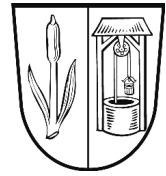


Gemeinde

Karlsfeld



**NIEDERSCHRIFT**

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Bau- und Werkausschuss Nr. 11

**Sitzung am:** Mittwoch, 25. September 2019

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr

**Sitzungsende:** 18:30 Uhr

## Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 17.07.2019
2. Antrag des Bündnis für Karlsfeld, Herrn Heim;  
Fahrradschutzstreifen in der süd-östlichen Rathausstraße
3. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen, Abbruch der bestehenden Doppelhaushälfte mit Nebengebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 755/2, Gemarkung Karlsfeld, Gartenstraße 57
4. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und zwei Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 888/40/T, Gemarkung Karlsfeld, Lilienstraße 14
5. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Bürogebäudes mit einer Lagereinheit (EG) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 785/3, Gemarkung Karlsfeld, Hertzstraße 7
6. Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung eines bestehenden Therapiezentrums mit Betriebsleiterwohnung und Einliegerwohnung sowie Doppelgarage mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 765/100, Gemarkung Karlsfeld, Gaußstraße 6;  
Tektur: Einbau einer Praxis für Naturheilkunde mit dazugehöriger Betriebsleiterwohnung anstatt Einliegerwohnung
7. Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau bestehendes Reihenhaus mit 2 Wohnungen und Anbau mit einer weiteren Wohnung und 2 Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 885/7, Gemarkung Karlsfeld, Karl-Stieler-Straße 20;  
Antrag auf Stellplatzablöse
8. Bekanntgaben und Anfragen

**Bau- und Werkausschuss**  
**25. September 2019**  
**Nr. 109/2019**  
**Status: öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom  
17.07.2019**

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 17.07.2019 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	9
Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0

EAPL-Nr.: 0242.211

### Niederschriftauszug

#### **Antrag des Bündnis für Karlsfeld, Herrn Heim; Fahrradschutzstreifen in der süd-östlichen Rathausstraße**

#### Sachverhalt:

Vom Fraktionsvorsitzenden des Bündnisses für Karlsfeld, Herrn Adrian Heim, wurde der Antrag „Fahrradschutzstreifen in der südöstlichen Rathausstraße“ am 16.07.2019 (Eingang 25.07.2019) gestellt. Der Antrag liegt dieser Sitzungsvorlage bei. Außerdem liegt ein Schreiben von Anwohnern des betreffenden Gebietes vom 26.08.2019 mit Unterschriftenliste bei.

Seitens der Gemeindeverwaltung wurde erhoben, dass durch das beidseitige temporäre Haltverbot in der Rathausstraße zwischen der Krenmoos- und der Bajuwarenstraße circa 13 Längsparkplätze verloren gehen. Diese relativ geringe Anzahl ergibt sich daraus, dass es zwischen der Krenmoosstraße und dem Gärtnerweg beidseitig Parkbuchten gibt. Diese Parkplätze sind also von einem Haltverbot nicht betroffen. Zwischen dem Gärtnerweg und dem Wacholderweg besteht bereits wegen der Buslinie auf der südwestlichen Straßenseite ein statisches Haltverbot, ebenso zwischen dem Wacholderweg und der Bajuwarenstraße auf der nordöstlichen Straßenseite. Hier stehen also auch ohne Schutzstreifen keine Parkplätze zur Verfügung.

Nach den Festlegungen der Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) gibt es bei der Anlage von Schutzstreifen Restmindestbreiten der verbleibenden Fahrbahn. Diese Breite beträgt bei geringeren Verkehrsstärken 4,5 m. In der Rathausstraße beträgt die Fahrbahnbreite zwischen Krenmoosstraße und der Grundstücksrückseite der Gärtnerwegbebauung 6,0 bis 6,5 m. Hier wäre die Anlage von beidseitigen Schutzstreifen mit einer Breite von je 1,25 m (= Mindestbreite) nicht möglich.

