



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

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Bau- und Werkausschuss Nr. 4

**Sitzung am:** Mittwoch, 29. März 2023

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr

**Sitzungsende:** 18:03 Uhr

**Anwesend/** siehe Anwesenheitsliste

**Abwesend:**

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

## **Tagesordnung**

1. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Nebengebäudes und Unterstellfläche für Holzlager auf dem Grundstück Fl.Nr. 1027/6 der Gemarkung Karlsfeld, Wehrstaudenstraße 37
2. Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau Rechengebäude, Anbau Gebäude zur Primärschlammeindickung, Neubau Energiezentrale und Neubau Niederspannungsunterverteilung auf den Grundstücken Fl.Nr. 189/2 und 190/2 der Gemarkung Karlsfeld, Hochstraße 190
3. Bekanntgaben und Anfragen

**Anwesende:**

| Name                                           | Vertreter für           |
|------------------------------------------------|-------------------------|
| Herr Stefan Kolbe                              |                         |
| Herr Christian Bieberle                        |                         |
| Herr Marco Brandstetter (ab 18:15 Uhr)         |                         |
| Herr Robin Drummer                             |                         |
| Herr Dr. Andreas Froschmayer                   | Herr Werner Proprentner |
| Frau Cornelia Haberstumpf-Göres (ab 18:15 Uhr) |                         |
| Herr Thomas Kirmse                             | Herr Franz Trinkl       |
| Herr Peter Neumann                             |                         |
| Herr Paul-Philipp Offenbeck                    |                         |
| Frau Janine Rößler-Huras                       |                         |
| Herr Christian Sedlmair                        |                         |
| Frau Cornelia Stadler                          |                         |
| Herr Bernd Wanka                               |                         |

**Entschuldigte:**

| Name                    |
|-------------------------|
| Herr Werner Proprentner |
| Herr Franz Trinkl       |

**Unentschuldigte:**

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

**Verwaltung:**

Herr Günter Endres

**Schriftführerin:**

Frau Daniela Demus

**Presse:**

Herr Sponder / MM-Dachauer Nachrichten

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

### **Niederschriftauszug**

**Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Nebengebäudes und Unterstellfläche für Holzlager auf dem Grundstück Fl.Nr. 1027/6 der Gemarkung Karlsfeld, Wehrstaudenstraße 37**

### **Sachverhalt:**

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

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

Das Grundstück ist straßenseitig mit einem Wohngebäude und einer Garage (Hobbyraum (KG), Lagerflächen (EG), Abstellraum (DG)) bebaut. Im rückwärtigen Bereich soll eine Nebenanlage (E + D, Grundfläche 9,23 m auf 7,23 m, Wand- / Firsthöhe 3,80 m / 6,64 m, Mansarddach 60°/25° und Anbau (Holzlager) im Norden E, 3,50 m auf 6,00 m, Wand- / Firsthöhe 2,25 m / 2,93 m, Pultdach 11°) für eine Hackschnitzelheizung (EG) mit Lager für Hackschnitzel (KG) und weitere Lagerflächen (EG) sowie Flächen für eine bestehende (???) Imkerei (DG) errichtet werden.

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

Das Vorhaben liegt außerhalb der überbaubaren Flächen. Nebenanlagen sind dort zulässig.

Durch die Ausbildung eines Mansarddachs mit einer Dachneigung von 60°/25° entsteht die Wirkung eines 2. Geschosses. Die Umgebungsbebauung ist heterogen geprägt und weist ausschließlich Gebäude in E + D - Bauweise auf. Von daher fügt sich das Vorhaben hinsichtlich der geschossigen Wirkung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Zulässig ist nur ein Gebäude mit einem Satteldach und einer Wand- / Firsthöhe von bis zu 3,25 m / 5,35 m (Bezugsfall Wehrstaudenstraße 31).

