

Gemeinde

Karlsfeld



**NIEDERSCHRIFT**

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Bau- und Werkausschuss Nr. 8

**Sitzung am:** Mittwoch, 29. Juni 2022

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr

**Sitzungsende:** 20:00 Uhr

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

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

## Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom 11.05.2022
2. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Anbau und Carport - Haus 1 und 2 - auf dem Grundstück Fl.Nr. 372/9 der Gemarkung Karlsfeld, Flurstraße 9
3. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilien- und Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr.758/23 der Gemarkung Karlsfeld, Blumenstraße 16
4. Bebauungsplan Nr. 103 "Rothschwaige -westlich der Münchner Straße und südlich des Weiherweges"  
-Behandlung der während des erneuten Verfahrens nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen  
- Satzungsbeschluss
5. Antrag auf Ausweisung eines Sondergebietes Photovoltaik Karlsfeld  
informelle Anfrage für zwei Standortalternativen  
Empfehlung an den Gemeinderat
6. Tiny House Siedlung Karlsfeld;  
Beschlussfassung über ein Grobkonzept zum Betrieb einer Tiny House Siedlung in Karlsfeld
7. Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen auf Gestaltung von Fußgängerunterführungen mit Street Art / Graffiti
8. Bekanntgaben und Anfragen

**Anwesende:**

Name	Vertreter für
Herr Stefan Kolbe	
Herr Christian Bieberle	
Herr Marco Brandstetter	
Herr Robin Drummer	
Frau Cornelia Haberstumpf-Göres	
Herr Peter Neumann	
Herr Thomas Nuber	Frau Janine Rößler-Huras
Herr Paul-Philipp Offenbeck	
Herr Werner Proprentner	
Herr Christian Sedlmair	
Frau Cornelia Stadler	
Herr Franz Trinkl	
Herr Bernd Wanka	

**Entschuldigte:**

Name
Frau Janine Rößler-Huras

**Unentschuldigte:**

Name
-

**Verwaltung:**

Herr Günter Endres  
Herr Dominik Unsinn  
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**  
**29. Juni 2022**  
**Nr. 88/2022**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Genehmigung der Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom  
11.05.2022**

**Beschluss:**

Die Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom 11.05.2022 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL-Nr.: 0242.211

**Bau- und Werkausschuss**  
**29. Juni 2022**  
**Nr. 89/2022**  
**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Anbau und Carport - Haus 1 und 2 - auf dem Grundstück Fl.Nr. 372/9 der Gemarkung Karlsfeld, Flurstraße 9**

### **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“ (§ 4 BauNVO).

Das Grundstück ist bebaut. Anstelle des Bestands soll ein Doppelhaus (E + 1, Hauptgrundfläche 15,04 m auf 12,80 m, Wand- / Firsthöhe 6,50 m / 9,44 m, Satteldach 38°, und je Haushälfte 1 Erker mit Balkon E, 4,29 m auf 2,33 m, Wandhöhe 3,93 m) mit 4 Wohneinheiten errichtet werden.

Die Stellplätze werden auf dem Grundstück oberirdisch in 2 Carports und als 6 offene Stellplätze an der Flurstraße nachgewiesen.

Das Vorhaben fügt sich bis auf die überbaute Fläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Als Bezugsfall wird die Flurstraße 1b (GR 184 m<sup>2</sup>) angegeben. Bei Entfall der beiden eingeschossigen Erker kann die überbaute Fläche des Bezugsfalls eingehalten werden.

Des Weiteren ist die Wandhöhe auf Einfügen zu überprüfen.

Auf Grund der Größe des Dachaufbaus ist auch von einer geschossigen Wirkung des Dachgeschosses auszugehen. Das Vorhaben würde sich aber diesbezüglich nicht mehr in die nähere Umgebung einfügen.

Die Gaubensatzung ist nicht eingehalten. Die Einzelbreite darf max. 2,40 m betragen. Die Vorderkante der Gauben darf nicht auf Höhe der Hauswand liegen.

Die Stellplatzsatzung ist grundsätzlich eingehalten. Die offenen Stellplätze sind zu vermaßen und müssen mindestens eine lichte Breite von 2,50 m und eine Länge von mind. 5,50 m aufweisen.

Die offenen Stellplätze sind dahingehend zu überprüfen und ggf. anzupassen, da in diesem Bereich auf der gegenüberliegenden Fahrbahnseite mit parkenden Fahrzeugen zu rechnen ist.

Die Abstandsflächensatzung ist eingehalten.

Hinweis:

Sollte keine Realteilung des Grundstücks erfolgen, ist der zulässige Grenzausbau überschritten und es sind noch 8 Fahrradstellplätze nachzuweisen.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Anbau – Haus 1 und 2 – wird grundsätzlich erteilt.

Das Vorhaben fügt sich bis auf die überbaute Fläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Als Bezugsfall wird die Flurstraße 1b (GR 184 m<sup>2</sup>) angegeben. Bei Entfall der beiden eingeschossigen Erker kann die überbaute Fläche des Bezugsfalls eingehalten werden. Des Weiteren ist die Wandhöhe auf Einfügen zu überprüfen. Auf Grund der Größe des Dachaufbaus ist auch von einer geschossigen Wirkung des Dachgeschosses auszugehen. Das Vorhaben würde sich aber diesbezüglich nicht mehr in die nähere Umgebung einfügen.