Zwischen der Grundstücksrückseite der Gärtnerwegbebauung und der Bajuwarenstraße beträgt die Fahrbahnbreite 7,5 m, es wäre hier ein beidseitiger Schutzstreifen möglich. Im Bereich der Lichtzeichenanlage könnte eventuell auch eine Aufstellfläche für Radfahrende vor den Kraftfahrzeugen eingerichtet werden. Dies müsste aber noch mit dem Staatlichen Bauamt Freising, dem Landratsamt Dachau und der Polizei Dachau abgeklärt werden.

Um die durch die Schutzstreifen entfallenden Parkplätze zumindest teilweise zu kompensieren, sollte durch ein Planungsbüro geprüft werden, ob Parkplätze an anderer Stelle geschaffen werden können. Dies wäre zum Beispiel statt der kleinen Grünfläche vor dem Ligusterweg und der Rasenfläche an der Einmündung Krenmoos- / Rathausstraße (gegenüber der ehemaligen Post) denkbar.

Grundsätzlich steht die Gemeindeverwaltung der Einrichtung der Schutzstreifen positiv gegenüber, auch wegen des angestrebten Beitritts zur Arbeitsgemeinschaft fahrradfreundlicher Kommunen in Bayern e. V. (AGFK). Weil die südöstliche Rathausstraße nur ein kleiner Teil der im Antrag genannten Parallelverbindung vom Rathaus zur geplanten Würmbrücke nach Ludwigsfeld ist, sollte die Maßnahme sorgfältig geplant werden und nicht vorschnell umgesetzt werden. Die Parallelverbindung bis zum Rathaus ist wegen des

Abschnitts „Wögerwiese“ auch mittelfristig nicht möglich. Vor allem sollten auch anderweitige Interessen (siehe beiliegendes Anwohnerschreiben mit Unterschriftenliste) nach Möglichkeit berücksichtigt bzw. Interessenskollisionen vermieden werden. Das setzt alles eine gründliche Planung voraus.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss des Gemeinderates Karlsfeld beschließt den Antrag von Herrn Heim, Bündnis für Karlsfeld, abzulehnen.

Die Anlage von Schutzstreifen in der südöstlichen Rathausstraße soll im Rahmen eines Gesamtkonzeptes, im Rahmen des Radverkehrskonzeptes, geprüft werden.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	10
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

EAPL-Nr.: 0242.211; 1401

**Bau- und Werkausschuss**  
**25. September 2019**  
**Nr. 111/2019**  
**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

**Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen, Abbruch der bestehenden Doppelhaushälfte mit Nebengebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 755/2, Gemarkung Karlsfeld, Gartenstraße 57**

### **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).

Dem Vorhaben sowie der erforderlichen Befreiung - Überschreiten der nördlichen Baulinie um ca. 5 m - wurde in der öffentlichen Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 17.07.2019 das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt

Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgeplant.

Das Doppelhaus (E +I, 10,04 m auf 16,00 m, Wand- / Firsthöhe 5,78 m / 8,43 m, Satteldach 28°) wird nun mit einem Zwischenbau (E, 3,00 m x 3,00 m, Wandhöhe 3,49 m, Flachdach) grenzständig errichtet werden.

Die Stellplätze werden oberirdisch in 2 Garagen und als 2 offene Stellplätze nachgewiesen.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll die planungsrechtliche Zulässigkeit geklärt werden.

Das Vorhaben hält folgende Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans nicht ein:

- Das Vorhaben überschreitet die nördliche Baulinie um ca. 1 m.

Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ist erforderlich.

Durch das Vorhaben werden die Grundzüge der Planung berührt. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Befreiung nun vertretbar.

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

Die Stellplatzsatzung ist einzuhalten. Die offenen Stellplätze an der Gartenstraße müssen eine Tiefe von mind. 5,50 m aufweisen.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung vom Baulinienplan – Überschreiten der nördlichen Baulinie um max. 1 m – wird in Aussicht gestellt.

