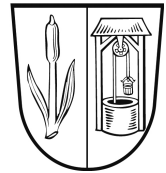


Gemeinde

Karlsfeld



NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 7

Sitzung am: Mittwoch, 26. Juni 2024

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 19:01 Uhr

Anwesend/
Abwesend: siehe Anwesenheitsliste

Status: Öffentliche Sitzung
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 05.06.2024
2. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses und eines Reihenendhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1019/31 der Gemarkung Karlsfeld, Wehrstaudenstraße 75
3. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau zweier Faulbehälter mit Gasreinigung auf dem Grundstück Fl.Nr. 190/2 der Gemarkung Karlsfeld, Hochstraße 190
4. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90b - Ludl-Gelände / Anna Quartier
Anpassung von Wandhöhen im BF 2 bzw. lichte Höhe von Stellplätzen
Beratung und Empfehlung an den Gemeinderat
5. Bekanntgaben und Anfragen

Anwesende:

Name	Vertreter für
Herr Stefan Kolbe	
Herr Christian Bieberle	
Herr Michael Gold	
Frau Cornelia Haberstumpf-Göres (ab 18:29 Uhr, TOP 4)	
Herr Adrian Heim	Herr Marco Brandstetter
Herr Hans Hirth	
Herr Thomas Kirmse	
Herr Paul-Philipp Offenbeck	
Frau Birgit Piroué	Herr Peter Neumann
Frau Janine Rößler-Huras	
Herr Christian Sedlmair	
Herr Franz Trinkl	
Herr Bernd Wanka	

Entschuldigte:

Name
Herr Marco Brandstetter
Herr Peter Neumann

Unentschuldigte:

Name
-

Verwaltung:

Herr Günter Endres
Frau Simone Hotzan

Schriftführerin:

Frau Daniela Demus
Frau Sandra Radtke

Fachreferenten:

Herr Ramrath / CG Elementum
Herr Köbler / CG Elementum

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

Bau- und Werkausschuss
26. Juni 2024
Nr. 65/2024
Status: öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 05.06.2024

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 05.06.2024 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

Frau Haberstumpf-Göres ist bei der Abstimmung noch nicht anwesend.

EAPL-Nr.: 0242.211

Bau- und Werkausschuss
26. Juni 2024
Nr. 66/2024
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses und eines Reihenendhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1019/31 der Gemarkung Karlsfeld, Wehrstaudenstraße 75

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

Der Bau- und Werkausschuss hat sich bereits in seinen öffentlichen Sitzungen am 20.07.2022 (Nr. 104/2022) und 10.05.2023 (Nr. 75/2023) mit den Vorhaben befasst und das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Die Baugesuche wurden jeweils zurückgenommen.

Nun wurde ein mit dem Landratsamt Dachau und der Gemeinde vorabgestimmter Antrag auf Baugenehmigung vorgelegt.

Das Grundstück ist bebaut. Anstelle des Bestands soll ein Mehrfamilienhaus und ein Reihenendhaus (E + I + D (Mehrfamilienhaus) bzw. E + I (Reihenendhaus), Hauptgrundfläche 9,24 m bzw. 7,44 m auf 23,89 m, Wand- / Firsthöhe 7,42 m / 10,56 m bzw. 5,46 m / 7,99 m, Satteldach 34,2°) errichtet werden.

Auf dem Grundstück werden 11 offene Stellplätze sowie 22 Fahrradabstellplätze (davon 14 überdacht) im rückwärtigen Grundstücksbereich nachgewiesen.

Bauplanungsrecht

Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Als Bezugsfall wurde die Wehrstaudenstraße 73 herangezogen.

Örtliche Bauvorschriften

Abstandsflächensatzung:

Die gemeindliche Abstandsflächensatzung ist eingehalten.

Stellplatzsatzung:

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist eingehalten.

Der Nachweis über das Ordnungssystem für die Fahrradabstellplätze ist vorzulegen.

Spielplatzsatzung:

Bei der Ermittlung der Bruttofläche des Kinderspielplatzes bleiben Wohnungen außer Ansatz, wenn ein Spielplatz nach der Art der Wohnung nicht erforderlich ist. Darunter fallen vor allem Einraumappartements bis 30 m² Wohnfläche (...) (§ 4 Abs. 3).

Die zu berücksichtigende Wohnfläche (gemäß WoFIV) beträgt 418 m²

Je 25 m² Wohnfläche sind 1,5 m² Spielplatzfläche nachzuweisen $> 418/25 \cdot 1,5 = 25 \text{ m}^2$ Spielplatzfläche, mind. jedoch 40 m².

Seitens des Antragstellers wird nun eine Abweichung von der gemeindlichen Spielplatzsatzung beantragt. Statt der Mindestgröße soll nur die reduzierte sich rechnerisch ergebende Fläche nachgewiesen werden.

Zur Begründung wird angeführt, dass vorwiegend Wohnungen bis 40 m² für alleinstehende Personen entstehen. Die einzige Wohnung, die größer ist, hat einen eigenen Garten.

