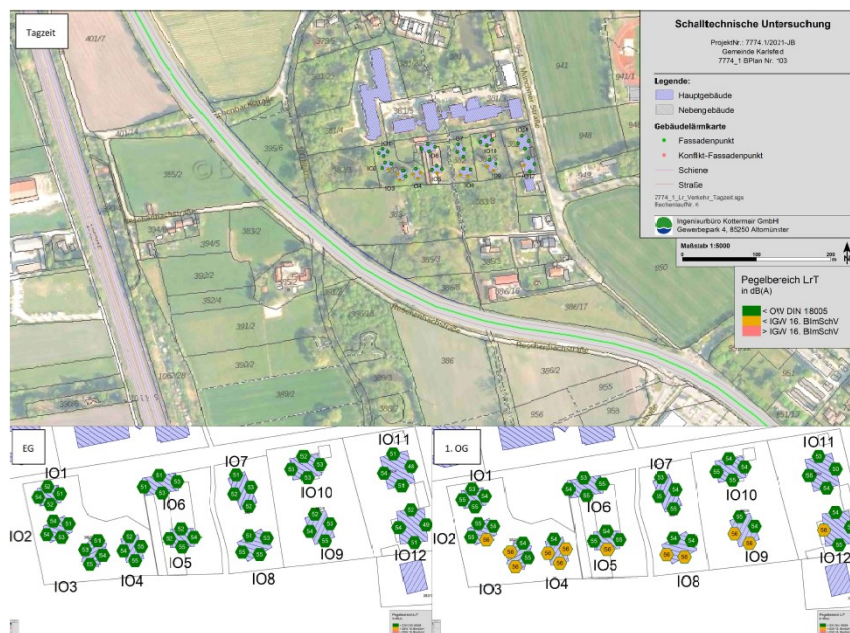
Es sind Festsetzungen zu treffen die Eingriffe in den Boden unter dem Kronenbereich der Rotbuche verhindern.

#### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |                             |
|---------------|----|-----------------------------|
| anwesend:     | 13 |                             |
| Ja-Stimmen:   | 11 |                             |
| Nein-Stimmen: | 2  | GR Brandstetter, GR Neumann |

Zwischenzeitlich liegt die ergänzte schalltechnische Untersuchung vom 02.02.2022 vor die unter Einbeziehung der bestehenden Lärmschutzwand an der B 304 zu einem verbesserten Ergebnis kommt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 /11/ werden zur Tag- und Nachtzeit an den Plangebäuden (IO1 – IO12) um höchstens 1/ 6 dB(A) überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV /5/ werden zur Tagzeit um mindestens 3 dB(A) unterschritten und zur Nachtzeit an den Plangebäuden (IO1 – IO12) um höchstens 2 dB(A) überschritten.



Es werden folgende Festsetzungen und Ergänzungen für den Bebauungsplan vorgeschlagen:

#### Verkehrslärm:

Planzeichen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Nr. 15.6 der Planzeichenverordnung- PlanZV vom 14.06.2021)



- Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind (Grundrissorientierung).

- Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver- bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster, der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubengänge, Schiebeläden etc.) zulässig.
- Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) zu führen, für die das Planzeichen festgesetzt wurde. Für die übrigen Gebäude sind die in der DIN 4109-1:2018-01 genannten Anforderungen eigenverantwortlich umzusetzen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau) sind in der Anlage 10 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH (Auftragsnummer: 7774.1 / 2021 - JB vom 02.02.2022) hinterlegt, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ggf. an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

#### Gewerbelärm:

Die Berechnungen ergaben für den Gewerbelärm (Wertstoffhof) keine Überschreitungen der zutreffenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tag- und Nachtzeit, sodass keine Festsetzungen zu treffen sind.

Die Beurteilungspegel der, im Plangebiet befindlichen, Schreinerei (tatsächliche Nutzung laut Betriebsbeschreibung) liegen zur Tagzeit mindestens 10,5 dB(A) und zur Nachtzeit mindestens 15,4 dB(A) unter dem zulässigen Immissionsrichtwerten, sodass auch eine energetische Addition der Gewerbelärmemissionen aus dem Recyclinghof und der Schreinerei zu keiner immissionsschutzrechtlichen Problematik führt.

