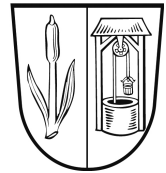


Gemeinde

Karlsfeld



NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 10

Sitzung am: Mittwoch, 4. Oktober 2023

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 19:08 Uhr

Anwesend/ siehe Anwesenheitsliste
Abwesend:

Status: Öffentliche Sitzung
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 19.09.2023
2. 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 "südöstlich St 2063, nordöstlich B 304"
 - Behandlung der während des erneuten Verfahrens gem. § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
 - Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
3. Fortführung der Vorberatung zum Erlass einer Satzung über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielplätzen, die Art der Erfüllung sowie über die Ablöse der Pflicht zur Errichtung (Kinderspielplatzsatzung KSpS) und Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat
4. Vorberatung zum Erlass einer Satzung über die Errichtung und Gestaltungsmerkmale von Dachgauben (Dachgaubensatzung) und Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat
5. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Zaunes an der Kläranlage auf den Grundstücken Fl.Nr. 685/1 und 966/2 der Gemarkung Karlsfeld, Nähe Eichendorffring
6. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Urnenwandanlagen und einer Gabionenwand auf dem Grundstück Fl.Nr. 760/1 der Gemarkung Karlsfeld, Friedhofsweg 18
7. Bekanntgaben und Anfragen

Anwesende:

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

Entschuldigte:

Name
Herr Werner Proprentner Frau Janine Rößler-Huras Herr Bernd Wanka

Unentschuldigte:

Name
-

Verwaltung:

Herr Günter Endres
Herr Dominik Unsinn

Schriftführerin:

Frau Daniela Demus

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

Bau- und Werkausschuss
4. Oktober 2023
Nr. 139/2023
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 19.09.2023

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 19.09.2023 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211

Bau- und Werkausschuss
4. Oktober 2023
Nr. 140/2023
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 "südöstlich St 2063, nordöstlich B 304"
- Behandlung der während des erneuten Verfahrens gem. § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „südöstlich St 2063, nordöstlich B 304“ wurde am 28.04.2022 gefasst. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die Errichtung von Wintergärten und Freisitzüberdachungen ermöglicht werden.

Im Zeitraum 22.11.2022 – 23.12.2023 fand die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Trägern öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB statt

In der Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 19.07.2023 wurde der Billigungs- und Auslegungsbeschluss betreffend den Satzungsentwurf vom 30.05.2023 gefasst.

Durch den Satzungsentwurf wird eine Überschreitung der Baugrenzen sowohl für Wintergärten als auch für Freisitzüberdachungen um maximal 4 Meter zugelassen, wobei bereits die vorhandenen Balkone die Baugrenzen um einen Meter überschreiten.

Über die während des erneuten Verfahrens gem. § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen ist vorliegend zu entscheiden.

Anregungen haben vorgebracht:

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

- Liegen nicht vor

B. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

- Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange, E-Mail vom 24.08.2023
- Wasserwirtschaftsamt München, E-Mail vom 24.08.2023

Keine Anregungen haben vorgebracht:

- TenneT TSO GmbH, E-Mail vom 11.08.2023
- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, E-Mail vom 11.08.2023
- Eisenbahn-Bundesamt, E-Mail vom 14.08.2023
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, E-Mail vom 18.08.2023
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, E-Mail vom 24.08.2023
- Deutsche Flugsicherung GmbH, E-Mail vom 29.08.2023
- Vodafone Deutschland GmbH, E-Mail vom 31.08.2023
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, E-Mail vom 31.08.2023
- Gemeinde Bergkirchen. E-Mail vom 01.09.2023

- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, E-Mail vom 07.09.2023
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, E-Mail vom 08.09.2023
- Staatliches Bauamt Freising, E-Mail vom 11.09.2023
- Regionaler Planungsverband München, E-Mail vom 13.09.2023

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Es liegen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit vor.

B. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange, E-Mail vom 24.08.2023

Wir bitten darum, die Präambel an die aktuelle Gesetzgebung anzupassen. Das BauGB wurde zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert und die Gemeindeordnung zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385).

Beschluss:

Der redaktionelle Hinweis zur Anpassung der Präambel wird aufgenommen, die Präambel wird an die aktuelle Gesetzgebung angepasst.

