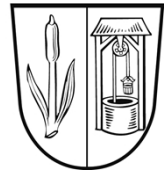


Gemeinde

Karlsfeld



NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 10

Sitzung am: Mittwoch, 3. Dezember 2025

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 18:28 Uhr

Anwesend/
Abwesend: siehe Anwesenheitsliste

Status: Öffentliche Sitzung
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 12.11.2025
2. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 754/14 und 754/133 der Gemarkung Karlsfeld, Lena-Christ-Straße 12, (12a)
3. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von Baustellencontainern, Lagerbereichen und Bauzaun befristet bis zum 30.06.2026 auf dem Grundstück Fl.Nr. 732/7 der Gemarkung Karlsfeld, Nähe Nibelungenstraße
4. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Betriebsgebäudes mit Betriebsleiterwohnung und Neubau eines Pferdestalls auf den Grundstücken Fl.Nrn. 874/2 und 874/4 der Gemarkung Karlsfeld, Feldstraße 32
5. Bekanntgaben und Anfragen

Anwesende:

Name	Vertreter für
Herr Stefan Kolbe Herr Christian Bieberle Herr Marco Brandstetter Frau Beate Full Herr Michael Gold Frau Cornelia Haberstumpf-Göres Herr Hans Hirth Herr Peter Neumann Herr Paul-Philipp Offenbeck Frau Janine Rößler-Huras Herr Christian Sedlmair Herr Franz Trinkl	Herr Thomas Kirmse

Entschuldigte:

Name
Herr Thomas Kirmse Herr Bernd Wanka

Unentschuldigte:

Name

Verwaltung:**Schriftführerin:**

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

Bau- und Werkausschuss
3. Dezember 2025
Nr. 107/2025
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 12.11.2025

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 12.11.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211

Bau- und Werkausschuss
3. Dezember 2025
Nr. 108/2025
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 754/14 und 754/133 der Gemarkung Karlsfeld, Lena-Christ-Straße 12, (12a)

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 1 „Karlsfeld Nord“. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt hinsichtlich der überbaubaren Fläche gem. § 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 liegt im Bereich des faktischen Überschwemmungsgebiets „Würm und Würmkanal“.

Das Grundstück ist bebaut. Es soll ein Doppelhaus (Grundfläche 12,90 m x 12,40 m, E + I, Wand- / Firsthöhe 6,40 m / 10,13 m, Satteldach 30°) errichtet werden.

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

Bauplanungsrecht

Das Vorhaben hält folgende Festsetzungen des Baulinienplans nicht ein:

- Gartengerätehäuser im Süden vollständig außerhalb des Bauraums.
- offene Stellplätze, Müllhäuser, Wärmepumpe und Fahrradabstellplätze im Norden vollständig außerhalb des Bauraums.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB können erteilt werden.

Das Vorhaben fügt sich im Übrigen in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Als Bezugsfall wurde der Baukörper Lena-Christ-Straße 8 herangezogen.

Örtliche Bauvorschriften

Abstandsflächensatzung:

Die Satzung ist eingehalten.

Stellplatzsatzung:

Die Satzung ist eingehalten.

Gaubensatzung:

Die Gaubensatzung ist eingehalten.

Erschließung

Die Zufahrt ist gesichert.
Die Wasserversorgung ist gesichert.
Die Schmutzwasserbeseitigung ist gesichert.
Die Niederschlagswasserbeseitigung ist gesichert.

Grundsätzlich käme hier die Anwendung des § 246e BauGB („Bauturbo“) in Betracht.
Da die erforderlichen Befreiungen nicht die Grundzüge der Planung berühren, erfolgen diese gemäß § 31 Abs. 2 BauGB und nicht nach § 31 Abs. 3 BauGB.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu folgenden Befreiungen erteilt:

- Gartengerätehäuser im Süden vollständig außerhalb des Bauraums.
- offene Stellplätze, Müllhäuser, Wärmepumpe und Fahrradabstellplätze im Norden vollständig außerhalb des Bauraums.

