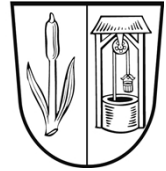


Gemeinde

Karlsfeld



**NIEDERSCHRIFT**

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Bau- und Werkausschuss Nr. 1

**Sitzung am:** Mittwoch, 4. Februar 2026

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr

**Sitzungsende:** 19:17 Uhr

**Anwesend/** siehe Anwesenheitsliste  
**Abwesend:**

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

## **Tagesordnung**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 03.12.2025
2. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss
3. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Arbeitnehmerheimes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1019/31 der Gemarkung Karlsfeld, Wehrstaudenstraße 75
4. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage als Ersatzbau auf dem Grundstück Fl.Nr. 757/4 der Gemarkung Karlsfeld, Schwarzgrabenweg 5
5. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Einzelgaragen und zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 832/10 der Gemarkung Karlsfeld, Am Krebsbach 88
6. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Betriebsgebäudes mit Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 3735/7/Teilfläche der Gemarkung Karlsfeld, Einsteinstraße 12
7. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.Nr. 382/6 der Gemarkung Karlsfeld, Graf-Arnulf-Weg (14)
8. Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch Bestand sowie Neubau von 3 Reihenhäusern mit 2 Doppelgaragen und 2 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 964/5 der Gemarkung Karlsfeld, Würmstraße 2
9. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Hotels mit 504 Betten mit Einzelhandel und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1057/4/Teilfläche der Gemarkung Karlsfeld, Bayernwerkstraße 39
10. Bekanntgaben und Anfragen

**Anwesende:**

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

**Entschuldigte:**

Name
Frau Cornelia Haberstumpf-Göres Herr Franz Trinkl

**Unentschuldigte:**

Name
------

**Verwaltung:****Schriftführerin:****Fachreferenten:****Presse:**

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

**Bau- und Werkausschuss**  
**4. Februar 2026**  
**Nr. 01/2026**  
**Status: öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 03.12.2025**

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 03.12.2025 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL-Nr.: 0242.211

## **Bau- und Werkausschuss**

**4. Februar 2026**

**Nr. 02/2026**

**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

## **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat Karlsfeld hat in der Sitzung vom 26.09.2024 beschlossen, für das Gebiet zwischen Lärchenweg und Bayernwerkstraße den Bebauungsplan Nr. 110 zu ändern. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll ein zweiter Standort für die Feuerwehr ermöglicht werden. Zusätzlich soll der bestehende Bolzplatz im Bereich des Lärchenwegs verlegt werden.

Das weitere Verfahren wurde gem. § 2 Nr. 8 der Geschäftsordnung auf den Bauausschuss übertragen.

Folgende Änderungen sind in der Planfassung vom 16.12.2025 vorgesehen:

In Rahmen der 2. Änderung wird der Bolzplatz nach Osten verlagert. Hierzu wird ein neues Sondergebiet SO 2.3 „Kindertageseinrichtung/Bolzplatz“ ausgewiesen. Für das Feuerwehrgerätehaus wird ein Sondergebiet SO 4 „Flächen für die Feuerwehr“ ausgewiesen.

Die Therese-von-Bayern-Straße (Straße südlich der geplanten Feuerwehr) wird verlängert. An der Einmündung der Therese-von-Bayern-Straße zum Lärchenweg soll eine Schranke angebracht werden, welche während des Einsatzbetriebes geöffnet wird.

Das Grünordnungskonzept wird überarbeitet.

Die Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Werkausschuss der Gemeinde billigt die vorliegende Planfassung vom 16.12.2025 zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 110 und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Trägern öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Die Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6102.2

## **Bau- und Werkausschuss**

**4. Februar 2026**

**Nr. 03/2026**

**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

#### **Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Arbeitnehmerheimes auf dem Grundstück FI.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 faktischen Überschwemmungsgebiets "Würm und Würmkanal".

Der Bau- und Werkausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.06.2024 (Nr. 66/2024) zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses und eines Reihenendhauses (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°) das gemeindliche Einvernehmen einstimmig erteilt. Die Baugenehmigung wurde zwischenzeitlich ebenfalls erteilt.