Abstimmungsergebnis:

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

2. Wasserwirtschaftsamt München

In der Niederschrift vom Bau- und Werkausschuss vom 19.07.2023 stellen Sie nachvollziehbar dar, dass Sie die Aufnahme von Festsetzungen und Hinweisen, welche lediglich im bei einer Neuausrichtung der Bebauung umsetzbar wären, im vorliegenden Fall nicht umzusetzen ist.

Da es sich im vorliegenden Fall um die Ergänzung für die Errichtung von Wintergärten und Freisitzüberdachungen handelt, ist das bei bestimmten Vorschlägen aus unserer letzten Stellungnahme sicher richtig.

Dennoch sind wir der Ansicht, dass beispielsweise Vorkehrungen gegen Starkregenereignisse auch für diese Erweiterungen sinnvoll sind. Falls sich beispielsweise durch einen angebauten Wintergarten mit barrierefreiem Zugang ein Einfallstor für Sturzfluten in die bestehende Bebauung ergibt, ist dies unserer Ansicht nach relevant und es liegt in unserer Verantwortung, darauf hinzuwirken, dass dies nicht geschieht.

Auch eine aktive Herausnahme beispielsweise unserer Empfehlung, eine Elementarschadensversicherung gegen Sturzfluten abzuschließen, empfehlen wir Ihnen hinsichtlich möglicher Schadenersatzansprüche gegen die Gemeinde ausdrücklich nicht. Ebenso ist die Berücksichtigung hoher Grundwasserstände für Bauherren wichtig, auch wenn es sich lediglich um einen Wintergarten handelt. Im Planungsgebiet liegen wie Sie sicher wissen außergewöhnlich hohe Grundwasserstände vor, welche regelmäßig dazu führen, dass bereits bei relativ flachgründigen Baumaßnahmen Grundwasser angetroffen wird, mit allen baulichen und rechtlichen Folgen.

Der Hinweis zum vorsorgenden Bodenschutz ist unserer Meinung nach bei jeder Art von baulicher Entwicklung sinnvoll. Auch für einen Wintergarten wird Oberboden abgeschoben werden und dieser ist zu schützen und nicht zu vergeuden.

Bauliche Erweiterungen führen zu zusätzlichen Flächen, auf welchen Niederschlagswasser gesammelt anstatt wie bisher flächig versickert wird. Ich stimme Ihnen zu, dass hier ein Teil der Vorschläge unserer letzten Stellungnahme nicht erforderlich ist. Insgesamt ist jedoch die Darstellung der richtigen Entwässerung wichtig, insbesondere, da sich durch eine Erweiterung eines Gebäudes die bisherige wasserrechtliche Situation für das gesamte Gebäude ändern kann. Als Beispiel kann die befestigte Fläche unter Hinzuziehung der neu versiegelten Fläche dazu führen, dass die Vorgaben der NWFreiV nicht mehr greifen und für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Daher ist unserer Ansicht nach der Bebauungsplan entsprechend zu ergänzen.

Ebenso ist unserer Ansicht nach die Ergänzung des bestehenden Plans um Vorgaben zu beispielsweise der Ausgestaltung von Zuwegungen sinnvoll. Wenn ein Bauherr eine Zuwegung neu errichtet, greifen sonst lediglich die Vorgaben des bisher bestehenden Bebauungsplans. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist jedoch darauf hinzuwirken, auch diese alten, heute überholten, Regelungen zu ergänzen, gerade wenn es wie im vorliegenden Fall sehr einfach möglich ist.

Eine Aufnahme der Vorgaben zur erlaubnisfreien Beseitigung von Niederschlagswasser ist sicher nicht erforderlich, wenn alle Bauherren mit Spezialthemen wie der NWFreiV, der TRENGW oder der TREN OG vertraut sind. Wir haben in der Vergangenheit die Erfahrung gemacht, dass das in der breiten Bevölkerung nicht der Fall ist. Um erhebliche rechtliche Probleme zu vermeiden empfehlen wir daher die Aufnahme dieses Hinweises.

Aufgrund der genannten Punkte empfehlen wir die Berücksichtigung und Übernahme der folgenden Vorschläge für Festsetzungen und Hinweise.

1. Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Wir empfehlen daher folgende Festsetzungen und Hinweise:

1.1 Vorschlag für Festsetzungen

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude bzw. der Erweiterungsbauten wird mindestens 25 cm über Gelände festgesetzt.“

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“

1.2 Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

2. Grundwasser

Das Planungsgebiet ist durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet. Entsprechend den uns vorliegenden Erkenntnissen liegen der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) bei 489 m ü NN bei einer Geländehöhe von 490 m ü NN. Unabhängig davon können auch höhere Grundwasserstände auftreten

2.1 Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.“

„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) müssen unterhalb des anstehenden Geländes liegende Bauteile zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten.“

2.2 Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Sofern in möglicherweise grundwasserführende Bodenschichten eingegriffen wird: Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.“

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“

3. Vorsorgender Bodenschutz

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen“

4. Abwasserentsorgung

4.1 Niederschlagswasser

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

4.1.1 Vorschlag für Festsetzungen

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

„Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.“

4.1.2 Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.“

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TREN GW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

„Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.“

Abwägung:

Die geäußerten Anmerkungen beziehen sich zum Teil auf Anlagen, die kein Gegenstand der vorliegenden Planung sind. Die Hinweise zu Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sowie Kellern veranlassen daher keine Änderung oder Ergänzung der Satzung.

Der Abschluss von Versicherungen stellt ebenfalls keinen Gegenstand der Bauleitplanung dar, auch insoweit ist keine Änderung oder Ergänzung der Satzung veranlasst.

Für weitere Anmerkungen bestehen zudem spezialgesetzliche Regelungen, die unabhängig von Festsetzungen in Bebauungsplänen einzuhalten sind. Die Hinweise zur Einleitung in den öffentlichen Schmutzwasserkanal, zum Umgang mit Mutterboden, zur Niederschlagswasserversickerung, für die spezialgesetzliche Regelungen bestehen, veranlassen daher keine Änderung oder Ergänzung der Planung.

Die verbleibenden redaktionellen Hinweise auf den Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen, zum Thema Grundwasser und zur Unterhaltung von Anlagen zur Niederschlagswasserableitung werden als Hinweise in die Satzung aufgenommen

Beschluss:

Soweit sich die Anmerkungen des Wasserwirtschaftsamtes auf Anlagen oder Themen beziehen, die kein Gegenstand der vorliegenden Planung sind oder spezialgesetzliche Regelungen bestehen, erfolgt keine Änderung oder Ergänzung der Planung.

Folgende redaktionelle Hinweise werden aufgenommen:

„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen.“

„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) sollen unterhalb des anstehenden Geländes liegende Bauteile zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten.“

„Sofern in möglicherweise grundwasserführende Bodenschichten eingegriffen wird: Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.“

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der

Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“

„Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.“

Abstimmungsergebnis:

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

Beschluss:

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 "südöstlich St 2063, nordöstlich B 304" abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Vorlage der Verwaltung berücksichtigt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 "südöstlich St 2063, nordöstlich B 304" wird gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit Art. 23 GO in der vorgelegten Fassung vom 04.10.2023 als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6102.2

Niederschriftauszug

Fortführung der Vorberatung zum Erlass einer Satzung über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielplätzen, die Art der Erfüllung sowie über die Ablöse der Pflicht zur Errichtung (Kinderspielplatzsatzung KSpS) und Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat

Sachverhalt:

Mit der Bauordnungsnovelle 2021 wurde die Rechtsgrundlage für Gemeinden geschaffen, Regelungen über Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen zu treffen. Darüber hinaus kann die Gemeinde die Art der Erfüllung sowie die Ablöse der Pflicht zur Errichtung von Kinderspielplätzen regeln. Mit der geplanten Satzung soll von den Regelungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht werden.

Der erste Entwurf der Satzung wurde in der Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 25.01.2023 vorbereitet. Die in der Sitzung geäußerten Änderungswünsche wurden eingearbeitet und mit dem gemeindlichen Rechtsbeistand abgestimmt.

