

Gemeinde

Karlsfeld



NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 5

Sitzung am: Mittwoch, 30. März 2022

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 18:31 Uhr

Anwesend/
Abwesend: siehe Anwesenheitsliste

Status: Öffentliche Sitzung
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 09.03.2022
2. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Dachdeckerbetriebs (nachträgliche Genehmigung) auf dem Grundstück Fl.Nr. 3734 der Gemarkung Karlsfeld, Am Burgfrieden 57
3. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nr. 752/9 und 750/13 der Gemarkung Karlsfeld, Winterstraße 14
4. Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses um eine zweite Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 169/1 der Gemarkung Karlsfeld, Schleißheimer Straße 200 1/3
5. Sanierung Dreifachsporthalle Mittelschule Karlsfeld; Freigabe der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung
6. Bekanntgaben und Anfragen

Anwesende:

Name	Vertreter für
Herr Stefan Kolbe	
Herr Christian Bieberle	
Herr Marco Brandstetter	
Frau Beate Full	Herr Franz Trinkl
Frau Cornelia Haberstumpf-Göres	
Herr Thomas Kirmse	Herr Robin Drummer
Herr Paul-Philipp Offenbeck	
Frau Birgit Piroué	Herr Peter Neumann
Herr Werner Proprentner (ab 18:00 Uhr, TOP 2)	
Frau Janine Rößler-Huras	
Herr Christian Sedlmair	
Frau Cornelia Stadler (ab 18:00 Uhr, TOP 2)	
Herr Bernd Wanka	

Entschuldigte:

Name
Herr Robin Drummer
Herr Peter Neumann
Herr Franz Trinkl

Unentschuldigte:

Name
-

Verwaltung:

Herr Günter Endres
Herr Marco Mühlenhoff

Schriftführerin:

Frau Daniela Demus

Fachreferenten:

Herr Neumann / Studio Corso – Büro für Architektur und Städtebau

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
30. März 2022
Nr. 36/2022
Status: öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 09.03.2022

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 09.03.2022 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

Frau Stadler und Herr Proprentner sind bei der Abstimmung noch nicht anwesend.

EAPL-Nr.: 0242.211

Bau- und Werkausschuss
30. März 2022
Nr. 37/2022
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Dachdeckerbetriebs (nachträgliche Genehmigung) auf dem Grundstück Fl.Nr. 3734 der Gemarkung Karlsfeld, Am Burgfrieden 57

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 85 "Am Burgfrieden". Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Es ist ein "Mischgebiet" MI (§ 6 BauNVO) festgesetzt. Auf dem Grundstück ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

Der bestehende Betrieb wurde ohne Genehmigung errichtet. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans ist nun eine nachträgliche Baugenehmigung zu erwirken. Das erdgeschossige Gebäude hat folgende Kubatur: 9,285 m auf (6,25 m/7,30 m)/2 und 20,46 m auf (7,80 m/10,00 m)/2, Wand- / Firsthöhe 2,70 m und 2,85 m / 3,37 m, Flachdach bzw. Pultdach ~ 9°).

Im Bauantrag sind die überdachte Lagerfläche, die Nebenanlage/Garagen und sonstige Lagerflächen nicht dargestellt. Entgegen der Annahme des Entwurfsverfassers fallen in diesem Fall diese Gebäude bzw. baulichen Anlagen nicht unter die Verfahrensfreiheit des Art. 57 BayBO. In der Planzeichnung sind diese noch in ihrer genauen Lage darzustellen und zu vermaßen.

Es ist noch ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung u.a. der versiegelten Flächen, Stellplätze, ... einzureichen.

Es fehlt die Angabe der Höhe üNN = 490,30 m (= Bezugspunkt für die Wandhöhe).

Die Abstandsflächen sind nicht richtig ermittelt bzw. dargestellt.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nicht richtig berechnet und dargestellt.