Die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211

Bau- und Werkausschuss
3. Dezember 2025
Nr. 109/2025
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von Baustellencontainern, Lagerbereichen und Bauzaun befristet bis zum 30.06.2026 auf dem Grundstück Fl.Nr. 732/7 der Gemarkung Karlsfeld, Nähe Nibelungenstraße

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist der Vorhabensbereich als Grünfläche/Parkanlage dargestellt.
Das Vorhaben fällt unter § 35 Abs. 2 BauGB – sonstiges Vorhaben.

Das Grundstück ist unbebaut. Errichtet wurden neben verschiedenen Lagerflächen mehrere Baustellencontainer:

- Container 1 (Büro):
E, 2,50 m auf 6,10 m, Wandhöhe 2,99 m,
- Container 2 (Büros, Besprechung, Aufenthalt, 4 Schlafplätze):
E + 1, 10,00 m auf 6,10 m, Wandhöhe 5,88 m mit Außentreppe und Podest,
- Container 3 (Sanitär):
5,50 m auf 6,10 m, Wandhöhe 3,44

jeweils Flachdach.

Ausgewiesen werden 10 Kfz- und 2 Lkw-Stellplätze sowie 2 Fahrradabstellplätze.

Die Fläche wird in erster Linie für Arbeiten zur Erneuerung von Strommasten westlich der Bahn benötigt. 1 bis 2 weitere Firmen nutzen untergeordnet diese Fläche mit.
Da sich die Fläche nicht im direkten Zusammenhang zu den Baustellen befindet, ist das Vorhaben genehmigungspflichtig.

Bauplanungsrecht

Sonstiges Vorhaben (im Außenbereich) können im Einzelfall zugelassen werden, wenn u.a. ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht.

Das Vorhaben widerspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Auf Grund der Befristung bis zum 30.06.2026 und der Tatsache, dass das Vorhaben, wenn es unmittelbar im Zusammenhang mit einer Baustellenmaßnahme errichtet worden wäre, nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 13. a) BayBO verfahrensfrei und zulässig wäre, das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden kann.

Örtliche Bauvorschriften

Abstandsflächensatzung:

Die Abstandsflächensatzung ist eingehalten.

Stellplatzsatzung:
Die Stellplatzsatzung ist eingehalten.

Erschließung

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Die Zufahrt ist gesichert.

Die Wasserversorgung erfolgt mittels Anschluss an einen in der Nähe befindlichen Hydranten.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über einen Abwassertank, der zyklisch abgeholt und fachgerecht entsorgt wird.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von Baustellencontainern, Lagerbereichen und Bauzaun befristet bis zum 30.06.2026 wird erteilt.

Die Wasserversorgung erfolgt mittels Anschluss an einen in der Nähe befindlichen Hydranten.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über einen Abwassertank, der zyklisch abgeholt und fachgerecht entsorgt wird.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	4

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Bau- und Werkausschuss
3. Dezember 2025
Nr. 110/2025
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Betriebsgebäudes mit Betriebsleiterwohnung und Neubau eines Pferdestalls auf den Grundstücken Fl.Nrn. 874/2 und 874/4 der Gemarkung Karlsfeld, Feldstraße 32

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist der Vorhabensbereich als Grünfläche dargestellt sowie im Norden und Süden an den Grundstücksgrenzen „Gehölzstrukturen (Ufergehölze, Hecke, Gebüsch, Feldgehölz) bestehend“.

Das Vorhaben fällt unter § 35 Abs. 2 BauGB – sonstige Vorhaben.

Für das Grundstück und die Reiterhofnutzung besteht ein öffentlich-rechtlicher Vertrag vom 22.10.2013 zur Duldung der Nutzung:

- Altbestand: 3 Paddocks mit Paddockstall, Mistlege, Bestandsstall und ein Stüberlhaus, Reitplatz und Auslauf, Einzäunungen, 2 Pferdekoppeln (auf Fl.Nr. 876/Teilfläche) sowie
- Neuerrichtung: Reithalle, Lagergebäude, Carport mit Hundezwinger.

U.a. wurde die Errichtung von Ersatzbauten ausgeschlossen.

Zulässig sind im Weiteren nur kleine Instandhaltungsmaßnahmen.