Anstelle der Wohnnutzung soll nun im genehmigten Baukörper ein Arbeitnehmerwohnheim (Mikroapartments) mit 22 und 25 bzw. 27 Betten bzw. Zimmern und Bädern entstehen. Auf dem Grundstück werden 11 offene Stellplätze sowie 11 Fahrradabstellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich nachgewiesen.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sind folgende Fragestellungen verbunden:

1. Ist auf dem Grundstück ein Arbeitnehmerwohnheim planungsrechtlich zulässig?

Auf Grund der Betriebsbeschreibung (eigene Haushaltsführung und Ausschluss einer gewerblichen Beherbergung (Hotel/Boardinghouse)) ist davon auszugehen, dass es sich bei dem Vorhaben um eine reine Wohnnutzung handelt. Diese ist planungsrechtlich zulässig.

Hinweis:

Ein Arbeitnehmerwohnheim, welches in seinen Merkmalen nach ein Beherbergungsbetrieb wäre, ist im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Eine solche Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wurde nicht beantragt und könnte auch nicht erteilt werden, da sie nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar wäre.

2. Sind in dem genehmigten Baukörper 22 Betten bzw. Zimmer und Bäder planungsrechtlich zulässig?

Bei einer Wohnnutzung ist die Frage hinsichtlich der Anzahl der Betten bzw. Zimmer und Bäder nicht relevant.

Aus der Betriebsbeschreibung ist zu entnehmen, dass es sich wohl um bis zu 27 Mikroapartments (= Wohneinheiten) handeln soll.

Leider weicht die Betriebsbeschreibung von der Fragestellung ab.

3. Sind für 22 Betten 11 Stellplätze planungsrechtlich zulässig?

Die Anzahl der Kfz-Stellplätze ist gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen. Da eine Wohnnutzung abgefragt wird, ist der Schlüssel 2 Stellplätze/Wohneinheit anzuwenden und damit sind mind. 44 Stellplätze nachzuweisen.

Ob diese realistisch auf dem Grundstück untergebracht werden können, wird aber in Frage gestellt.

4. Sind für 25 Betten 11 Stellplätze planungsrechtlich zulässig?

Siehe Antwort zu Frage 3, aber mind. 50 Stellplätze.

5. Sind für 25 Betten 11 Stellplätze planungsrechtlich zulässig?

Es ist davon auszugehen, dass hier die Anzahl der Fahrrad-Stellplätze abgefragt wird. Da es sich bei dem Vorhaben um eine Wohnnutzung handelt, ist der Schlüssel 2 Stellplätze/Wohneinheit anzuwenden und damit sind mind. 50 Stellplätze nachzuweisen.

6. Sind für 22 Betten 11 Fahrradabstellplätze planungsrechtlich zulässig?

Siehe Antwort zu Frage 5, aber mind. 44 Stellplätze.

### Erschließung

Die Erschließung ist gesichert.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Arbeitnehmerheimes wird nicht in Aussicht gestellt.

1. Auf Grund der Betriebsbeschreibung (eigene Haushaltsführung und Ausschluss einer gewerblichen Beherbergung (Hotel/Boardinghouse)) ist davon auszugehen, dass es sich bei dem Vorhaben um eine reine Wohnnutzung handelt. Diese ist planungsrechtlich zulässig.

Hinweis:

Ein Arbeitnehmerwohnheim, welches in seinen Merkmalen nach, ein Beherbergungsbetrieb wäre, ist im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Eine solche Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wurde nicht beantragt und könnte auch nicht erteilt werden, da sie nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar wäre.

2. Bei einer Wohnnutzung ist die Frage hinsichtlich der Anzahl der Betten bzw. Zimmer und Bäder nicht relevant.

Aus der Betriebsbeschreibung ist zu entnehmen, dass es sich wohl um bis zu 27 Mikroapartments (= Wohneinheiten) handeln soll.

Leider weicht die Betriebsbeschreibung von der Fragestellung ab.

3. Die Anzahl der Kfz-Stellplätze ist gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen. Da eine Wohnnutzung abgefragt wird, ist der Schlüssel 2 Stellplätze/Wohneinheit anzuwenden und damit sind mind. 44 Stellplätze nachzuweisen.  
Ob diese realistisch auf dem Grundstück untergebracht werden können, wird aber in Frage gestellt.
4. Siehe Antwort zu Frage 3, aber mind. 50 Stellplätze.
5. Es ist davon auszugehen, dass hier die Anzahl der Fahrrad-Stellplätze abgefragt wird. Da es sich bei dem Vorhaben um eine Wohnnutzung handelt, ist der Schlüssel 2 Stellplätze/Wohneinheit anzuwenden und damit sind mind. 50 Stellplätze nachzuweisen.
6. Siehe Antwort zu Frage 5, aber mind. 44 Stellplätze.