Hierzu ist allerdings eine Änderung der bestehenden Baugenehmigung erforderlich. Die in der vorliegenden Baugenehmigung zulässigen Immissionsrichtwerte müssen hier abgeändert werden .

#### Sportlärm:

Die Berechnungen ergaben für den Sportlärm keine Überschreitungen der zutreffenden Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV zur Tag- und Nachtzeit, sodass keine Festsetzungen zu treffen sind.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau) sind in der Anlage 8 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH (Auftragsnummer: 7774.1 / 2021 - JB vom 02.02.2022) hinterlegt, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ggf. an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

Textvorschläge für Begründung

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Karlsfeld hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 02.02.2022, Auftrags-Nr. 7774.1 / 2021 - JB, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen im Hinblick auf die Verkehrslärmimmissionen:

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet teilweise überschritten. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gleichwohl zulässig, denn die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH im vorliegenden Fall durch bauliche- und/oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden; diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.

Die Berechnungen ergaben für den Sportlärm keine Überschreitungen der zutreffenden Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV.

Die Berechnungen ergaben für den Gewerbelärm keine Überschreitungen der zutreffenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tag- und Nachtzeit.

#### Hinweis durch Text

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Karlsfeld, Gartenstraße 7, 85757 Karlsfeld, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

### **Beschluss:**

Da die Verkehrsbelastung der Bundesstraße B 304 und der Bundesbahnstrecke München - Ingolstadt bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf einem hohen Niveau ist, wägt die Gemeinde die Immissionsschutzbelange zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV in der Hinsicht ab, dass keine aktiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan getroffen werden. Aus den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung Anlage 5 ist ersichtlich, welche aktiven Schallschutzmaßnahmen zur nahezu Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 ergriffen werden müssten. Diese Maßnahmen (h = 14,0 m an der westlichen, südlichen und nördlichen Bebauungsgrenze) werden aus städtebaulichen Gründen („erdrückende“ Wirkung der aktiven Lärmschutzmaßnahme, notwendige Überstandslängen der aktiven Lärmschutzmaßnahme etc.) und wegen des enormen Platzbedarfs und der Kosten nicht weiterverfolgt.

Daher werden in die Festsetzungen die passiven Schutzmaßnahmen als Festsetzung aufgenommen. Diese Maßnahmen genügen, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

## **Trafostandort**

### **Beschluss:**

Der für die Stromversorgung erforderliche Trafostandort wird an der Ostseite der Wendeanlage situiert.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss billigt den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 09.02.2022 unter Berücksichtigung der oben gefassten Beschlüsse und beauftragt die Verwaltung eine erneute öffentliche Auslegung durchzuführen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6102.2/103

### **Niederschriftauszug**

#### **Antrag auf Ausweisung eines Sondergebietes Photovoltaik Karlsfeld informelle Anfrage**

##### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 06.12.2021 wurde ein informeller Antrag auf Ausweisung eines Sondergebiets Freiflächenphotovoltaik gestellt. Für eine im anhängenden Lageplan dargestellte Fläche soll die Möglichkeit der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage durch Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen werden.

Die Grundstückseigentümer wurden bisher nicht angefragt und entsprechend liegt von deren Seite auch kein Einverständnis vor.

Der Antragsteller möchte mit diesem Antrag jedoch generell die Zielsetzung der Gemeinde im Hinblick auf Freiflächenphotovoltaikanlagen abfragen.

Dazu stellt er in seinem Antrag folgende Fragen:

1. Ist die Lage des geplanten Freiflächen Solarparkes (Lageplan) mit den kommunalen Zielsetzungen vereinbar?
2. Sind Teilflächen in der Planskizze enthalten welche aus der Sicht der Ratsmitglieder aufgrund ästhetischer oder städtebaulichen Belange ungeeignet sind?
3. Ist eine Mehrheitsfähigkeit im Rat zur Fassung eines Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan Sondergebiet PV Karlsfeld an dem vorgeschlagenen Standort gegeben?