Die Gaubensatzung ist nicht eingehalten. Die Einzelbreite darf max. 2,40 m betragen. Die Vorderkante der Gauben darf nicht auf Höhe der Hauswand liegen.

Die Stellplatzsatzung ist grundsätzlich eingehalten. Die offenen Stellplätze sind zu vermaßen und müssen mindestens eine lichte Breite von 2,50 m und eine Länge von mind. 5,50 m aufweisen.

Die offenen Stellplätze sind dahingehend zu überprüfen und ggf. anzupassen, da in diesem Bereich auf der gegenüberliegenden Fahrbahnseite mit parkenden Fahrzeugen zu rechnen ist.

Hinweis:

Sollte keine Realteilung des Grundstücks erfolgen, ist der zulässige Grenzausbau überschritten und es sind noch 8 Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

**Bau- und Werkausschuss**  
**29. Juni 2022**  
**Nr. 90/2022**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilien- und Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr.758/23 der Gemarkung Karlsfeld, Blumenstraße 16**

### 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 Mehrfamilienhaus (E + I, Grundfläche 12,00 m auf 15,99 m, Wand- / Firsthöhe 6,10 m / 11,135 m, Walmdach 40°/45°) mit 6 Wohneinheiten und ein Einfamilienhaus (E + D, Hauptgrundfläche 12,67 m auf 9,115 m, Wand- / Firsthöhe 3,90 m / 8,46 m, Satteldach 45°) errichtet werden.

Die Stellplätze werden auf dem Grundstück in einer Tiefgarage (12) und oberirdisch als offene Stellplätze (3) nachgewiesen sowie im Keller 6 und oberirdisch 9 Fahrradabstellplätze.

Das Vorhaben hält folgende Festsetzungen des Baulinienplans nicht ein:

- Geringfügige Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze an der südlichen Ecke durch das Mehrfamilienhaus und Balkon vollständig
- Geringfügige Überschreitung der vorderen Baugrenze durch Erker/Balkon
- offene Stellplätze überwiegend und Lüftungsschacht vollständig außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.
- Einfamilienhaus vollständig außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen

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 gemeindlichen Stellplatzsatzung ist grundsätzlich eingehalten. Es fehlt aber der Nachweis über das Ordnungssystem.

Die gemeindliche Gaubensatzung ist beim Einfamilienhaus an der Südwestfassade nicht eingehalten. Die Summe der Dachaufbauten beträgt in der Länge mehr als 1/3. Das gemeindliche Einvernehmen hierzu wird nicht erteilt.

Die gemeindliche Abstandsflächensatzung ist grundsätzlich eingehalten. Beim Einfamilienhaus fehlt aber an der Nordostfassade die Darstellung der Abstandsflächen für die Gauben und den nicht untergeordneten Windfang.

## **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilien- und Einfamilienhauses mit Tiefgarage wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt zu folgenden Befreiungen vom Baulinienplan:

- Geringfügige Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze an der südlichen Ecke durch das Mehrfamilienhaus und Balkon vollständig
- Geringfügige Überschreitung der vorderen Baugrenze durch Erker/Balkon
- offene Stellplätze überwiegend und Lüftungsschacht vollständig außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.
- Einfamilienhaus vollständig außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen

Für die Fahrradabstellplätze ist noch der Nachweis über das Ordnungssystem vorzulegen.

Die gemeindliche Gaubensatzung ist beim Einfamilienhaus an der Südwestfassade nicht eingehalten. Die Summe der Dachaufbauten beträgt in der Länge mehr als 1/3. Das gemeindliche Einvernehmen hierzu wird nicht erteilt.

Beim Einfamilienhaus fehlt an der Nordostfassade die Darstellung der Abstandsflächen für die Gauben und den nicht untergeordneten Windfang.

## **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"**

- Behandlung der während des erneuten Verfahrens nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen**
- Satzungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat am 31.01.2013 (Nr. 010/2013) in öffentlicher Sitzung beschlossen für o.g. Gebiet einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen. Das weitere Verfahren wurde auf den Bauausschuss delegiert.

In der Zeit vom 18.06.2015 bis 17.07.2015 wurden die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Am 25.06.2015 fand der Erörterungstermin statt.

Nach verschiedenen Planänderungen wurde der Bebauungsplan am 15.07.2020 gebilligt. Zwischenzeitlich wurde auch ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

In der Zeit vom 07.09.2021 bis 08.10.2021 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Mit Billigungsbeschluss vom 08.12.2021 und 09.02.2022 wurde auch die Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen. Dies wurde in der Zeit vom 10.05.2022 bis 13.06.2022 durchgeführt.

**Keine Rückmeldung haben abgegeben:**

- E.ON Energie
- Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (MVV)
- Vermessungsamt Dachau
- Landesbund für Vogelschutz KG Dachau
- Feuerwehr Karlsfeld
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Bundesamt für Immobilienaufgaben
- Evang. Luth. Kirchengemeinde München, Kirchenbauamt
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Wasserverband Reschenbach-Entenbach
- Bund der Selbständigen – Gewerbeverband Bayern e.V.
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Autobahndirektion München
- Bayerischer Bauernverband
- Deutsche Bahn AG DB Immobilien
- Immobilien Freistatt Bayern – Regionalvertretung Augsburg
- Kath. Pfarramt St. Anna
- Kath. Pfarramt St. Josef
- Landesverband bayerischer Kleingärtner
- Erzbischöfliches Ordinariat München
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
- Regierung von Oberbayern, Bergamt