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

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.11

## **Bau- und Werkausschuss**

**4. Februar 2026**

**Nr. 04/2026**

**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

**Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage als Ersatzbau auf dem Grundstück Fl.Nr. 757/4 der Gemarkung Karlsfeld, Schwarzgrabenweg 5**

#### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 1a – „Baulinienplan Nord“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt hinsichtlich der überbaubaren Flächen und Bauweise 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 mit einem Einfamilienhaus bebaut. Der Bestand soll durch ein Einfamilienhaus ersetzt werden (E + I, Grundfläche 10,49 m auf 11,99 m, Wand- / Firsthöhe 6,18 m / 7,90 m., Satteldach 18°).

Die Kfz-Stellplätze werden oberirdisch in 1 Garage und im Hauptgebäude auf dem Grundstück nachgewiesen.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sind folgende Fragestellungen verbunden:

Als Referenzobjekt wurde das Doppelhaus Georg-Queri-Straße 8a, b angegeben (zu Fragestellung 1 – 3).

1. Ist ein Ersatzbau (Einfamilienhaus mit Garage + Abstellraum) mit einer Grundfläche von 165 m<sup>2</sup> möglich?

Das Vorhaben liegt vollständig außerhalb der im Baulinienplan festgesetzten überbaubaren Flächen.

Für die Überschreitung der Baugrenzen bzw. der überbaubaren Flächen ist eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Es werden zwar die Grundzüge der Planung berührt. Die Errichtung des Vorhabens vollständig außerhalb der überbaubaren Flächen ist aber städtebaulich vertretbar. Im näheren Umgriff gibt es bereits erhebliche Überschreitungen der Baugrenzen.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung hinsichtlich der vollständigen Überschreitung der Baugrenzen bzw. der überbaubaren Flächen kann in Aussicht gestellt werden, zumal es für das Bestandsgebäude eine Baugenehmigung aus dem Jahre 1928/1951 gibt.

Die Grundfläche / überbaute Fläche (GR) von 126 m<sup>2</sup> des Hauptgebäudes ist möglich und fügt sich in die nähere Umgebung ein.

Die Garage mit Abstellraum mit einer Grundfläche von 39 m<sup>2</sup> ist möglich.

2. Ist eine Geschossentwicklung, EG + OG mit der Wandhöhe, wie dargestellt 6,18 m möglich?

Im Baulinienplan ist eine erdgeschossige Bauweise festgesetzt.

Für die Bauweise Erdgeschoss + 1 Obergeschoss ist eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Es werden zwar die Grundzüge der Planung berührt. Die Bauweise Erdgeschoss + 1 Obergeschoss ist aber städtebaulich vertretbar und es ist bereits eine Vielzahl von Bezugsfällen vorhanden.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung hinsichtlich der Bauweise Erdgeschoss + 1 Obergeschoss kann in Aussicht gestellt werden.

Die Wandhöhe von 6,18 m ist möglich und fügt sich in die nähere Umgebung ein.

3. Ist die im Plan dargestellte Dachform mit 18° Dachneigung ohne Dachausbau möglich?

Das Satteldach mit 18° Dachneigung ohne Dachausbau ist möglich.

Die daraus resultierende Firsthöhe von 7,90 m fügt sich in die nähere Umgebung ein.

4. Kann der bisherige Standort der Garage (Grenzausbau zur Georg-Queri-Straße) für den Neubau Garage verwendet werden? unter Berücksichtigung der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 7 Pkt. 1 BayBO

Der bisherige Standort der Garage kann für den Neubau der Garage verwendet werden.

5. Ist die Zufahrt der Garagen, wie bisher genutzt, im Kreuzungsbereich Ostenstraße / Georg-Queri-Straße weiterhin möglich?

Die Nutzung der bisherigen Zufahrt der Garagen ist weiterhin möglich.

Hinweis:

Ggf. ist eine weitergehende Bordstein-/Gehwegabsenkung beim Tiefbau der Gemeinde Karlsfeld zu beantragen.

### Örtliche Bauvorschriften

Abstandsflächensatzung:

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO und die gemeindliche Abstandsflächensatzung sind einzuhalten.