Das Vorhaben hält folgende Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ein:

- Überschreiten der westlichen und südlichen Baugrenze um ca. 2,70 m bzw. ca. 3,00 m auf voller Länge.
- Flachdach bzw. Dachneigung ca. 9° anstatt 15° bis 45° beim Hauptgebäude.
- Abweichende Dachneigung bei den sonstigen baulichen Anlagen.

Die Befreiungen können bei Vorlage der entsprechenden Anträge in Aussicht gestellt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Dachdeckerbetriebes (nachträgliche Genehmigung) wird grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Der Bauantrag ist in folgenden Punkten zu ergänzen:

- überdachte Lagerfläche, Nebenanlage/Garagen und sonstige Lagerflächen
- Angabe Höhe üNN = 490,30 m
- Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung u.a. der versiegelten Flächen, Stellplätze
- Berechnung GRZ § 19 Abs. 4 BauNVO.
- Betriebsbeschreibung bzw. Schallschutzgutachten.

Die Abstandsflächen sind nicht richtig ermittelt bzw. dargestellt.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nicht richtig berechnet und dargestellt.

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

- Überschreiten der westlichen und südlichen Baugrenze um ca. 2,70 m bzw. ca. 3,00 m auf voller Länge.
- Flachdach bzw. Dachneigung ca. 9° anstatt 15° bis 45° beim Hauptgebäude.
- Abweichende Dachneigung bei den sonstigen baulichen Anlagen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Bau- und Werkausschuss
30. März 2022
Nr. 38/2022
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nr. 752/9 und 750/13 der Gemarkung Karlsfeld, Winterstraße 14

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

Das Grundstück ist derzeit bebaut. Anstelle des Bestands soll ein Mehrfamilienhaus (E + I, Hauptgrundfläche 16,65 m auf 10,20 m, Wand- / Firsthöhe 6,26 m / 9,20 m, Satteldach 30° / erdgeschossiger Anbau im Süden: Grundfläche 15,57 m auf 5,35 m, Wandhöhe 4,10 m, Dachterrasse) mit 5 Wohneinheiten errichtet werden.

Die Stellplätze werden auf dem Grundstück in einer Tiefgarage (13) und oberirdisch als offene Stellplätze (3) nachgewiesen sowie oberirdisch 9 Fahrradabstellplätze (teilweise überdacht, teilweise im Ordnungssystem) und 1 Fahrradabstellplatz in der Tiefgarage.

Das Vorhaben hält folgende Festsetzungen des Baulinienplans nicht ein:

- Geringfügige Überschreitung der nördlichen und südlichen Baugrenze durch das Wohngebäude
- offene Stellplätze und Mülltonnenschränke überwiegend außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen im Norden
- Lüftungsschächte und Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen im Süden
- Bauweise E + 1 anstatt E
- Firstrichtung O – W anstatt N – S.

Die Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB können erteilt werden – entsprechende Bezugsfälle liegen vor.

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

Die Abstandsflächensatzung ist eingehalten.

Die Abstandsflächen sind aber nicht vollständig oder richtig dargestellt:

- auf der Nordseite fehlt die Darstellung der Abstandsfläche für die Gauben.
- an den Giebelseiten beträgt die Abstandsfläche im Bereich der Wandhöhen mind. 3,00 m anstatt 2,50 m.

Die gemeindlichen Stellplatzsatzung ist grundsätzlich eingehalten. Da 5 Fahrradabstellplätze in einem Ordnungssystem untergebracht werden, ist noch ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

Es wird begrüßt, dass mehr Stellplätze nachgewiesen werden als erforderlich. Die oberirdische Stellplatzsytuierung ist aber zu überdenken, da vor dem Grundstück kein Gehweg verläuft und die Nutzer nur über die Straße zum Eingang gelangen. Darüber hinaus ist der behindertengerechte Parkplatz für die angedachte Personengruppe nicht in geeigneter Weise anfahr- und nutzbar (Einschränkung durch Rampen- und Treppenanlagen).

Das gleiche gilt für die Situierung der Mülltonnenschränke, die nur über die Straße bzw. Tiefgaragenzufahrt zugänglich und andienbar sind.