- Landratsamt Dachau, Umweltrecht
- Landratsamt Dachau, Geoinformation
- Landratsamt Dachau, Brandschutzdienststelle

keine Anregungen oder Bedenken haben vorgetragen:

- Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 11.05.2022
- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 16.05.2022
- Landeshauptstadt München, Schreiben vom 11.05.2022
- Industrie- und Handelskammer München, Schreiben vom 16.05.2022
- Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 11.05.2022
- Stadt Dachau, Schreiben vom 10.05.2022
- Gemeinde Oberschleißheim, Schreiben vom 05.05.2022
- Gemeinde Bergkirchen, Schreiben vom 23.05.2022
- Tettet TSO GmbH, Schreiben vom 05.05.2022
- Bundesaufsicht für Flugsicherung, Schreiben vom 09.06.2022
- Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 10.06.2022
- Handelsverband Bayern, Schreiben vom 30.05.2022
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 20.06.2022

Anregungen haben vorgebracht:

- Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 13.06.2022
- Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 08.06.2022
- Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 03.05.2022
- Landratsamt Dachau, rechtliche Belange, Schreiben vom 09.06.2022
- Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 03.05.2022
- SWM Infrastruktur GmbH, Schreiben vom 18.05.2022
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 11.05.2022
- Vodafone Deutschland GmbH, 2 Schreiben vom 10.06.2022
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Schreiben vom 11.06.2022
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 23.05.2022
- Gemeindewerke Karlsfeld, Schreiben vom 01.06.2022
- Anwohner, Mail vom 15.06.2022

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

1. Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 13.06.2022

Das Staatliche Bauamt Freising hält an seiner Stellungnahme vom 23.09.2021 fest und fügt folgendes hinzu: Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 "Rothschwaige - westlich der Münchner Straße und südlich des Weiherweges" besteht grundsätzlich weiterhin Einverständnis. Die Gemeinde Karlsfeld hat sicher zu stellen, dass die B 304 durch die neue Bebauung und das entstehende Überschwemmungsgebiet stets von Überschwemmungen und Unterspülungen freigehalten wird.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der aufgeführten Stellungnahme vom 23.09.2021 wird von Seiten des Staatlichen Bauamtes das Einverständnis mit der Planung erklärt. Eine Beeinträchtigung der in einem Abstand von ca. 100 m verlaufenden B 304 durch das neue Baugebiet kann sicher ausgeschlossen werden. Auf das Niederschlagswasser- und Hochwasserabflusskonzept Wehrstauden- und Schwaiger Bach im Baugebietsumgriff, Büro Dippold & Gerold Beratende Ingenieure GmbH, wird verwiesen, wonach keine Nachteile für Ober- oder Unterlieger entstehen und die Wasserspiegellage bei HQ 100 unverändert bleibt. Für den Bebauungsplan ergibt sich deshalb kein Änderungsbedarf.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **2. Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 08.06.2022**

2.1 Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen auf das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Bericht-Nr. 7774.1/2021-JB vom 30.03.2022 vorgelegt.

#### Sportlärm

Ausgehend vom Sportanlagenlärm wirken keine unzulässigen Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein.

#### Verkehrslärm

Für den einwirkenden Verkehrslärm sind Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt worden. Wir empfehlen die Festsetzung in Nr. 8.2 wie folgt zu konkretisieren:  
„...gemäß Planzeichen A.8.1 festgesetzt wurden...“

### **Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird berücksichtigt und die Festsetzung 8.2 entsprechend redaktionell ergänzt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

#### 2.1 Gewerbelärm

Östlich des Plangebiets liegt ein Recyclinghof, durch den keine unzulässigen Lärmimmissionen zu erwarten sind.

In der Eingabeplanung ist der Abbruch von Bestandsgebäuden auf Flur-Nr. 382 vorgesehen für die Schaffung neuer Wohnbauflächen. In der schalltechnischen Untersuchung wird jedoch auf Flur-Nr. 382 eine Schreinerei als Gewerbebetrieb berücksichtigt. Hier ergibt sich aus unserer Sicht zunächst ein planerischer Widerspruch in den vorgelegten Unterlagen. Weiterhin ist ein typischer Schreinereibetrieb aus Sicht des Immissionsschutzes in einem allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich nicht zulässig. Nach BauNVO wird eine Schreinerei als störender Handwerks- bzw. Gewerbebetrieb für allgemeine Wohngebiete eingeordnet und daher als Nutzung ausgeschlossen.

Die Schreinerei ist mit Bescheid vom 03.11.1980 baurechtlich genehmigt und hat daher Bestandsschutz. In der schalltechnischen Untersuchung wurden für die Schreinerei nicht die genehmigten Lärmemissionen nach baurechtlichem Bescheid, sondern nur ein sehr stark eingeschränktes Betriebsgeschehen berücksichtigt.

Wir bitten zunächst in eigener Zuständigkeit die aufgeführten Widersprüche in den vorgelegten Unterlagen zu klären.

