



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

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 10

Sitzung am: Mittwoch, 27. Oktober 2021

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:03 Uhr

Sitzungsende: 19:22 Uhr

Anwesend/ siehe Anwesenheitsliste

Abwesend:

Status: Öffentliche Sitzung
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 15.09.2021
2. Ergänzende grüne Möblierung des Bruno-Danzer-Platzes
Antrag der SPD-Fraktion vom 17.02.2020 - Diskussion über das weitere Vorgehen
3. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Eventalm mit SB
Ausgabestation für vorhandenen Biergarten auf den Grundstücken Fl.Nr. 927/4 und 928 der Gemarkung Karlsfeld, Nähe Hochstraße
4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines 5-zügigen Gymnasiums mit 4 Sporthalleneinheiten und Freisportflächen auf den Grundstücken Fl.Nr. 1045/1/Teilfläche, -/36/Teilfläche und -/43/Teilfläche der Gemarkung Karlsfeld, Nähe Bayernwerkstraße
5. Antrag auf Baugenehmigung zur Wohnbebauung mit 7 Wohneinheiten, offenen Stellplätzen und einem Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1053/20 der Gemarkung Karlsfeld, Südenstraße 22
6. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines 3-Spänners mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 743/15 der Gemarkung Karlsfeld, Hermann-Löns-Straße 18
7. Antrag der SPD-Fraktion auf Übernahme der Karlsfelder Straßenbeleuchtung in eigenen Besitz in einer 20-Jahres-Betrachtung zu kalkulieren
8. Ersatzneubau Geh- und Radwegbrücken über die Würm - Weitere Beratung zum BW 6 "Geh- und Radwegbrücke über die Würm - Fluss-km 8,57 - Eichenweg"
9. Bekanntgaben und Anfragen

Anwesende:

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

Entschuldigte:

Name
Herr Franz Trinkl

Unentschuldigte:

Name
-

Verwaltung:

Herr Günter Endres
Frau Christina Bosch

Schriftführerin:

Frau Claudia Grünfelder

Fachreferenten:**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
27. Oktober 2021
Nr. 137/2021
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 15.09.2021

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 15.09.2021 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212

Niederschriftauszug

Ergänzende grüne Möblierung des Bruno-Danzer-Platzes Antrag der SPD-Fraktion vom 17.02.2020 - Diskussion über das weitere Vorgehen

Sachverhalt:

- Die vorhandene Platzgestaltung des Bruno-Danzer-Platzes beruht auf der Zustimmung bzw. den Beschlüssen des Gemeinderates.
- 2017 kam erste Kritik an der Aufenthaltsqualität des Platzes auf. Daraufhin erklärte sich der ursprüngliche Grundstückseigentümer (HI-Wohnbau GmbH) bereit, zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität zusätzliche Betonbänke mit Sitzauflagen aufzustellen. Weitere Zugeständnisse gab es mit Verweis auf ein einheitliches Erscheinungsbild nicht.
- Da die Gemeinde nicht Eigentümer des Platzes ist, bedürfen bauliche Veränderungen am Bruno-Danzer-Platz der Zustimmung der privaten Eigentümergemeinschaft.
- Für die im Antrag beispielhaft angeführte grüne Möblierung ist außerdem ein Stromanschluss erforderlich.
- Unter dem Platz befindet sich eine private Tiefgarage. Die Gesamtaufbaustärke über der Tiefgaragendecke beträgt maximal 40 cm.
- Ein baulicher Eingriff (z.B. Stromanschluss) in den Plattenbelag verursacht einen hohen Arbeits- bzw. Kostenaufwand.
Plattendicke 14 cm, Abmessungen der Betonplatten bis zu 75 x 37,5 cm
Beschädigungen an der Tiefgaragenisolierung sind bei baulichen Eingriffen nicht auszuschließen.
- Die Aufstellung zusätzlicher Bänke ohne Oberflächeneingriff wäre denkbar. Doch auch hierzu sollte die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft eingeholt werden.

Beschluss:

Der Antrag wird zurück an die Verwaltung gegeben. Herr Bürgermeister Kolbe wird beauftragt, mit dem Verwaltungsbeirat der WEG Kontakt aufzunehmen und ein Stimmungsbild bezüglich der Begrünung des Bruno-Danzer-Platzes einzuholen. Der Antrag wird zu gegebener Zeit wieder auf die Tagesordnung gestellt und Herr Kolbe wird dann entsprechend berichten.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 6312.52; 0242.212

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Eventalm mit SB Ausgabestation für vorhandenen Biergarten auf den Grundstücken Fl.Nr. 927/4 und 928 der Gemarkung Karlsfeld, Nähe Hochstraße

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 35 – "Karlsfelder See".

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

Es ist ein „Sondergebiet“ SO – Erholungsgebiet (§ 11 BauNVO) festgesetzt.

Der Bestand soll durch einen größeren Neubau (E, Hauptgrundfläche 11,00 m x 25,20 m, Wand- / Firsthöhe 3,64 m / 5,62 m, SD 20,3°) ersetzt werden.