Darüber hinaus wird in dem Antrag auf mögliche Gewerbesteuererinnahmen für die Gemeinde sowie zusätzliche Einnahmen aus Zuwendungen durch den Sonnenertrag hingewiesen

Auch eine Kommunalbeteiligung bzw. Partizipation der ortsansässigen Bürgerschaft wäre möglich.

Zu dieser Anfrage und speziell zum angefragten Standort wurde eine Stellungnahme der Stabstellen Klima- und Umweltschutz eingeholt.

*Aus Sicht des Klimaschutzes werden Bemühungen zur Schaffung erneuerbarer Energiequellen, insbesondere vor dem Hintergrund des bayernweiten Ziels der Klimaneutralität bis zum Jahr 2040 und den eigenen Klimaschutz-Bestrebungen im Rahmen des zukünftigen Klimaschutzkonzepts, begrüßt.*

*Zur Erreichung derer ist es dringend notwendig in den nächsten Jahren auf dem Gemeindegebiet neue Projekte zur Energieerzeugung umzusetzen. Mit Hinblick auf den lokalspezifischen Kontext steht dabei vorwiegend Solarenergie im Fokus.*

*Demnach wird die Idee eines Freiflächen-Solarparks auf den vorgeschlagenen Flurstücken als richtigen Schritt bewertet, bei dem die Gemeinde neben der Schaffung einer zukunftsfähigen Energiequelle auch gleichermaßen eine Vorbildfunktion für aktiven Klimaschutz gegenüber den Bürgern und Bürgerinnen einnehmen kann.*

*Um eine möglichst hohe Wirtschaftlichkeit im Falle einer Projektumsetzung zu erreichen, wird vorgeschlagen, im Voraus detailliertere Daten der erfolgten Potenzialanalyse zu erfragen sowie weitere Angebote anderer Anbieter einzuholen und zu vergleichen.*

*In Hinblick auf die Auswirkungen auf die Umwelt erscheint die ausgewählte Fläche als potentiell richtig. Die Fläche wird im Westen von der Bahntrasse, im Norden von der B471*

*und im Osten von der B304 eingefasst. Im Süden grenzt eine Biotopfläche begleitend zum Reschenbach an. Die Biotopfläche sollte im Zuge der weiteren Planung des Vorhabenträgers berücksichtigt werden. Aktuell wird der potentielle Standort der PV Anlage als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.*

*Die Aufstellung von PV-Anlagen ermöglicht die Umwandlung von landwirtschaftlicher Ackerfläche hin zu einem extensiv genutzten Grünland. Durch den Verzicht auf Dünger und Pestiziden kann sich der Boden regenerieren, sich wertvolle Wiesen entwickeln und so neuer Lebensraum für eine Vielzahl von Insekten entstehen. In der Bauleitplanung sollte daher aus im Sinne der Umwelt die entsprechende Grünlandentwicklung festgesetzt werden. Die Bodenversiegelung sollte auf ein Minimum reduziert werden sowie die Anordnung von PV Modulen so gewählt werden, dass eine Etablierung von Grünland möglich ist.*

*Im Zuge der weiteren Fachplanung sollte zudem nachgewiesen werden, dass eine Blendwirkung insbesondere hin zur angrenzenden B304 ausgeschlossen wird. Eine Eingrünung der Anlage, unter der Berücksichtigung des Schattenwurfes, wäre begrüßenswert. Im Falle einer Umzäunung der PV Anlage ist auf eine entsprechende Maschenweite zu achten, um das Gelände für Kleintiere passierbar zu halten.*

*Aus Sicht des Umwelt- und Klimaschutzes wird empfohlen das Vorhaben weiter zu verfolgen.*

PV-Freiflächenanlagen, die im Außenbereich errichtet werden sollen, erfordert generell eine gemeindliche Bauleitplanung, d.h. grundsätzlich die Aufstellung eines Bebauungsplans und die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans. Im Flächennutzungsplan kann die Gemeinde eine „Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien – Sonnenenergie“ darstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2b BauGB). Für die Festsetzung im Bebauungsplan bietet sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet im Sinn von § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) an. Im Bebauungsplan – wobei sich für derartige Projekte insbesondere ein Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinn von § 12 BauGB eignet – können dabei nähere Regelungen z. B. über die überbaubaren Grundstücksflächen, über Nebenanlagen (z.B. Einzäunung) und auch über gesetzlich notwendige Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Zusammenhang mit der bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. § 9 Abs. 1a BauGB) getroffen werden.