Die wesentlichen Änderungen zusammengefasst:

- Zusätzlicher Hinweis auf die in der BayBO geregelte Pflicht zur Herstellung von Kinderspielplätzen.
- Anstatt einer Pflicht zur Einhaltung aller einschlägigen DIN-Normen in der aktuellen Fassung empfiehlt der Rechtsbeistand der Gemeinde eine Pflicht zur Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Baukunst. Diese beinhalten die DIN-Normen in ihrer jeweils aktuellen Fassung, zudem ist der Begriff gerichtlich überprüfbar.
- Zusätzliche Pflicht zur Errichtung eines Spielplatzes als zusammenhängende Fläche, um eine Stückelung zu verhindern.
- Senken der Mindestgröße des Spielplatzes auf 40 m².
- Die Pflicht zur Errichtung weiterer Spielgeräte und Sitzeinrichtungen soll bereits bei Spielplätzen mit einer Größe von über 40 m² bzw. mindestens 75 m² greifen.
- Änderung des Ablösungsbetrags auf 500 € je m² herzustellender Spielplatzfläche.
- Anpassung der Tatbestände von Ordnungswidrigkeiten.
- Die Begründung wird entsprechend der geänderten Satzungsinhalte angepasst.

Folgende Anpassungen wurden in der Sitzung vorgenommen:

- § 5 Abs. 6 Sätze 1 und 2 bleiben erhalten.
- § 3 Abs. 3 Satz 2 wird gestrichen.
- Bei § 9 Ordnungswidrigkeiten wird der Punkt 4 ergänzt „entgegen § 5 Abs. 6 dieser Satzung Kinderspielplätze nicht dauerhaft erhält und pflegt oder schadhafte Ausstattungen und Spielgeräte nicht umgehend instand setzt oder erneuert.“

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die Kinderspielplatzsatzung in der Fassung des beiliegenden Entwurfs vom 04.10.2023 zu erlassen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6012.5

Niederschriftauszug

Vorberatung zum Erlass einer Satzung über die Errichtung und Gestaltungsmerkmale von Dachgauben (Dachgaubensatzung) und Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat

Sachverhalt:

In der Gemeinde Karlsfeld existiert eine Dachgaubensatzung, die Regelungen zur Zulässigkeit und Größe von Dachgauben trifft.

Um weitere Regelungen zur Gestaltung von Dachgauben zu treffen und insbesondere um die Anwendbarkeit der Satzung für die Zukunft rechtssicher zu gestalten, soll ein Neuerlass der Dachgaubensatzung erfolgen.

Folgende wesentliche Regelungsinhalte sind im Satzungsentwurf enthalten:

- Die Satzung gilt für Gebäude innerhalb bestimmter Bereiche, diese werden in einem Lageplan als Anhang der Satzung festgelegt. Die Satzung gilt damit nur mehr für Bereiche, innerhalb denen Dachgauben bereits prägend vorhanden sind. Dies war eine Empfehlung des Rechtsbeistands der Gemeinde.
- Regelungen in Bebauungsplänen gehen der Satzung vor.
- Die Errichtung von Dachgauben ist nur auf folgenden Dächern zulässig: Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Zeltdächer
- Die Mindestdachneigung für Dachgauben beträgt 30°, damit wird sichergestellt, dass Gauben gegenüber dem Hauptdach nicht zu sehr in Erscheinung treten.
- Gauben sind in ihrer Gestaltung dem Hauptdach anzupassen.
- Die Einzelbreite von Dachgauben darf im Außenmaß maximal 2,40 m betragen. Die Summe der Breiten von Dachgauben auf einem Dach darf insgesamt nicht mehr als ein Drittel der gesamten Firstlänge einnehmen.
- Es werden Mindestabstände zwischen einzelnen Dachgauben, Dachgauben und seitlichen Dachrändern und First und Oberkante Dachgaube festgelegt.
- Auch für die Dächer der Gauben werden nur bestimmte Dacharten zugelassen. Diese Dachform ist zudem am ganzen Gebäude beizubehalten.
- Sofern in einem Gebäude mehrere Dachgeschosse vorhanden sind, sind Dachgauben nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Diese Beschränkung bezweckt ebenfalls die Erhaltung einer ruhigen Dachlandschaft.

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die Dachgaubensatzung in der Fassung des beiliegenden Entwurfs vom 04.10.2023 mit Streichung der Passage „[...] und Zeltdächer“ in § 1 Abs. 3 zu erlassen. Es ist nochmals zu prüfen, ob der Bereich Am Burgfrieden in den Umgriff mitaufzunehmen ist.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211

Bau- und Werkausschuss
4. Oktober 2023
Nr. 143/2023
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Zaunes an der Kläranlage auf den Grundstücken Fl.Nr. 685/1 und 966/2 der Gemarkung Karlsfeld, Nähe Eichendorffring

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche / Parkanlage mit vorhandenem Baumbestand dargestellt. Das Vorhaben fällt unter § 35 Abs. 2 BauGB.