Das Dach des Stallgebäudes und des Stüberlhauses durfte im Zusammenhang mit der Neuerrichtung der o.g. Gebäude einmalig saniert werden.

Es wurden 7 Stellplätze (1 Carport/6 offene) beauftragt, wobei die offenen Stellplätze nicht hergestellt wurden.

Des Weiteren wurde in der nichtöffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am 23.10.2024 (Nr. 111/2024) dem Gemeinderat einstimmig empfohlen einem Antrag auf Erstellung eines VEP und einer Änderung des Flächennutzungsplans für einen Reitbetrieb mit Betriebsleiterwohnung zuzustimmen.

Im weiteren Verlauf wurde dieser Lösung durch die Regierung von Oberbayern – Landesplanung auf Grund einer fehlenden Anbindung an Gebiete gemäß § 30 BauGB und § 34 BauGB (Anbindegebot) eine Absage erteilt. Folglich konnte dieser Ansatz nicht mehr weiter verfolgt werden.

Aus demselben Grund greift hier auch nicht der § 246e BauGB („Bauturbo“).

Geplant ist nun das bestehende Stallgebäude hinsichtlich seiner Kubatur 1:1 durch einen Neubau zu ersetzen.

Das Stüberlhaus soll als Betriebsgebäude mit Betriebsleiterwohnung größer errichtet werden (E E + 1, Grundfläche 6,08 **9,15 m** auf 9,56 **9,25 m**, Wand- / Firsthöhe ca. 3,03 bzw. 3,35 **6,55 m** / 3,35 bzw. 5,65 **8,68 m**, Pultdach ca. 7° / Satteldach ca. 35° **25°**).

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sind folgende Fragestellungen verbunden:

1. Ist es möglich, die in den Planzeichen dargestellten Ersatzbauten: Neubau eines Betriebsgebäudes mit Betriebsleiterwohnung (inkl. erforderliche Erweiterungen) und Neubau eines Pferdestalls (sanierungsbedürftig) zu errichten?

Das Vorhaben ist nicht privilegiert. Eine Beurteilung erfolgt somit als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Sonstiges Vorhaben (im Außenbereich) können im Einzelfall zugelassen werden, wenn u.a. ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht.

Das Vorhaben widerspricht u.a. der Darstellung im Flächennutzungsplan (Grünfläche).

Des Weiteren ist ein Ersatzbau nur zulässig, wenn für das bisherige Gebäude eine entsprechende Genehmigung nachgewiesen werden kann.

Eine Genehmigung für eine Wohnung konnte nicht vorgelegt werden.

Aus dem Staatsarchiv gibt es nur einen Eintrag aus dem Bauplanverzeichnis für ein Wochenendhaus für das Jahr 1928.

Darüber hinaus sind die vorhandenen baulichen Anlagen nur über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag geduldet. Das geplante Vorhaben (Neubau) ist durch diesen nicht abgedeckt.

2. Ist eine Abweichung vom Abstandsflächenrecht des Art. 6 (7) BayBO und eine Abweichung von der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Karlsfeld möglich?

Die Fragestellung zur Abweichung vom Abstandsflächenrecht des Art. 6 (7) BayBO liegt in der Zuständigkeit des Landratsamts Dachau.

Eine Abweichung von der Abstandsflächensatzung der Gemeinde ist nicht erforderlich, da grundsätzlich 0,8 H und an zwei Seiten bis 16 m Länge 0,4 H nachgewiesen werden können.

Dass sich im Norden die Abstandsfläche auf das Nachbargrundstück erstreckt und sich Abstandsflächen von baulichen Anlagen auf dem Grundstück überlagern, ist nicht Regelungstatbestand der gemeindlichen Satzung.

Hinweise:

- Für die Abstandsfläche im Norden ist eine Abstandsflächenübernahme erforderlich.
- Die Abstandsflächen für die Bestandsgebäude sind nach dem aktuellen Recht (BayBO/Satzung) nachzuweisen.

3. Ist die Stellplatzdarstellung inkl. der Anzahl aus dem öffentlich-rechtlichen Vertrag für das beantragte Vorhaben ausreichend?