#### Luftreinhaltung

Nach vorliegendem baurechtlichen Bescheid für die Schreinerei sind auch Lackierarbeiten in einem geschlossenen Raum mit einer Abluftführung über Dach ins Freie zulässig. Die Lage des Abluftkamins ist uns nicht bekannt. Aufgrund des geringen Abstands von ca. 30 m der Wohngebäude im Plangebiet zur Schreinerei sind jedoch aus unserer fachlichen Sicht unzulässige Immissionen stark zu vermuten. Durch einen Sachverständigen ist gemäß VDI

3781 Blatt 4 der erforderliche Abstand, bei dem keine unzulässigen Immissionen ausgehend von der Lackiererei an der geplanten Wohnbebauung zu befürchten sind, zu ermitteln. Alternativ dazu besteht die Möglichkeit, bei einem möglichen Verzicht der Schreinerei auf Lackierarbeiten dies baurechtlich sicherzustellen zu lassen.

#### Fazit

Es ist zu prüfen, ob und in welchem Betriebsumfang der Gewerbebetrieb auf Flur-Nr. 382 zur immissionsschutzfachlichen Beurteilung zu berücksichtigen ist. Aufgrund der baurechtlich genehmigten Schreinerei haben wir erhebliche Bedenken hinsichtlich der Ausweisung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet.

#### **Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu der baurechtlich genehmigten Schreinerei (bzw. Schlosserei) ist anzumerken, dass derzeit beabsichtigt ist, den Betrieb in eingeschränktem Maße noch weiter zu führen. Um immissionsrechtliche Konflikte zu vermeiden, ist bereits ein Genehmigungsantrag/Nutzungsänderung zur gebietsverträglichen Reduzierung der Emissionen eingereicht worden. Für den Bebauungsplan besteht insofern kein Änderungsbedarf.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

#### **3. Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 03.05.2022**

##### Baumschutz Rotbuche

Für die prägende Buche wurde zwischenzeitlich von der Gemeinde bei der UNB ein Antrag auf Unterschutzstellung als Naturdenkmal gestellt. Dieser wurde bei der letzten Sitzung des Naturschutzbeirates behandelt und von diesem befürwortet. Das Unterschutzstellungsverfahren könnte daher in Kürze eingeleitet werden.

Der auf dem an den Baum angrenzenden Grundstück geplante Baukörper befindet sich deutlich außerhalb der Kronentraufe, ein Teil derselben liegt jedoch immer noch auf dem Baugrundstück selbst. Bei unserer letzten Ortseinsicht musste festgestellt werden, dass die Kronentraufe der Buche „gesäubert“ wurde und hier auch einige der bis zum Boden reichenden Äste abgeschnitten wurden. Im Bebauungsplan ist die Kronentraufe zwar als freizuhaltender Bereich dargestellt (keine baulichen Maßnahmen oder sonstige Eingriffe in den Boden), unmittelbar angrenzend sind jedoch Flächen für die Regelung des Wasserabflusses vorgesehen, was vermutlich mit Abgrabungen verbunden sein dürfte! Wie der Schutz des Baumes letztlich gewährleistet werden kann, erschließt sich uns nicht, zumal auch durch eine Unterschutzstellung ein Teil der Verkehrssicherung auf den Landkreis als UNB übergehen wird.

Aus Sicht des Naturschutzes werden unsere Bedenken daher aufrechterhalten. Aus fachlicher Sicht sollte das Ziel nach wie vor sein, die komplette Kronentraufe des Baumes aus den Baugrundstücken auszugrenzen.

Bei der Gestaltung der Ausgleichsfläche B sollte der nähere Bereich um die Rotbuche freigehalten und als Wiese angelegt werden, um hier zum einen keine „Konkurrenzsituation“ hinsichtlich Wasser und Nährstoffen für den Baum zu schaffen und zum anderen eine optische Erlebbarkeit zu erhalten.

#### **Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch die Regelungen des Bebauungsplans i.V.m. der beabsichtigten Unterschutzstellung der Rotbuche gemäß den Vorschriften des § 28 BNatSchG (Naturdenkmal) ist ein ausreichender Schutz der Rotbuche

gewährleistet. Die Anregungen werden dennoch dahingehend berücksichtigt, dass die Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, die relativ großzügig bemessen sind, so modifiziert werden, dass der Abstand zur Kronentraufe von bisher in der Planzeichnung dargestellten 1,5 m so vergrößert wird, dass ein Mindestabstand von 3 m eingehalten wird. Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird entsprechend redaktionell anzupassen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	1 (GR Neumann)

#### **4. Landratsamt Dachau, rechtliche Belange, Schreiben vom 09.06.2022**

Der Gemeinde wird geraten, die Verträglichkeit des genehmigten Schreinereibetriebes (einschließlich Lackierarbeiten) mit einem nun ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet zu prüfen. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass ggf. die Zufahrt im westlichen Planbereich nicht gesichert ist, da derzeit evtl. noch ein bestehendes Gebäude die Zufahrt behindert. Sollte ein Abbruch (wie in der Planzeichnung dargestellt) nicht schon erledigt sein oder zeitnah erfolgen, ist eine Umsetzung der Planung ggf. auf Jahre verhindert.