Oberirdisch werden 13 Pkw sowie 13 Fahrradabstellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Folgende Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht eingehalten:

Errichtung des Vorhabens außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen sowie der festgesetzten Flächen für Gastronomie.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB können erteilt werden, zumal bereits für den Vorgängerbau die Befreiungen erteilt wurden.

Die Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten; rechnerisch sind jeweils 14 Stellplätze nachzuweisen.

Die Abstandsflächensatzung ist eingehalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Eventalm wird unter der Maßgabe erteilt, dass die bislang bestehende Durchgangsbreite zwischen den Gebäuden um mindestens 1 Meter vergrößert werden soll.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt zu folgenden Befreiungen vom Bebauungsplan: Errichtung des Vorhabens außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen sowie der festgesetzten Flächen für Gastronomie.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212; 6024.01

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines 5-zügigen Gymnasiums mit 4 Sporthalleneinheiten und Freisportflächen auf den Grundstücken Fl.Nr. 1045/1/Teilfläche, -/36/Teilfläche und -/43/Teilfläche der Gemarkung Karlsfeld, Nähe Bayernwerkstraße

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 110 – “Gymnasium und Kita”.

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

Es ist ein „Sonstiges Sondergebiet“ SO – weiterführende Schule (Gymnasium) (§ 11 BauNVO) festgesetzt.

Das Grundstück liegt im Bereich des vorläufigen gesicherten Überschwemmungsgebiets “Würm und Würmkanal”.

Das Grundstück ist unbebaut. Errichtet werden ein

- Schulgebäude:

E bis E + 2, Hauptgrundfläche 51,90 m auf 147,30 m, Wandhöhen 5,00 m / 9,10 m / 13,00 m (bezogen auf OK FFB = 493,95 m üNN), Flachdach; auf dem 3-geschossigen Bauteil befinden sich auf dem Dach noch zusätzlich ca. 3,20 m hohe Technikaufbauten

sowie eine

- Sporthalle:

E bis E + 1, Grundflächen 42,80 m auf 62,60 m, Wandhöhe 11,00 m (bezogen auf OK FFB = 493,95 m üNN), Flachdach mit Fotovoltaikanlagen.

Die Gebäude sind mittels einer Überdachung verbunden.

Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage (87, davon 3 behindertengerecht) unter der Sporthalle und oberirdisch (49, davon 3 behindertengerecht) auf dem Grundstück nachgewiesen sowie 450 oberirdische Fahrradabstellplätze (teilweise überdacht).

Folgende Festsetzung des Bebauungsplans wird nicht eingehalten:

- Abweichende Lage der Tiefgaragenzufahrt.
Die Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann erteilt werden.

Folgende Festsetzungen des Bebauungsplans sind einzuhalten:

- Überschreiten der Grundflächenzahl (GRZ) bis max. 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.
- Der Anteil der untergeordneten technischen Anlagen darf max. 50 % der Dachfläche betragen.

Hinweise:

Den Unterlagen ist nicht zu entnehmen wie der ungehinderte Durchfluss (Hochwasser) im Zwischenbereich Schule und Turnhalle sichergestellt wird.

Des Weiteren werden wohl durch die Baumaßnahme in unzulässiger Weise Drittgrundstücke (Vorderlieger) bei HQ100 umfangreicher eingestaut.

Als problematisch wird auch der größere bzw. tiefere Einstaubereich vor der nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung gesehen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung scheint nicht abschließend geklärt und auch nicht unter die beantragte Freistellung zu fallen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines 5-zügigen Gymnasiums mit 4 Sporthalleneinheiten wird unter der Maßgabe erteilt, dass die Niederschlagswasserbeseitigung entsprechend nachgewiesen werden kann und die nachfolgenden Hinweise zum Überschwemmungsgebiet/Hochwasserschutz geklärt sind:

- Den Unterlagen ist nicht zu entnehmen wie der ungehinderte Durchfluss (Hochwasser) im Zwischenbereich Schule und Turnhalle sichergestellt wird.
- Des Weiteren werden wohl durch die Baumaßnahme in unzulässiger Weise Drittgrundstücke (Vorderlieger) bei HQ100 umfangreicher eingestaut.
- Als problematisch wird auch der größere bzw. tiefere Einstaubereich vor der nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung gesehen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt zu folgender Befreiung vom Bebauungsplan:

- Abweichende Lage der Tiefgaragenzufahrt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212; 6024.01

Bau- und Werkausschuss
27. Oktober 2021
Nr. 141/2021
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur Wohnbebauung mit 7 Wohneinheiten, offenen Stellplätzen und einem Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1053/20 der Gemarkung Karlsfeld, Südenstraße 22

Sachverhalt:

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

Das Vorhaben wurde bereits im Bau- und Werkausschuss am 09.06.2021 (Nr. 79/2021) beraten. Das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht erteilt, da das Vorhaben durch die Ausbildung eines Mansarddachs sich hinsichtlich der Anzahl der Geschoße nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügte.
Durch das Landratsamt Dachau wurde die Baugenehmigung ebenfalls versagt.