Die Stellplatzsatzung ist einzuhalten. Die offenen Stellplätze an der Gartenstraße müssen eine Tiefe von mind. 5,50 m aufweisen.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	10
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.11

**Bau- und Werkausschuss**  
**25. September 2019**  
**Nr. 112/2019**  
**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

#### **Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und zwei Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 888/40/T, Gemarkung Karlsfeld, Lilienstraße 14**

#### **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 derzeit bebaut. Im hinteren (östlichen) Grundstücksbereich soll in 2. Reihe ein Einfamilienhaus (E +I, 8,00 m auf 7,40 m, Wandhöhe 6,00 m, Flachdach) errichtet werden.

Die für die rückwärtige Erschließung zu beseitigende vorhandene Doppelgarage wird verlegt. 3 Stellplätze werden oberirdisch in einem Carport (zwischen den Wohngebäuden) nachgewiesen.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll die planungsrechtliche Zulässigkeit geklärt werden.

Das Vorhaben hält folgende Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans nicht ein:

- Das Vorhaben liegt außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.

Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ist erforderlich.

Durch das Vorhaben werden die Grundzüge der Planung berührt. Für eine bauliche Entwicklung in 2. Reihe entlang der Lilienstraße (Ost) gibt es keinen Bezugsfall. Die rückwärtige Baulinie ist bislang intakt. Eine Befreiung wird nicht in Aussicht gestellt.

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

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist einzuhalten.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und zwei Garagen wird nicht erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung vom Baulinienplan – Vorhaben außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen – wird nicht in Aussicht gestellt.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist einzuhalten.

#### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	10
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

EAPL-Nr.: 6024.11; 0242.211



**Bau- und Werkausschuss**  
**25. September 2019**  
**Nr. 113/2019**  
**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Bürogebäudes mit einer Lagereinheit (EG) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 785/3, Gemarkung Karlsfeld, Hertzstraße 7**

### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 24 - „Gewerbegebiet II - östlich Bajuwarenstraße, südlicher Bereich“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Es ist ein "Gewerbegebiet" GE (§ 8 BauNVO) festgesetzt.

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

Das Grundstück ist derzeit bebaut. Das bestehende Wohngebäude mit Nebenanlage soll durch ein Bürogebäude (4 Vollgeschoße (davon 1 Terrassengeschoß), Hauptgrundfläche 14,93 m auf 27,37 m, Trauf-/Wandhöhe 12,00 m/14,60 m, Flachdach) ersetzt werden. Es werden oberirdisch 35 offene Kfz-Stellplätze (davon 2 für Personen mit Behinderung) auf dem Grundstück entlang der ost-, west- und nördlichen Grundstücksgrenze sowie überdeckt 14 Fahrradabstellplätze nachgewiesen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind eingehalten.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist eingehalten.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Bürogebäudes mit einer Lagereinheit wird erteilt.

### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	10
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung eines bestehenden Therapiezentrums mit Betriebsleiterwohnung und Einliegerwohnung sowie Doppelgarage mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 765/100, Gemarkung Karlsfeld, Gaußstraße 6; Tektur: Einbau einer Praxis für Naturheilkunde mit dazugehöriger Betriebsleiterwohnung anstatt Einliegerwohnung**

### Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70/1. Änderung – „Gewerbegebiet V, zwischen Bajuwarenstraße und Würmkanal“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 BauGB. Es ist ein "Gewerbegebiet" GE (§ 8 BauNVO) festgesetzt.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (B.3.1.4. i.V.m. B.3.2.6).

Der Bau- und Werkausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.05.2014 (Nr. 043/2014) das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung eines bestehenden Therapiezentrums erteilt. Das Vorhaben wurde vom Landratsamt Dachau 2014 positiv verbeschieden und die Baugenehmigung 2018 um weitere 2 Jahre verlängert.

Das Grundstück ist derzeit mit einem dreigeschossigen Gebäude (EG/1. OG: Therapiezentrum, 2. OG: Therapiezentrum sowie Betriebsleiter- und Einliegerwohnung) bebaut.

Inhalt des Bauantrags aus 2014 war die Unterbringung von Büroflächen im 2. OG anstelle der Wohnnutzungen, die im neuen 3. OG untergebracht werden sollten.