Hinweis:

Das rückwärtige Bestandsgebäude ist als Garage und Abstellraum genehmigt und entsprechend zu bezeichnen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt zu folgenden Befreiungen vom Baulinienplan:

- Geringfügige Überschreitung der nördlichen und südlichen Baugrenze durch das Wohngebäude
- offene Stellplätze und Mülltonnenschränke überwiegend außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen im Norden
- Lüftungsschächte und Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen im Süden
- Bauweise E + 1 anstatt E
- Firstrichtung O – W anstatt N – S.

Die Abstandsflächen sind nicht vollständig oder richtig dargestellt:

- auf der Nordseite fehlt die Darstellung der Abstandsfläche für die Gauben.
- an den Giebelseiten beträgt die Abstandsfläche im Bereich der Wandhöhen mind. 3,00 m anstatt 2,50 m.

Für die 5 Fahrradabstellplätze im Ordnungssystem ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

Es wird begrüßt, dass mehr Stellplätze nachgewiesen werden als erforderlich. Die oberirdische Stellplatzsytuierung ist aber zu überdenken, da vor dem Grundstück kein Gehweg verläuft und die Nutzer nur über die Straße zum Eingang gelangen. Darüber hinaus ist der behindertengerechte Parkplatz für die angedachte Personengruppe nicht in geeigneter Weise anfahr- und nutzbar (Einschränkung durch Rampen- und Treppenanlagen).

Das gleiche gilt für die Situierung der Mülltonnenschränke, die nur über die Straße bzw. Tiefgaragenzufahrt zugänglich und andienbar sind.

Hinweis:

Das rückwärtige Bestandsgebäude ist als Garage und Abstellraum genehmigt und entsprechend zu bezeichnen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Bau- und Werkausschuss
30. März 2022
Nr. 39/2022
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses um eine zweite Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 169/1 der Gemarkung Karlsfeld, Schleißheimer Straße 200 1/3

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans. In der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Fläche als Grünfläche dargestellt sowie an der östlichen Grundstücksgrenze eine „Fläche mit einer besonderen Bedeutung und Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die primär unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten zu entwickeln sind, Potential für Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen“ (Fauna-Flora-Habitat (FFH) -Gebiet DE 7734-301 „Gräben und Niedermoorreste im Dachauer Moos“).

Das Vorhaben fällt unter § 35 Abs. 2 BauGB.

Das Grundstück ist bebaut. Das Wohnhaus mit 1 Einheit wurde 1964 genehmigt, die Doppelgarage 1974 und der darüber liegende Wohnraum 1981. Später ist eine Garage entfallen, die dann neu angebaut wurde (Genehmigung 1991).

Der Anbau (E, Grundfläche 16,67 m auf i. M. 6,49 m, Wand- / Firsthöhe 2,77 m / 4,22 m, Pultdach 10°) schließt südlich an diese 1991 östlich errichtete Garage an.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück oberirdisch in zwei Garagen (Bestand, davon 1 im Gebäude) und als 1 offener Stellplätze (neu) nachgewiesen.

Sonstiges Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die Erschließung ist gesichert. Ob eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange vorliegt, kann seitens der Gemeinde nicht beurteilt werden. Mit der unteren Naturschutzbehörde ist zu klären, ob die bauliche Entwicklung in diesem Bereich nicht den Erhaltungszielen und Schutzzwecken des FFH-Gebiets DE 7734-301 „Gräben und Niedermoorreste im Dachauer Moos“ zuwiderläuft.

Die gemeindlichen Satzungen – Abstandsflächen, Stellplatz – sind eingehalten.

Die Abstandsfläche Ost beim Anbau ist falsch ermittelt.

Die Abstandsflächen für den Bestand sind nach neuem Recht darzustellen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau einer zweiten Wohneinheit an das bestehende Einfamilienhaus wird unter folgender Maßgabe erteilt:

Mit der unteren Naturschutzbehörde ist zu klären, ob die bauliche Entwicklung in diesem Bereich nicht den Erhaltungszielen und Schutzzwecken des FFH-Gebiets DE 7734-301 „Gräben und Niedermoorreste im Dachauer Moos“ zuwiderläuft.