Bei 2 Wohnungen beträgt die Wohnfläche unter 30 m² (~ 19 m² und 25 m²), 6 Wohnungen liegen zwischen 30 m² und 40 m² und 3 Einheiten bei über 40 m² bis 88 m². Insgesamt sind 4 Wohneinheiten 1-Raum-Wohnungen mit einer offenen Schlafnische, für die nach ihrer Art ein Kinderspielplatz nicht erforderlich ist, da der Wohnaufenthalt von Kindern in diesen Wohnungen nicht zu erwarten und nicht beabsichtigt ist, sowie 6 Wohnungen mit einem abgetrennten Schlafzimmer.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Abweichung gemäß Art. 63 Abs. 2 und 3 BayBO – Unterschreitung der Mindestgröße von 40 m² – nicht erforderlich, da die Mindestfläche auf dem Grundstück nachgewiesen werden kann, wenn der Zuschnitt der Gartenfläche für das Reihenendhaus (WE 10) entsprechend angepasst wird .

Erschließung

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist nicht gesichert.

Hinweise:

- Es wird auf die hohe Versiegelung des Grundstücks hingewiesen. Folglich ist nicht mehr nur von einer geringfügigen Auswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens auszugehen. Anzusprechen ist dabei die problematische Versickerung des Niederschlagswassers im Zusammenhang bei gleichzeitig hohen Grundwasserständen im Gemeindegebiet.
- Die Wohnflächenberechnung ist teilweise nicht vollständig.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses und eines Reihenendhauses wird nicht erteilt.

Die Erschließung – Niederschlagswasserbeseitigung – ist nicht gesichert.

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses und eines Reihenendhauses wird in Aussicht gestellt, wenn die gesicherte Erschließung – Niederschlagswasserbeseitigung – nachgewiesen wird.

Es ist sicherzustellen, dass im Bereich der WE 1 – 3 im Keller keine Hobbyräume entstehen. Beim Reihenendhaus sollte auf den 2. Hauszugang und die 2. Treppe in den Keller verzichtet werden, damit nicht wieder ein Appartement abgetrennt werden kann.

Ein Nachweis über das Ordnungssystem für die Fahrradabstellplätze ist vorzulegen.

Eine Abweichung von der Spielplatzsatzung ist nicht erforderlich, soweit tatsächlich eine Fläche mit mind. 40 m² zeichnerisch nachgewiesen wird.

Hinweise:

- Es wird auf die hohe Versiegelung des Grundstücks hingewiesen. Folglich ist nicht mehr nur von einer geringfügigen Auswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens auszugehen. Anzusprechen ist dabei die problematische Versickerung des Niederschlagswassers im Zusammenhang bei gleichzeitig hohen Grundwasserständen im Gemeindegebiet.
- Die Wohnflächenberechnung ist teilweise nicht vollständig.

Abstimmungsergebnis:

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

Frau Haberstumpf-Göres ist bei der Abstimmung noch nicht anwesend.

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Bau- und Werkausschuss
26. Juni 2024
Nr. 67/2024
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau zweiter Faulbehälter mit Gasreinigung auf dem Grundstück Fl.Nr. 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:

- Faulbehälter: Durchmesser 11,70 m, Wandhöhe 12,20 m, Flachdach,
- Gasreinigung: Hauptgrundfläche 3,99 m auf 4,74 m, Wandhöhe (inkl. Geländer) 4,63 m, Flachdach,
- Verbindungsgang zum Betriebsgebäude im 1. OG: Grundfläche 3,26 m auf 7,24 m, Wandhöhe 5,98 m bzw. 6,38 m, Flachdach.

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 Neubau zweiter Faulbehälter mit Gasreinigung und Verbindungsgang zum Betriebsgebäude im 1. OG wird erteilt.

Hinweise:

- Im Betreff fehlt Neubau Verbindungsgang.
- Im Lageplan fehlt die Darstellung des neuen Verbindungsgangs im 1. OG.

Abstimmungsergebnis:

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

Frau Haberstumpf-Göres ist bei der Abstimmung noch nicht anwesend.