#### **Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu der baurechtlich genehmigten Schreinerei ist anzumerken, dass derzeit beabsichtigt ist, den Betrieb noch weiter zu führen. Um immissionsrechtliche Konflikte zu vermeiden, ist bereits ein Genehmigungsantrag zur gebietsverträglichen Reduzierung der Emissionen eingereicht worden. Lackierarbeiten finden hier nicht statt. Nicht störende Handwerksbetriebe sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Das Gebäude im Zufahrtbereich auf Fl.Nr. 382/7 ist als zu entfernendes Bestandsgebäude dargestellt. Es ist von einem zeitnahen Abbruch des Gebäudes auszugehen, da sonst die dahinterliegenden Flächen, die dem gleichen Eigentümer gehören, nicht entwickelt werden können. Der Abbruch dieses Gebäudes ist vertraglich geregelt und muss vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen erfolgen. Für den Bebauungsplan besteht insofern kein Änderungsbedarf.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

#### **5. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 03.05.2022**

Mit dem Schreiben vom 1.09.2021 wurde von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine Stellungnahme zum Verfahren abgegeben, welche weiterhin ihre Gültigkeit behält. Auskünfte zur Lage der betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden. Das Portal erreichen Sie unter: <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>  
Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

#### **Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 01.09.2021 wurde bereits in der Sitzung vom 08.12.2021 (Trafo-Station) in die Abwägung eingestellt und in ausreichendem Maße behandelt und berücksichtigt. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **6. SWM Infrastruktur GmbH, Schreiben vom 18.05.2022**

- Gas

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme Nr. 243228 vom 08.10.2021, die auch weiterhin Gültigkeit hat. Bei Fragen wenden Sie sich bitte unter Angabe des Auskunftsfalles an den unten aufgeführten Bearbeiter.

### **Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 08.10.2021 wurde bereits in der Sitzung vom 08.12.2021 in die Abwägung eingestellt und in ausreichendem Maße behandelt und berücksichtigt. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 11.05.2022**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2021579 vom 30.09.2021 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter: Dieses Neubaugebiet ist auf unserer Vorhabenliste und steht zur Ausbauentcheidung an.

### **Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 30.09.2021 wurde bereits in der Sitzung vom 08.12.2021 in die Abwägung eingestellt und in ausreichendem Maße behandelt und berücksichtigt. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **8. Vodafone Deutschland GmbH, 2 Schreiben vom 10.06.2022**

Schreiben 1 vom 10.06.2022

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 03.05.2022.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Schreiben 2 vom 10.06.2022

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

### **Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die beiden Stellungnahmen vom 29.09.2021 wurden bereits in der Sitzung vom 08.12.2021 in die Abwägung eingestellt und in ausreichendem Maße behandelt und berücksichtigt. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **9. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Schreiben vom 11.06.2022**

9.1 der Bund Naturschutz begrüßt die Änderung des Bebauungsplans als wichtigen Schritt in eine zukunftsweisende Richtung, möchte aber erneut schwere Bedenken vorbringen und um Abhilfe bitten.

#### ***Bebauung eines im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Waldstücks***

Es wird immer noch ein erheblicher Teil der Fläche, die im FNP als Wald festgelegt wurde bebaut. Sie liegt im ehemaligen Auwald-Gebiet der Würm und ist ein wichtiger Naturraum. Die Gemeinde müsste dieses im Flächennutzungsplan als Wald gekennzeichnete Gebiet nicht zur Bebauung frei geben. Dazu ist die Gemeinde rechtlich in der Lage. Der BN bittet in Zeiten des Klimawandels und des Artensterbens inständig aus Verantwortung davon Abstand zu nehmen, dieses wertvolle Stück Natur an der Lebensader Würm, das in Verbindung mit weiterem naturnahem Gebiet steht, zu bebauen. Es ist Aufgabe der Gemeinde alles zu tun, um die Artenvielfalt zu erhalten. Keiner zwingt sie dazu die Natur zerstören zu lassen. Es ist unverständlich, wenn die geplanten Ausgleichsmaßnahmen als

eine Aufwertung des Gebietes bezeichnet werden, wo doch insgesamt Naturraum im Auwald durch diese Bebauung zerstört wird.

### **Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie in der Begründung unter Ziffer 2.4 bereits erläutert, ist der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf zu lesen. Zudem lässt auch das Entwicklungsgebot gewisse Gestaltungsspielräume zu. Abweichungen sind unter der Voraussetzung zulässig, dass die Grundzüge des Flächennutzungsplans nicht berührt werden. Aufgrund der im vorliegenden Fall geringfügigen Flächenverschiebung wird das kommunale Bodennutzungskonzept, das im Flächennutzungsplan dargestellt ist, nicht beeinträchtigt, sodass kein Verstoß gegen § 8 BauGB bewirkt wird. Tatsächlich ist die Fläche, die im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, eine große Rasenfläche, die regelmäßig gemäht wird. Der tatsächliche Waldbestand wurde im Bebauungsplan als Waldfläche festgesetzt. Mit der vorliegenden Planung kann unter Wahrung der besonderen landschaftlichen Qualität des Plangebietes nicht nur eine maßvolle und funktionsgerechte Nachverdichtung und Erweiterung der bereits vorhandenen kleinteiligen Wohnbebauung ermöglicht werden, sondern auch eine Aufwertung der verbleibenden Frei- und Waldflächen erreicht werden, insbesondere durch die Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. Umbau des Waldes (Erhöhung des Laubbaumanteils von 50% auf 80%, Reduzierung des Nadelbaumanteils von 50% auf 20%). Zudem wurden die Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in ausreichendem Maße berücksichtigt. Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ebenfalls in ausreichendem Maße berücksichtigt. Insofern wird den Anregungen nicht gefolgt. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht veranlasst.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

#### *9.2 Abriss der Trennmauer zum nördlichen Nachbargrundstück*

Die Trennmauer zum Nachbargrundstück im Norden soll unter dem Vorwand eines »ökologisch naturschutzfachlichen Aspekts« abgerissen werden. Es müsse Kleinlebewesen Durchlässigkeit gewahrt werden. Diese Sichtweise ist falsch, also hinfällig, weil sie die Gegebenheiten nicht in Betracht zieht:

Begründung:

Zwei Biotope, der Bereich des Wehrstaudenbaches und der des Schwaigerbaches durchziehen das geplante Baugebiet. Bisher waren sie durch die dazwischenliegende Wiese ökologisch miteinander verbunden. Durch die geplante Bebauung, insbesondere die trennende Straße wurde die ökologische Verbindung unterbrochen, läge nicht nördlich gleich hinter der Trennmauer auf dem Nachbargrundstück eine Rigole, die sich schon jetzt zu einer wunderbaren Biotopverknüpfung der beiden Bachläufe entwickelt hat (Anlage 1), siehe auch Fotos aus Stellungnahme „Öffentlichkeit 2, Schreiben vom 31.10.2021“. Anwohner beobachten regelmäßige Wasservogel-Wanderungen von einem Bach zum anderen und sogar ein Biber hat sich dort blicken lassen. Dieses ungestörte Kleinlebewesen-Paradies hat auch Verbindung zur Lebensader Würm. Wenn nun die Mauer fallen würde und Kleinlebewesen aus der biotopartigen Rigole nach Süden durch einen durchlässigen Zaun schlüpfen würden, wären sie dem Verkehr der anschließend geplanten Straße ausgeliefert. Umgekehrt werden kaum Kleintiere südlich der Mauer leben, wo sich zukünftig eine Straße und dichte Bebauung befindet. Dafür muss also kein Durchlass geschaffen werden. Der Bestand der Mauer ist also ein Gewinn für die Natur und muss daher gesichert werden.

Für die Anwohner der Seniorenanlage im Norden ist der Abriss der Mauer ein Verlust von Lebensqualität, denn es würde bedeuten, dass ihre Terrassen und Fenster zukünftig neben einer Straße liegen, anstatt einem kleinen Biotop mit Sträuchern vor einer begrünten Mauer. Ihr Fortbestand wäre ein Zeichen für gute Nachbarschaft und Menschlichkeit. Der BN fordert unter dem ökologisch naturschutzfachlichen und dem menschlichen Aspekt den Erhalt der Mauer.

#### Anlage 1:



#### **Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung ist vorab anzumerken, dass es sich bei den beiden Bachläufen nicht um amtlich kartierte Biotope handelt. Es kann zwar ein gewisses Verständnis den Bedenken entgegengebracht werden, da sich durch das Entfernen der Mauer das gewohnte Erscheinungsbild ändern wird, es ist aber darauf hinzuweisen, dass kein Eingriff in den vorhandenen, z.T. dichten Gehölz- und Baumbestand entlang der Grundstücksgrenze sowie in die vorhandene lt. Stellungnahme biotopartige Rigole erfolgen wird.

Durch das Entfernen der ca. 110 m langen Mauer entfällt die Riegelwirkung dieser Mauer. Als Ersatz ist eine Einfriedung ohne durchgängigen Sockel zulässig, die auch begrünt werden kann. Somit kann auch ein optisch ähnliches Erscheinungsbild wie bisher erzielt werden.

Der Ausbau der Wohnanliegerstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich mit seitlicher Muldenentwässerung vorgesehen. Somit wird die Straßengestaltung auch eine gewisse Aufenthaltsqualität aufweisen und eine veränderte, aber keine unverträgliche Situation für die Nachbarbebauung darstellen. Südlich der neuen Verkehrsfläche grenzen die Baugrundstücke an, die alle ausreichend bemessene, abwechslungsreiche und vielfältig nutzbare Freiflächen besitzen. Diese sind in die naturnah zu gestaltenden, charakteristischen Landschaftselemente des Wehrstaudenbachs und des Schwaigerbachs sowie der Baumkulisse, die aus dem zu erhaltenden Vegetationsbestand und der Neupflanzung sich zusammensetzt, eingebettet. Insgesamt wird durch die grünordnerischen Maßnahmen des Bebauungsplans die Funktion und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachhaltig gestärkt. Die Bedenken, dass durch die Entfernung der ca. 110 m langen Mauer eine Verschlechterung der Situation eintritt, werden nicht geteilt. Für eine Änderung des Bebauungsplans besteht insofern keine Veranlassung.

#### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	2 (GRin Haberstumpf-Göres, GR Neumann)

### 9.3 *Bebauung des ausgewiesenen Überschwemmungsgebiets*

Das Landratsamt bemängelt zu Recht die Unzulässigkeit der Ausweitung des Bauraumes in das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet. Das Wasserwirtschaftsamt hält das auch nur unter der Bedingung eines Rückhalterausgleichs für tragbar. Der dafür von der Gemeinde angebotene Retentionsraum auf Flurnummer 372 ist dafür aber ungeeignet und damit ist die Ausweitung des Bauraumes in das Überschwemmungsgebiet nicht zulässig.  
Begründung:

Das Wasser des gegebenenfalls überfluteten Gebietes fließt nach allen Seiten, speziell auch nach N auf das Nachbargrundstück, sogar ungehindert, wenn die Mauer entfernt würde. Nur ein geringer Teil des Hochwassers könnte den weit entfernten Retentionsraum, wenn überhaupt, erreichen, der jenseits der Münchner Straße liegt und damit seine Aufgabe nicht erfüllt.