Mit der Tektur wird nun folgende Änderung beantragt:

EG: Therapiezentrum, 1. OG: Naturheilkunde, 2. OG: Naturheilkunde und dazugehörige Wohnung, 3. OG: Therapiezentrum und dazugehörige Wohnung.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück oberirdisch in einer 3-fach Garage und als 16 offene Stellplätze sowie 4 Fahrradabstellplätze nachgewiesen.

Für den Einbau der 2. Betriebsleiterwohnung ist eine Ausnahme vom Bebauungsplan gemäß § 31 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Derzeit werden die beiden Praxen getrennt von einem Betriebsinhaber geführt. *Aus Altersgründen wird darüber nachgedacht eine der Praxen an einen Praxisnachfolger zu übergeben. Dies führt zu der Nutzungsänderung für eine weitere Betriebsleiterwohnung (...). Die Öffnungszeiten der beiden Praxen sind von 7 – 20:30 Uhr. Der Praxisnachfolger muss vor Ort sein, da die tägliche Vorbereitung ein- und ausschalten und überwachen sämtlicher Trainings- und Therapiegeräte/Fango vor der Öffnung der Praxis erfolgen muss. (...) Er muss vor Beginn und nach Ende der Öffnungszeiten anwesend sein. Dies ist aus unserer Sicht und Erfahrung nur leistbar, wenn er im Gebäude permanent anwesend und ansprechbar ist. Auch wird er einen Großteil der Angestellten mit übernehmen, was sicherlich auch zum vermehrten Einsatz von Büroarbeiten an den Wochenenden führen wird.*

Gemäß der Rechtsprechung genügt es, dass die Wohnung - auf der Grundlage der grundsätzlich vom Betriebsinhaber zu verantwortenden Organisation der Betriebsabläufe – aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll ist. Es reicht, wenn der Betrieb seine ständige Einsatzbereitschaft nicht erfordert und die Errichtung der Wohnung nicht aus betriebsfremden Gründen erfolgt. Darüber hinaus hat die Wohnnutzung (115 m<sup>2</sup>) dem Gewerbebetrieb (192 m<sup>2</sup>) in Grundfläche und Baumasse untergeordnet zu sein.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist eingehalten.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Aufstockung eines bestehenden Therapiezentrums mit Betriebsleiterwohnung und Einliegerwohnung - Tektur: Einbau einer Praxis für Naturheilkunde mit dazugehöriger Betriebsleiterwohnung anstatt Einliegerwohnung wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Ausnahme vom Bebauungsplan - Betriebsleiterwohnung für die Praxis für Naturheilkunde - wird erteilt.

### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	10
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

**Bau- und Werkausschuss**  
**25. September 2019**  
**Nr. 115/2019**  
**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau bestehendes Reihenhaus mit 2 Wohnungen und Anbau mit einer weiteren Wohnung und 2 Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 885/7, Gemarkung Karlsfeld, Karl-Stieler-Straße 20;  
Antrag auf Stellplatzablöse**

### **Sachverhalt:**

Der Bau- und Werkausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.07.2019 dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Mit dem Bauantrag wurden 3 Stellplätze in einer Doppelgarage und als 1 offener Stellplatz nachgewiesen. Nach Auffassung der Verwaltung sind rechnerisch noch 2 weitere Stellplätze erforderlich, da nur von 1 Wohnung im Bestand auszugehen ist.

Mit dem Bauantrag wurde ein Antrag auf Stellplatzablöse für 1 Stellplatz eingereicht.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung lässt gemäß § 4 eine Ablöse (à 10.000 EUR) zu, welche im Ermessen der Gemeinde liegt.

Aus Sicht der Verwaltung wären 2 Stellplätze abzulösen.

Da aber die Parksituation/-druck in diesem Bereich als grenzwertig anzusehen ist, wird daher empfohlen einer Stellplatzablöse nicht zuzustimmen.

### **Beschluss:**

Nach Auffassung der Gemeinde sind 2 Stellplätze abzulösen, da nur von 1 Wohnung im Bestand auszugehen ist.

Dem Antrag auf Stellplatzablöse wird nicht zugestimmt, da die Parksituation/-druck in diesem Bereich als grenzwertig anzusehen ist

### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	10
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

EAPL-Nr.: 6024.01; 0242.211; 6011.433