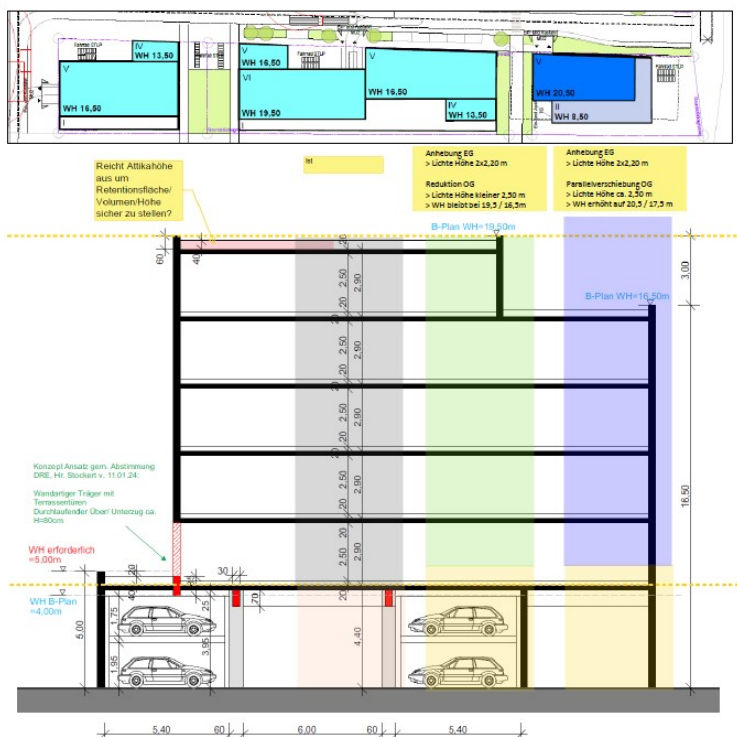
EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Niederschriftauszug

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90b - Ludl-Gelände / Anna Quartier Anpassung von Wandhöhen im BF 2 bzw. lichte Höhe von Stellplätzen Beratung und Empfehlung an den Gemeinderat

Sachverhalt:

Die CG Elementum hat in der Gemeinderatssitzung am 25.01.2024 (Nr. 08/2024) einen weiterführenden Konzeptvorschlag vorgelegt. Dieser beinhaltet unter anderem, dass die Bebauung im Baufeld MU2 auf die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes zurückgeführt wird mit einer Parkpalette im Erdgeschoss des MU 2.2 und 2.3. Darüber hinaus wären hier Wandhöhen zwischen 16,40 m und 19,50 m festgesetzt. Im Rahmen des Prüfungsprozesses zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze ergab sich nun die Problemstellung, wie diese unterzubringen sind.



Bei den Anforderungen zur festgesetzten Wandhöhe, aus dem Stellplatzschlüssel des Bebauungsplanes sowie aus den Gestaltungsanforderungen aus der gemeindlichen Stellplatzsatzung lassen sich die notwendigen Stellplätze im BF 2 nicht realisieren,

Um eine Lösung der Parkplatzsituation herbeizuführen ergeben sich drei Optionsmöglichkeiten, die zu diskutieren sind.

- 1) Angleichen des Stellplatzschlüssels (EOF)
- 2) Angleichen der geforderten Lichten Raumhöhe bei Duplexparkern
- 3) Angleichen der maximal zulässigen Wandhöhe im B-Plan

Beschluss:

Empfehlung an den Gemeinderat:

Variante 1:

Anpassung Stellplatzschlüssel

Abstimmungsergebnis:

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

Variante 2:

Anpassung lichte Höhe Duplexparker

Abstimmungsergebnis:

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

Variante 3:

Anpassung mittlere Wandhöhe BF 2

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6102.2

Niederschriftauszug

Bekanntgaben und Anfragen

A) Gespräch mit dem Bürger

Frau Leukhart spricht die Verdichtung durch das aktuelle Bauprojekt in der Wehrstaudenstraße an und äußert ihren Unmut, da der Busverkehr bereits jetzt schon Probleme bei der Durchfahrt hat. Sie schlägt vor, die Verkehrssituation durch Parkverbote oder das Einführen einer Einbahnstraße zu regeln.

Der Erste Bürgermeister entgegnet, dass Baurecht zugelassen werden muss.
Herr Heim ergänzt, dass die Buslinie von dem aktuellen Bauprojekt nicht betroffen ist.

Herr Scheidt fragt, welche Präventivmaßnahmen die Gemeinde bei der künftigen Bebauungsplanung in Bezug auf die Hoch-/Grundwasserthematik unternehmen wird.

Der Erste Bürgermeister antwortet, dass in vorausgegangen Sitzungen über Möglichkeiten gesprochen wurde, wie z. B. die Gebäude höher zu bauen und nicht sehr in die Tiefe zu gehen. Die Entwässerungssysteme, welche zu der Gemeinde Karlsfeld gehören, werden weiterhin regelmäßig geprüft. Für private, undichte Kellerräume sind die Bürger selbst verantwortlich.

Herr Schwingeler fragt nach der Möglichkeit einer außerordentlichen Bürgerversammlung zur Hoch- und Grundwasserthematik.

Der Erste Bürgermeister bietet ihm eine Terminvereinbarung zur Themenfindung an.

Frau Seidenspinner fragt ergänzend zur Hoch- und Grundwasserthematik nach, ob es möglich ist, den Bau von Tiefgaragen einzudämmen.

Der Erste Bürgermeister antwortet, dass es keine Rechtsgrundlage für ein Verbot gibt.

Bau- und Verkaufsschusssitzung
am 26.06.2024

Demus
Schriftführerin

Kolbe
Erster Bürgermeister