Hinweis: an der Giebelseite Ost ist die Abstandsfläche nicht eingehalten.

Stellplatzsatzung:

Die Stellplatzsatzung ist einzuhalten.

### Erschließung

Die Zufahrt ist gesichert.

Die Wasserversorgung ist gesichert.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist gesichert. Der bestehende Anschluss ist zu nutzen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag einzureichen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist spätestens zum Antrag auf Baugenehmigung als gesichert nachzuweisen (durch Bauherrenenerklärung zur Niederschlagswasserbeseitigung und/oder wasserrechtliche Genehmigung).

Grundsätzlich käme hier die Anwendung des § 246e BauGB („Baturbo“) in Betracht.

Die erforderlichen Befreiungen berühren zwar die Grundzüge der Planung, sind aber städtebaulich vertretbar und können auf Grundlage des § 31 Abs. 2 BauGB und nicht nach § 31 Abs. 3 BauGB erteilt werden.

## **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses wird unter der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass die Abstandflächen gemäß Art. 6 BayBO und die gemeindliche Abstandsfächensatzung eingehalten sind.

Hinweis:

an der Giebelseite Ost ist die Abstandfläche nicht eingehalten.

1. Das Vorhaben liegt vollständig außerhalb der im Baulinienplan festgesetzten überbaubaren Flächen.  
Für die Überschreitung der Baugrenzen bzw. der überbaubaren Flächen ist eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.  
Es werden zwar die Grundzüge der Planung berührt. Die Errichtung des Vorhabens vollständig außerhalb der überbaubaren Flächen ist aber städtebaulich vertretbar. Im näheren Umgriff gibt es bereits erhebliche Überschreitungen der Baugrenzen.  
Das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung hinsichtlich der vollständigen Überschreitung der Baugrenzen bzw. der überbaubaren Flächen kann in Aussicht gestellt werden, zumal es für das Bestandsgebäude eine Baugenehmigung aus dem Jahre 1928/1951 gibt.  
Die Grundfläche / überbaute Fläche (GR) von 126 m<sup>2</sup> des Hauptgebäudes ist möglich und fügt sich in die nähere Umgebung ein.  
Die Garage mit Abstellraum mit einer Grundfläche von 39 m<sup>2</sup> ist möglich.
2. Im Baulinienplan ist eine erdgeschossige Bauweise festgesetzt.  
Für die Bauweise Erdgeschoss + 1 Obergeschoss ist eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.  
Es werden zwar die Grundzüge der Planung berührt. Die Bauweise Erdgeschoss + 1 Obergeschoss ist aber städtebaulich vertretbar und es ist bereits eine Vielzahl von Bezugsfällen vorhanden.  
Das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung hinsichtlich der Bauweise Erdgeschoss + 1 Obergeschoss kann in Aussicht gestellt werden.  
Die Wandhöhe von 6,18 m ist möglich und fügt sich in die nähere Umgebung ein.
3. Das Satteldach mit 18° Dachneigung ohne Dachausbau ist möglich.  
Die daraus resultierende Firsthöhe von 7,90 m fügt sich in die nähere Umgebung ein.
4. Der bisherige Standort der Garage kann für den Neubau der Garage verwendet werden.
5. Die Nutzung der bisherigen Zufahrt der Garagen ist weiterhin möglich.  
Hinweis:  
Ggf. ist eine weitergehende Bordstein-/Gehwegabsenkung beim Tiefbau der Gemeinde Karlsfeld zu beantragen.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist einzuhalten.

Auflagen:

- Der bestehende Schmutzwasseranschluss ist zu nutzen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag einzureichen.
- Die Niederschlagswasserbeseitigung ist spätestens zum Antrag auf Baugenehmigung als gesichert nachzuweisen (durch Bauherrenerklärung zur Niederschlagswasserbeseitigung und/oder wasserrechtliche Genehmigung).

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

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.11

## **Bau- und Werkausschuss**

**4. Februar 2026**

**Nr. 05/2026**

**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

#### **Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Einzelgaragen und zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 832/10 der Gemarkung Karlsfeld, Am Krebsbach 88**

#### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 12 – „Wiesenweg/Wildmoosstraße“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Es ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ WA (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

In der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung (Nr. 53/2025) wurde bereits ein Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte (DDH 1 und DHH 2) behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde einstimmig unter bestimmten Vorgaben in Aussicht gestellt.