Seitens der Gemeinde wird bezweifelt, ob es sich beim Flächenbedarf für die Imkerei noch um eine untergeordnete Nutzung / Nebenanlage im Sinne des § 14 BauGB handelt. Der primäre Nutzungszweck des Grundstücks stellt Wohnen dar. Es wird in Frage gestellt, ob die Imkerei in funktioneller als auch in räumlich-gegenständlicher Hinsicht diesem dienend zu- und untergeordnet ist. Für die übrigen Nutzungen kann dies bejaht werden.

Die einschlägigen gemeindlichen Satzungen sind einzuhalten.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Nebengebäudes und Unterstellfläche für Holzlager wird nicht in Aussicht gestellt.

Durch die Ausbildung eines Mansarddachs mit einer Dachneigung von 60°/25° entsteht die Wirkung eines 2. Geschosses. Die Umgebungsbebauung ist heterogen geprägt und weist

ausschließlich Gebäude in E + D - Bauweise auf. Von daher fügt sich das Vorhaben hinsichtlich der geschossigen Wirkung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Seitens der Gemeinde wird darüber hinaus bezweifelt, ob es sich beim Flächenbedarf für die Imkerei noch um eine untergeordnete Nutzung / Nebenanlage im Sinne des § 14 BauGB handelt. Der primäre Nutzungszweck des Grundstücks stellt Wohnen dar. Es wird in Frage gestellt, ob die Imkerei in funktioneller als auch in räumlich-gegenständlicher Hinsicht diesem dienend zu- und untergeordnet ist. Für die übrigen Nutzungen kann dies bejaht werden. Sollte es sich bei der Imkerei um eine Hauptnutzung handeln, wäre diese außerhalb der rückwärtigen faktischen Baugrenze aber unzulässig.

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt für ein Gebäude mit einer Grundfläche gemäß Antrag sowie einem Satteldach und einer Wand- / Firsthöhe von bis zu 3,25 m / 5,35 m (Bezugsfall Wehrstaudenstraße 31).

Die einschlägigen gemeindlichen Satzungen sind einzuhalten.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

Frau Haberstumpf-Göres und Herr Brandstetter sind bei der Abstimmung noch nicht anwesend.

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.11

### **Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau Rechengebäude, Anbau Gebäude zur Primärschlammeindickung, Neubau Energiezentrale und Neubau Niederspannungsunterverteilung auf den Grundstücken Fl.Nr. 189/2 und 190/2 der Gemarkung Karlsfeld, Hochstraße 190**

### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt im Außenbereich im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für Ver- und Entsorgung: Kläranlage / Elektrizität, Trafostation dargestellt.  
Das Vorhaben ist privilegiert nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

Folgende Baumaßnahmen werden durchgeführt:

- Anbau Rechengebäude: Grundfläche 8,35 m auf 4,09 m, Wand- / Firsthöhe 6,20 m / 6,75 m, Pultdach 8°
- Anbau Schlammeindickung: Grundfläche 6,70 m auf 8,13 m, Wand- / Firsthöhe 3,70 m / 5,75 m, Satteldach 22°
- Neubau Energiezentrale: Grundfläche 6,45 m auf 12,15 m, Wandhöhe 7,60 m, Flachdach
- Neubau Niederspannungsunterverteilung: Grundfläche 8,68 m auf 4,38 m, Wand- / Firsthöhe 6,30 m / 6,90 m, Satteldach 15°.

Das Vorhaben ist zulässig, da öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist und der Abwasserwirtschaft dient.  
Durch das Vorhaben werden keine zusätzlichen Stellplätze ausgelöst.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau Rechengebäude, Anbau Gebäude zur Primärschlammeindickung, Neubau Energiezentrale und Neubau Niederspannungsunterverteilung wird erteilt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

Frau Haberstumpf-Göres und Herr Brandstetter sind bei der Abstimmung noch nicht anwesend.

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

**Bau- und Werkausschuss**  
**29. März 2023**  
**Nr. 41/2023**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Bekanntgaben und Anfragen**

Es werden keine Bekanntgaben und Anfragen behandelt.

Bau- und Verkaufsschuss  
am 29.03.2023

Demus  
Schriftführerin

Kolbe  
Erster Bürgermeister