Das Vorhaben wurde nochmals überplant und neu eingereicht:

E + 1 + D, Hauptgrundfläche 11,25 m auf 16,00 m, Wand-/ Firsthöhe ~~6,20~~ **7,00** m / ~~8,90~~ **10,25** m, ~~gekapptes Mansarddach ~70°/0°~~ **Satteldach 30°** DN und Anbau im Westen: E, 3,50 m auf 10,62 m, Wandhöhe 3,20 m, Flachdach.

Die Stellplätze werden oberirdisch in 1 Carport und als 8 offene Stellplätze (davon 2 hinter dem Wohnhaus) nachgewiesen sowie ~~5 offene~~ **14** Fahrradabstellplätze (**davon 10 im Ordnungssystem**).

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

Die gemeindlichen Satzungen – Abstandsflächen und Stellplätze – sind eingehalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Wohnbebauung mit 7 Wohneinheiten wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13	
Ja-Stimmen:	12	
Nein-Stimmen:	1	(Grin Rößler-Huras)

EAPL-Nr.: 0242.212; 6024.01

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines 3-Spänners mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 743/15 der Gemarkung Karlsfeld, Hermann-Löns-Straße 18

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 ist bebaut. Anstelle des Bestands soll ein 3-Spänner (Trio-Haus) (E + 1 + D, Hauptgrundfläche 10,00 m auf 15,00 m sowie 2 traufseitige Erker 1,00 m auf 4,99 m, Wand- / Firsthöhe 7,10 m / 10,87 m, Satteldach 37°) errichtet werden.

Die Stellplätze werden in 3 Duplexparkern (oberer Stellplatz nicht eingehaust) nachgewiesen.

Für das Vorhaben können folgende Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden:

- Stellplatz Haus 1 außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen
- Bauweise E + 1 anstatt E
- Firstrichtung NW-SO anstatt NO-SW.

Für die Errichtung der Balkone an den Giebelseiten im 1. OG und DG wird keine Befreiung erteilt. Diese liegen vollständig außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen und sind auch auf Grund ihrer Gesamtabwicklung und Anordnung auf 2 Ebenen nicht mehr untergeordnet.

Die Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten; die Stellplatzbreite auf der unteren Plattform beträgt weniger als 2,80 m. Eine Abweichung wird nicht erteilt.

Die Gauben- sowie Abstandsflächensatzung ist eingehalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines 3-Spänners mit Garagen wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt zu folgenden Befreiungen vom Baulinienplan:

- Stellplatz Haus 1 außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen
- Bauweise E + 1 anstatt E
- Firstrichtung NW-SO anstatt NO-SW.

Für die Errichtung der Balkone an den Giebelseiten im 1. OG und DG wird keine Befreiung erteilt. Diese liegen vollständig außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen und sind auch auf Grund ihrer Gesamtabwicklung und Anordnung auf 2 Ebenen nicht mehr untergeordnet.

Die Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten; die Stellplatzbreite auf der unteren Plattform beträgt weniger als 2,80 m. Eine Abweichung wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212; 6024.01

Bau- und Werkausschuss
27. Oktober 2021
Nr. 143/2021
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag der SPD-Fraktion auf Übernahme der Karlsfelder Straßenbeleuchtung in eigenen Besitz in einer 20-Jahres-Betrachtung zu kalkulieren

Sachverhalt:

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

Beschluss:

Dem Antrag der SPD-Fraktion auf Übernahme der Karlsfelder Straßenbeleuchtung in eigenen Besitz wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13	
Ja-Stimmen:	2	
Nein-Stimmen:	11	(Fraktion CSU, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Fraktion Bündnis für Karlsfeld, Fraktion Freie Wähler)

EAPL-Nr.: 0242.212

Niederschriftauszug

**Ersatzneubau Geh- und Radwegbrücken über die Würm - Weitere Beratung zum BW 6
"Geh- und Radwegbrücke über die Würm - Fluss-km 8,57 - Eichenweg"**

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 16.06.2021 wurde über den Ersatzneubau der beiden am 20.08.2020 gesperrten Geh- und Radwegbrücken (BW 5 „Wehrstaudenstraße/Allacher Straße“, BW 6 „Eichenweg“ beraten. Im Fall des BW 5 wurde der Ersatzneubau beschlossen, der Ersatzneubau des BW 6 sollte nach der Sommerpause beraten werden.

Das weitere Vorgehen ist im Rahmen der Sitzung zu erörtern.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Trogbrücke bei der Fa. Glück für den Eichenweg in Auftrag zu geben.

Für die Brücke Parkstraße wird die Verwaltung beauftragt, weitere Lösungsansätze zu erarbeiten.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212

Bau- und Werkausschuss
27. Oktober 2021
Nr. 145/2021
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bekanntgaben und Anfragen

Es werden keine Bekanntgaben und Anfragen behandelt.

Bau- und Verkaufsausschuss
am 27.10.2021

Grünfelder
Schriftführerin

Kolbe
Erster Bürgermeister