Im öffentlich-rechtlichen Vertrag wurden 7 Stellplätze (1 Carport/6 offene) festgelegt. Für die Betriebsleiterwohnung sind 2 weitere Stellplätze nachzuweisen.

4. Bestehen Auflagen hinsichtlich des Immissionsschutzes?

Die Fragestellung zum Immissionsschutz liegt in der Zuständigkeit der Fachstelle am Landratsamt Dachau.

Erschließung

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Die Zufahrt ist gesichert.

Die Wasserversorgung ist gesichert.

Die Löschwasserversorgung ist spätestens mit dem Bauantrag zu klären und ggf. auf Kosten des Grundstückseigentümers z. B. ein Löschwasserbrunnen zu errichten. Die

Bestandssituation ist nicht bekannt und wäre zu prüfen.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist gesichert.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist spätestens mit dem Bauantrag nachzuweisen (Bauherrenenerklärung / wasserrechtliche Genehmigung).

Das Landratsamt Dachau hat mit Schreiben vom 11.11.2025 der Bauherrschaft mitgeteilt, dass für das Vorhaben keine Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Auf die Begründung wird verwiesen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Betriebsgebäudes mit Betriebsleiterwohnung und Neubau eines Pferdestalls wird nicht in Aussicht gestellt.

1. Das Vorhaben ist nicht privilegiert. Eine Beurteilung erfolgt somit als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Sonstiges Vorhaben (im Außenbereich) können im Einzelfall zugelassen werden, wenn u.a. ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht.

Das Vorhaben widerspricht u.a. der Darstellung im Flächennutzungsplan (Grünfläche).

Des Weiteren ist ein Ersatzbau nur zulässig, wenn für das bisherige Gebäude eine entsprechende Genehmigung nachgewiesen werden kann.

Eine Genehmigung für eine Wohnung konnte nicht vorgelegt werden.

Aus dem Staatsarchiv gibt es nur einen Eintrag aus dem Bauplanverzeichnis für ein Wochenendhaus für das Jahr 1928.

Darüber hinaus sind die vorhandenen baulichen Anlagen nur über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag geduldet. Das geplante Vorhaben (Neubau) ist durch diesen nicht abgedeckt.

2. Die Fragestellung zur Abweichung vom Abstandsflächenrecht des Art. 6 (7) BayBO liegt in der Zuständigkeit des Landratsamts Dachau.

Eine Abweichung von der Abstandsflächensatzung der Gemeinde ist nicht erforderlich, da grundsätzlich 0,8 H und an zwei Seiten bis 16 m Länge 0,4 H nachgewiesen werden können.

Dass sich im Norden die Abstandsfläche auf das Nachbargrundstück erstreckt und sich Abstandsflächen von baulichen Anlagen auf dem Grundstück überlagern, ist nicht Regelungsstatbestand der gemeindlichen Satzung.

Hinweise:

Für die Abstandsfläche im Norden ist eine Abstandsflächenübernahme erforderlich.

Die Abstandsflächen für die Bestandsgebäude sind nach dem aktuellen Recht (BayBO/Satzung) nachzuweisen.

3. Im öffentlich-rechtlichen Vertrag wurden 7 Stellplätze (1 Carport/6 offene) festgelegt. Für die Betriebsleiterwohnung sind 2 weitere Stellplätze nachzuweisen.
4. Die Fragestellung zum Immissionsschutz liegt in der Zuständigkeit der Fachstelle am Landratsamt Dachau.

Die Löschwasserversorgung ist spätestens mit dem Bauantrag zu klären und ggf. auf Kosten des Grundstückseigentümers z. B. ein Löschwasserbrunnen zu errichten. Die Bestandssituation ist nicht bekannt und wäre zu prüfen.
Die Niederschlagswasserbeseitigung ist spätestens mit dem Bauantrag nachzuweisen (Bauherrenerklärung / wasserrechtliche Genehmigung).

Die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.11

Bau- und Werkausschuss
3. Dezember 2025
Nr. 111/2025
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bekanntgaben und Anfragen

Es wurden keine Bekanntgaben und Anfragen vorgetragen bzw. gestellt.

Bau- und Verkaufsschusssitzung
am 03.12.2025

Kolbe
Erster Bürgermeister