Die Abstandsfläche Ost beim Anbau ist falsch ermittelt.

Die Abstandsflächen für den Bestand sind nach neuem Recht darzustellen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211

Bau- und Werkausschuss
30. März 2022
Nr. 40/2022
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Sanierung Dreifachsporthalle Mittelschule Karlsfeld; Freigabe der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung

Sachverhalt:

In der zurückliegenden Sitzung (auf Niederschrift Nr. 108/2021 wird verwiesen) hat der Gemeinderat die Freigabe der Vorplanung mit Kostenschätzung erteilt. Ebenfalls wurden die Planer mit der Leistungsstufe 2 (LPH 3 Entwurfsplanung / LPH 4 Genehmigungsplanung) beauftragt.

In der heutigen Sitzung ist über die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung sowie die weitere Beauftragung der Planer mit der Leistungsstufe 3 (LPH 5 Ausführungsplanung, LPH 6 Vorbereitung der Vergabe; LPH 7 Mitwirkung bei der Vergabe) zu beschließen.

Die Vorstellung der Entwurfsplanung erfolgt in der Sitzung durch die beauftragte ARGE Architekturbüro Studio Corso und Tucher u. Partner beratende Ingenieure, vertreten durch Herrn Architekt N. Neumann.

Vorab wird zusammenfassend dargestellt:

Baukosten zur Sanierung der Dreifachsporthalle Mittelschule:

Die von der Objektplanung sowie den Fachplanern gemeinsam erarbeitete Kostenberechnung für die Sanierung der Dreifachsporthalle an der Mittelschule vom 17.03.2022 beläuft sich inklusive der Planerkosten auf brutto 8.947.385 €. Die Genauigkeit einer Kostenermittlung bewegt sich in der Tiefe einer Kostenberechnung bei + - 20%. Dies ungeachtet der aktuellen Situation am Weltmarkt mit einer momentan schwer voraussehbaren Entwicklung der Märkte.

Förderung:

1. KfW-Förderung:

Sanierung:

Die KfW fördert die Sanierung der Dreifachsporthalle zum Energie-Effizienzgebäude 70 mit rund 1,84 Mio. €.

Unter Berücksichtigung der KfW-Förderung verbleiben noch Kosten von rund 7,1 Mio. €, die nur langfristig über 30 Jahre durch eine Kreditaufnahme zu finanzieren sind. Dies würde einen zusätzlichen jährlichen Schuldendienst von rund 250.000 € zur Folge haben.

Neubau Süd (Aufstockung) und Anbau Ost:

Diese beiden Vorhaben gelten aufgrund ihrer Größe als Neubau und wurden als Energie-Effizienzgebäude 55 geplant.

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) hat aufgrund fehlender Haushaltsmittel die Förderung von Neubauten zu Energie-Effizienzgebäuden 55 nunmehr vorläufig gestoppt.

Nach heutigem Stand ist hierfür keine Förderung vorgesehen.
Sobald es eine Entscheidung zum Neustart der Neubauförderung gibt werden die Kommunen darüber per separatem Newsletter informiert.

In Bezug auf eine mögliche Neubauförderung auf den Effizienzhaus-Standard 40 wird derzeit geprüft, ob eine Umplanung auf diesen Standard aufgrund des Aufwandes und der Mehrkosten beim Bau gerechtfertigt erscheint.

2. FAG-Förderung:

Voraussetzung für eine FAG-Förderung ist die Feststellung des schulischen Bedarfs, der durch eine schulaufsichtliche Genehmigung festgestellt wird.

schulischer Bedarf:

Für die neue Grundschule und die bestehende Mittelschule besteht aufgrund der aktuellen Klassenzahlen folgender gesetzlicher schulischer Bedarf:

Mittelschule:	zwei Übungseinheiten (= Zweifachsporthalle)
<u>neue Grundschule:</u>	<u>zwei Übungseinheiten (= Zweifachsporthalle)</u>
somit insgesamt:	vier Übungseinheiten

Durch den Neubau der Dreifachsporthalle der neuen Grundschule sind von diesen vier Übungseinheiten nunmehr bereits drei Übungseinheiten vorhanden und werden angerechnet.