Der bestehende Zaun der außer Betrieb genommenen Kläranlage soll aus Gründen der Verkehrssicherung (Schutz vor unbefugtem Zugriff und der damit verbundenen Gefahr von Unfällen) erneuert werden (Doppelstabmattenzaun, Länge ca. 420,00 m, Höhe 2,00 m).

Sonstige Vorhaben im Außenbereich können im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind und die Erschließung gesichert ist.

Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt und die Erschließung ist gesichert.

Der Verlauf des Zaunes im Bereich der nördlichen Grundstücksecke entlang des Eichendorffrings ist mit der Abfallwirtschaft vorab abzuklären aufgrund der sich dort befindlichen Wertstoffsammelbehälter.

Des Weiteren widerspricht die Plandarstellung den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort, insbesondere hinsichtlich der Lage der Grundstücksgrenzen und der südwestlich sowie südöstlich angrenzenden Wegeführungen sowie die Zuordnung des Baumbestands auf und neben dem Baugrundstück.

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt, wenn die Planung entsprechend angepasst wird.

Es wird empfohlen auf den bisherigen Zaunverlauf abzustellen außer im Bereich des Würmkanals, da hier die Grundstücksgrenze überbaut wurde. Hier wäre zu prüfen, ob eine Vereinbarung mit dem Freistaat Bayern / Wasserwirtschaftsamt München besteht.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Zaunes an der Kläranlage wird nicht erteilt.

Der Verlauf des Zaunes im Bereich der nördlichen Grundstücksecke entlang des Eichendorffrings ist mit der Abfallwirtschaft vorab abzuklären aufgrund der sich dort befindlichen Wertstoffsammelbehälter.

Des Weiteren widerspricht die Plandarstellung den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort, insbesondere hinsichtlich der Lage der Grundstücksgrenzen und der südwestlich sowie südöstlich angrenzenden Wegeführungen sowie die Zuordnung des Baumbestands auf und neben dem Baugrundstück.

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt, wenn die Planung entsprechend angepasst wird.

Es wird empfohlen auf den bisherigen Zaunverlauf abzustellen außer im Bereich des Würmkanals, da hier die Grundstücksgrenze überbaut wurde. Hier wäre zu prüfen, ob eine Vereinbarung mit dem Freistaat Bayern / Wasserwirtschaftsamt München besteht.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.7

Bau- und Werkausschuss
4. Oktober 2023
Nr. 144/2023
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Urnenwandanlagen und einer Gabionenwand auf dem Grundstück Fl.Nr. 760/1 der Gemarkung Karlsfeld, Friedhofsweg 18

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche / Friedhof dargestellt. Das Vorhaben fällt unter § 35 Abs. 2 BauGB.

Die 2 Urnenwandanlagen (einseitig / doppelseitig, jeweils Länge 5,50 m, Höhe 2,30 m) im nordwestlichen Bereich des Friedhofs wurden bereits errichtet. Im Weiteren wird südöstlich, überwiegend entlang der Bajuwarenstraße eine Gabionenwand (Länge 22,63 m, Höhe 2,00 m) als Sicht- und Schallschutz errichtet.

Sonstige Vorhaben im Außenbereich können im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind und die Erschließung gesichert ist.

Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt und die Erschließung ist gesichert.

Hinweis seitens des Gremiums:
Die Begrünung der Gabionenwand auf der Innenseite ist noch zu prüfen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von 2 Urnenwandanlagen und einer Gabionenwand wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.7

Bau- und Werkausschuss
4. Oktober 2023
Nr. 145/2023
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bekanntgaben und Anfragen

A) Gespräch mit dem Bürger

Frau Leukhart äußert, dass sie es als Eingriff in die Rechte der Bürger ansieht, wenn ihnen die Gestaltung der Gauben vorgeschrieben wird.

Bau- und Verkaufsschusssitzung
am 04.10.2023

Demus
Schriftführerin

Kolbe
Erster Bürgermeister