Bei der Ausweisung von Flächen für PV-Freiflächenanlagen und gesetzlich notwendigen Ausgleichsflächen sind insbesondere die Belange der Land- und Forstwirtschaft zu berücksichtigen.

Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht allerdings kein Rechtsanspruch (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Es obliegt daher in jedem Einzelfall der Entscheidung der für die Planung zuständigen Gemeinde, ein entsprechendes Verfahren einzuleiten. Die Gemeinde ist aber an die Standortvorgaben eines Investors nicht gebunden und sollte den Interessen des Betreibers stets gesamtheitliche Interessen gegenüberstellen. Eine Bauleitplanung sollte daher auch die Auswahlentscheidung für Standorte und Alternativen behandeln.

Da kein Anspruch auf die Aufstellung besteht, kann die Gemeinde die Einleitung einer Bauleitplanung auch davon abhängig machen, dass ein Vorhaben mit einem bestimmten Bürgerbeteiligungsmodell oder einem bestimmten PPP-Modell zum Gegenstand des Bauleitplanverfahrens gemacht wird.

Falls für die Zukunft vermehrt Ansiedlungswünschen erwartet werden empfiehlt es sich für Gemeinden, städtebauliche Standortkonzepte zu erarbeiten und zu beschließen. Hier steht die Gemeinde vor der Herausforderung, den weiteren Ausbau der erneuerbaren Energien in Einklang mit der Beanspruchung von Landschafts- und Landwirtschaftsraum einer Gemeinde zu bringen.

Mit einem Standortkonzept zur Förderung von Photovoltaikanlagen und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Naturhaushalts vor Beeinträchtigungen für das ganze Gemeindegebiet kann eine Gemeinde in diesem Prozess eine aktive, steuernde Rolle übernehmen.

Dabei können nach eindeutigen und nachvollziehbaren fachlichen Kriterien geeignete Bereiche oder mögliche Standorte innerhalb des Gemeindegebiets festgelegt und im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Es stellt sich daher die Frage ob die Gemeinde generell bereit ist durch die Bauleitplanung die Ansiedlung von Freiflächenphotovoltaikanlagen zu ermöglichen.

Soll ein städtebauliches Standortkonzept entwickelt werden?

Soll der vorgeschlagene Standort weiterverfolgt werden?

### **Beschluss:**

1. Die Gemeinde Karlsfeld ist grundsätzlich bereit im Gemeindegebiet die Ansiedlung von Freiflächenphotovoltaikanlagen zu ermöglichen und dafür den Flächennutzungsplan zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen.
2. Über die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen wird jeweils im Einzelfall entschieden.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6100.1

**Niederschriftauszug**

**Bekanntgaben und Anfragen**

**A)     Brücke Allacher Straße – Würmkanal**

Herr Wanka erkundigt sich nach dem aktuellen Stand der Brücke, welche bis Ende 2021 fertiggestellt sein sollte.

Frau Bosch antwortet, dass die Telekom sich nicht an den vereinbarten Termin gehalten hat, die noch vorhandenen Kabeln zu entfernen.

**B)     Wohnmobilstellplätze**

Herr Neumann fragt, ob es Gespräche mit der Stadt Dachau bezüglich Wohnmobilstellplätze gab.

Der Erste Bürgermeister verneint die Frage und teilt mit, dass der Antrag in Arbeit ist und in kürze berichtet wird.

Bau- und Verkaufsausschuss  
am 09.02.2022

Demus  
Schriftführerin

Kolbe  
Erster Bürgermeister