#### **Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Stellungnahme des Landratsamtes, Umweltrecht, ist klarzustellen, dass nicht die Unzulässigkeit bemängelt wurde, sondern die fachliche Abstimmung der Ausnahme gemäß § 78 Abs. 2 WHG mit dem WWA München gefordert wurde. Diese Abstimmung mit dem WWA München erfolgte damals umgehend und führte zu dem Ergebnis, dass ein Rückhalterausgleich im Rahmen des Gewässerausbaus der Würm auf Fl.Nr. 372 möglich und zulässig ist. In Ziffer 11 der Begründung ist dies entsprechend erläutert. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

### 10. *Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 23.05.2022*

Aus Sicht des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck bestehen hinsichtlich o.g. Planung keine Einwände. Unser Bereich Forsten bittet jedoch weiterhin um Beachtung, unserer Stellungnahme von 23.09.2021.

#### **Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 23.09.2021, in der im Wesentlichen angeregt wurde, das örtliche Forstrevier beim Waldumbau zu beteiligen, wurde bereits in der Sitzung vom 08.12.2021 in die Abwägung eingestellt und in ausreichendem Maße behandelt und berücksichtigt. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

11. Gemeindewerke Karlsfeld, Schreiben vom 01.06.2022

Entgegen der Begründung zum Bebauungsplan BP103 wird das Gebiet nicht mit Fernwärme versorgt.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird berücksichtigt und der entsprechende Satz in Kap. 4.6 der Begründung ersatzlos gestrichen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

12. Anwohner, Mail vom 15.06.2022

Aufgrund der Veränderungen würden wir es begrüßen, wenn mit Absprache unserer Hausverwaltung die Planung eines Neuen Sichtschutzes zur Mauer entsteht und auch wie besprochen ein Grünstreifen vor der Straße Grundstücksseitig errichtet wird.

1. Berücksichtigung der bestehen Vogelvielfalt in den Baumkronen umliegend.
2. Errichten eines Abstandsreifen zur Neuen Straße wie auf dem Plan zu sehen.
3. Errichten eines Neuen Sichtschutzes zur Terrasse mit Abstimmung unserer Hausverwaltung.

Ich bedanke mich für das informative Gespräch.

**Beschluss:**

Durch das Entfernen der ca. 110 m langen Mauer entfällt die Riegelwirkung dieser Mauer. Als Ersatz ist eine Einfriedung ohne durchgängigen Sockel zulässig, die auch begrünt werden kann. Somit kann auch ein optisch ähnliches Erscheinungsbild wie bisher erzielt werden.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird überprüft, ob die Standsicherheit der bestehenden Mauer gegeben ist, oder durch einen neuen Zaun ersetzt werden kann.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	1 (GR Neumann)

**Beschluss:**

Der Bau- und Werkausschuss beschließt den Bebauungsplan i.d.F.v. 29.06.2022 mit den vorab beschlossenen redaktionellen Änderungen als Satzung.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6102.2

## **Niederschriftauszug**

### **Antrag auf Ausweisung eines Sondergebietes Photovoltaik Karlsfeld informelle Anfrage für zwei Standortalternativen Empfehlung an den Gemeinderat**

#### **Sachverhalt:**

Der Bau- und Werkausschuss hat sich bereits in seiner Sitzung am 09.02.2022 (Nr. 12/2022) mit einer Flächenanfrage für Freiflächenphotovoltaik befasst und folgenden Beschluss gefasst:

- 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.*

Mit Schreiben vom 02.03.2022 wurden Anträge für zwei Flächen auf Ausweisung eines Sondergebiets Freiflächenphotovoltaik gestellt. Die beiden Flächen sind in den Anlagen gekennzeichnet.

Für diese Flächen 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. Jedoch wurde den Anträgen ein Schreiben zur Kontaktaufnahme beigelegt.

Eine Kontaktaufnahme ist erst nach einem positiven Beschluss des Gemeinderates vorgesehen.

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

Dazu stellt er in seinem Antrag für beide Flächen 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 zu den angefragten Standorten wurde eine Stellungnahme der Stabstellen Klima- und Umweltschutz (Anlage) eingeholt.

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.

Es stellt sich nun die Frage ob die Gemeinde generell bereit ist durch die Bauleitplanung die Ansiedlung von Freiflächenphotovoltaikanlagen an den vorgeschlagenen Standorten zu ermöglichen.

Welcher der Standorte oder beide sollen planungsrechtlich weiter untersucht werden?

### **Beschluss:**

Empfehlung an den Gemeinderat:

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, jedoch nur mit einer Zustimmungserklärung des Grundstückseigentümers.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6100.1

## **Niederschriftauszug**

### **Tiny House Siedlung Karlsfeld; Beschlussfassung über ein Grobkonzept zum Betrieb einer Tiny House Siedlung in Karlsfeld**

#### **Sachverhalt:**

Mit Beschluss des Bau- und Werkausschusses vom 15.09.2021 wurde die Arbeitsgruppe Tiny House ins Leben gerufen und beauftragt, ein Grobkonzept für eine Tiny House Siedlung zu erarbeiten. Mittlerweile liegen diesbezüglich Ergebnisse vor, die nun dem Bau- und Werkausschuss zur Entscheidung vorgelegt werden.

Die Beratung und der Entscheidungshergang sind detailliert im beiliegenden Protokoll der 1. Sitzung der Arbeitsgruppe dargestellt.