Die vierte zur Verfügung stehende Übungseinheit ist die Einfachsporthalle an der alten Grundschule.

Diese eingerechnet würde demzufolge kein schulischer Bedarf bestehen und somit auch keine staatliche Förderung gegeben sein.

Im Antrag auf schulaufsichtliche Genehmigung wurde dargestellt, ob nicht auch die über den schulischen Bedarf hinausgehenden Sporthallenflächen gefördert werden können, da beim Bau der Hauptschule (jetzt Mittelschule) im Jahr 1973 bereits eine staatliche Förderung der damals mit errichteten Dreifachsporthalle erfolgte.

Mögliche Zuwendung bei staatlicher Förderung einer Einfachsporthalle:

bei einem Fördersatz von 40 %:	880.000 €
bei einem Fördersatz von 50 %:	1.100.000 €
bei einem Fördersatz von 60 %:	1.320.000 €

Nach Auffassung der Kämmerei könnte von einem Fördersatz von 45 % bis 50 % ausgegangen werden, so dass unter Umständen mit einer staatlichen Förderung von rund 1.000.000 € gerechnet werden könnte, sollte der schulische Bedarf von der Förderstelle anerkannt werden.

Empfehlung der Verwaltung:

Nach Sanierung der Halle ist von einem in jeglicher Hinsicht auf den aktuellen Stand gebrachten Gebäude auszugehen. Die Anforderungen an ein energiesparendes effizientes

Gebäude können mit einer Sanierung erfüllt werden. Die Gemeinde kann über viele weitere Jahre über eine große Dreifeldhalle verfügen und stellt damit den immer weiter steigenden Bedarf an Sportflächen sicher.

Der angedachte Rahmenterminplan musste auf Grund sinnvollerer Vergabezeiten angepasst werden. Dies lässt auf wirtschaftlichere Angebote hoffen. Der Sanierungsbeginn sieht jetzt den Januar 2023 vor. Die Fertigstellung der Maßnahme ist für Anfang 2024 geplant. Im Zuge des termingerechten Projektfortschrittes ist es nötig, die Planer mit der Stufe 3 (LPH 5 Ausführungsplanung, LPH 6 Vorbereitung der Vergabe; LPH 7 Mitwirkung bei der Vergabe) gemäß HOAI Vertrag zu beauftragen

Beschluss:

Der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung für die Sanierung der Dreifachsporthalle an der Mittelschule in Karlsfeld wird zugestimmt.

Die Planer werden gemäß HOAI Vertrag mit der Leistungsstufe 3 (LPH 5 Ausführungsplanung, LPH 6 Vorbereitung der Vergabe; LPH 7 Mitwirkung bei der Vergabe) beauftragt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211

Bau- und Werkausschuss
30. März 2022
Nr. 41/2022
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bekanntgaben und Anfragen

A) Anfrage bzgl. der Brücken an der Wehrstaudenstraße

Herr Wanka erkundigt sich erneut nach dem aktuellen Stand seiner Anfrage aus der letzten Gemeinderatssitzung bezüglich der Brücken an der Wehrstaudenstraße.

Herr Froschmeier äußert hierzu, dass bis Ende April die Verlegung der Leitungen der Telekommunikationsfirma erledigt sein muss. In der KW 18 findet die Lieferung und Montage statt.

Frau Rößler-Huras fragt wann die zweite Brücke zur Schule fertiggestellt wird.

Herr Froschmeier antwortet, dass die Planung noch freigegeben werden muss, aber die Umsetzung eventuell noch dieses Jahr stattfinden wird.

Bau- und Werkausschuss
am 30.03.2022

Demus
Schriftführerin

Kolbe
Erster Bürgermeister