#### **Es wurde folgendes Grobkonzept für eine Tiny House Siedlung in Karlsfeld erarbeitet:**

Die Tiny House Siedlung soll nach mehrheitlichem Wunsch zeitlich unbefristetes Baurecht erhalten. Die Gebäude selbst sollen ortsfeste Bauten mit (einfachem) Fundament ohne Keller werden. In der Tiny House Siedlung soll dauerhaftes Wohnen stattfinden, soweit möglich sollen die Bewohner verpflichtet werden, ihren Hauptwohnsitz in der Tiny House Siedlung anzumelden.

Touristisches Wohnen oder Wohnen in Verbindung mit Gewerbe ist nicht gewünscht und soll im Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Erlaubt soll dagegen die Möglichkeit sein, in den Tiny Houses Homeoffice auszuführen. Die Siedlung soll voll erschlossen werden, unter anderem sollen zentrale Parkplätze errichtet werden und ein Anschluss an die gemeindliche Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgen. Gemeinschaftseinrichtungen für Veranstaltungen oder gemeinsame Aktivitäten sollen nach mehrheitlichem Wunsch nicht errichtet werden. Nebengebäude, wie z.B. Lagerräume, die dann auch gemeinschaftlich genutzt werden können, werden aber voraussichtlich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt werden. Betreiber der Siedlung soll nach mehrheitlichem Wunsch die Gemeinde selbst werden, um z.B. Vergabekriterien bestimmen zu können. Angedacht wurde folgendes Modell: Die Gemeinde pachtet das Siedlungs-Grundstück von einem Landwirt und verpachtet die einzelnen Parzellen dann an die Bewohner weiter. Mit der Pacht sollen etwaige Erschließungskosten refinanziert werden.

Mit der Tiny House Siedlung soll eine alternative und ökologische Wohnform geschaffen werden, ein touristisches Angebot soll explizit nicht entstehen. Die Größe der einzelnen Parzellen soll ca. 100 m<sup>2</sup> betragen, es sollen 10-20 Tiny Houses entstehen die Grundfläche des einzelnen Tiny Houses soll ca. 23 m<sup>2</sup> - 30 m<sup>2</sup> betragen. All diese Maßzahlen werden in Abhängigkeit der verfügbaren Grundstücke gesehen werden müssen. Grundsätzlich soll die Tiny House Siedlung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung folgen. Eine komplett frei entstehende Siedlung ist nicht gewünscht. Der Regelungsgrad wird im Bebauungsplan festgelegt.

#### **Weiteres Vorgehen:**

In einer weiteren Beschlussfassung wird sich mit der Frage zu befassen sein, welche Grundstücke nun konkret für eine Tiny House Siedlung in Frage kommen. Grundstücksangelegenheiten sind nach der Geschäftsordnung für den Gemeinderat jedoch in nichtöffentlicher Sitzung zu behandeln.

Sobald passende Grundstücke identifiziert sind, sind Gespräche mit den Eigentümern nötig, um deren Kooperationsbereitschaft zu besprechen. Erst anschließend könnte der Einstieg in ein Bebauungsplanverfahren erfolgen, das wiederum mindestens ein Jahr Zeit in Anspruch nehmen dürfte. Möglichkeiten für einzelne Interessenten, sich zu bewerben oder in eine Warteliste einzutragen existieren deshalb Stand jetzt noch nicht.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Werkausschuss der Gemeinde Karlsfeld beschließt die Weiterverfolgung des oben dargestellten Grobkonzeptes für den Betrieb einer Tiny House Siedlung, das in der Sitzung der Arbeitsgruppe Tiny House am 27.10.2021 erarbeitet wurde.

### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13	
Ja-Stimmen:	8	
Nein-Stimmen:	5	(GRin Haberstumpf-Göres, GR Brandstetter, GR Neumann, GR Nuber, GR Trinkl)

EAPL-Nr.: 0242.211; 6012.0

**Bau- und Werkausschuss**  
**29. Juni 2022**  
**Nr. 94/2022**  
**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

### **Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen auf Gestaltung von Fußgängerunterführungen mit Street Art / Graffiti**

#### **Sachverhalt:**

Über den beigefügten Antrag wird in der Sitzung diskutiert und das weitere Vorgehen beschlossen.

#### **Beschluss:**

Der Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen wird daher gehend angenommen, dass die Verwaltung beauftragt wird, geeignete Flächen mit Zustimmung der Eigentümer, für Street Art zu finden, ein entsprechendes Konzept zu hinterlegen und dies dem Gremium vorzulegen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL-Nr.: 0242.211

**Bau- und Werkausschuss**  
**29. Juni 2022**  
**Nr. 95/2022**  
**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

#### **Bekanntgaben und Anfragen**

##### **A) Karlsfelder Siedlerfest**

Der Erste Bürgermeister gibt bekannt, dass der Seniorennachmittag am diesjährigen Siedlerfest stattfinden wird. Es gab ein Problem bei dem Versand der Einladung. Diese werden aber bis spätestens Samstag zugestellt sein.

##### **B) Gespräch mit dem Bürger**

Frau Leukhart äußert sich zu der Graffiti-Thematik. Dies ist eine Erziehungsfrage, da fremdes Eigentum beschmutzt wird. Das Beschmieren wird mit der heutigen Zustimmung gefördert.

Bau- und Werkausschuss  
am 29.06.2022

Demus  
Schriftführerin

Kolbe  
Erster Bürgermeister