Die Anträge wurden Ende 2025 zurückgenommen.

Das Vorhaben wurde zwischenzeitlich überplant.

Das Grundstück ist bebaut. Anstelle des Bestands soll ein Doppelhaus (E + I, Hauptgrundfläche 10,99 m (+ 0,85 m im EG im Norden) auf 13,04 m (+ 1,45 m auf 8,35 m Länge im EG im Westen und Osten), Wand- / Firsthöhe 6,54 m / 9,84 m, Mansarddach 45° / 12°) errichtet werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch in 2 Garagen und als 2 offene Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

#### **Bauplanungsrecht**

Folgende Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht eingehalten:

- Dachneigung 45° / 12° anstatt 18° - 24°.
- Dachform Mansarddach anstatt Satteldach
- Überschreiten der nördlichen Baugrenze um 1,51 m und der westlichen um 1,45 m durch das Doppelhaus.
- Garagen und Stellplätze vollständig außerhalb der festgesetzten Bauflächen bzw. Bauraum für Garage.
- Überschreiten der südlichen Baugrenze teilweise durch die Terrassen.

Hierfür sind Befreiungen gemäß § 31. Abs. 2 BauGB erforderlich.

Das gemeindliche Einvernehmen wird für folgende Befreiungen erteilt:

- Dachneigung 45° / 12° anstatt 18° - 24°.
- Dachform Mansarddach anstatt Satteldach.
- Garagen und Stellplatz 04 vollständig außerhalb der festgesetzten Bauflächen bzw. Bauraum für Garage.
- Überschreiten der südlichen Baugrenze teilweise durch die Terrassen.

Es werden zwar die Grundzüge der Planung berührt, die Abweichung ist aber städtebaulich vertretbar.

Entsprechende Bezugsfälle sind bereits vorhanden.

Grundsätzlich käme die Anwendung des § 246e BauGB („Bauturbo“) in Betracht.

Art und Umfang der erforderlichen Befreiungen können aber auf Grundlage gemäß § 31 Abs. 2 BauGB und nicht nach § 31 Abs. 3 BauGB erfolgen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird für folgende Befreiungen nicht erteilt:

- Überschreiten der nördlichen Baugrenze um 1,51 m und der westlichen um 1,45 m durch das Doppelhaus.

- Stellplatz 03 vollständig außerhalb der festgesetzten Bauflächen bzw. Bauraum für Garage. Das Gebäude ist um 1,51 m nach Süden zu verschieben und um 0,50 m an die östliche Baugrenze. Für die verbleibende Überschreitung der westlichen Baugrenze um 0,95 m auf einer Länge von 8,35 m wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Der Stellplatz 03 ist neben dem Stellplatz 04 zu situieren.

Folgende Nebenanlagen werden auf dem Grundstück errichtet:

- Fahrradabstellflächen
- Klingel- und Briefkastenanlage
- Überdachung mit ca. 30 m<sup>2</sup>.

Nebenanlagen sind gemäß Bebauungsplan nur ausnahmsweise zulässig.

Folglich sind hierfür Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Das gemeindliche Einvernehmen wird für folgende Ausnahmen erteilt:

- Fahrradabstellflächen
- Klingel- und Briefkastenanlage.

Das gemeindliche Einvernehmen wird für folgende Ausnahme nicht erteilt:

- Überdachung mit ca. 30 m<sup>2</sup>.

Auflage:

Im Dachgeschoß darf kein Vollgeschoss entstehen.

#### Örtliche Bauvorschriften

Abstandsflächensatzung:

Die gemeindliche Abstandsflächensatzung ist eingehalten.

Stellplatzsatzung:

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist grundsätzlich eingehalten.

Die lichte Breite des Stellplatzes 04 muss mind. 2,65 m betragen, da dieser einseitig durch eine Einfriedung begrenzt wird.

Die lichte Breite der Garagen muss mind. 2,80 m betragen und ist in der Bauzeichnung entsprechend zu vermaßen.

#### Erschließung

Die Zufahrt ist gesichert.

Die Wasserversorgung ist gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist grundsätzlich gesichert.

Der Entwässerungsplan sowie die Ausnahme zur Niederschlagswasserbeseitigung ist noch nachzureichen.

Hinweis:

Bei einer (nachträglichen) Grundstücksteilung ist mind. ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht einzutragen und die Stellplätze sind, soweit sie nicht auf dem dazugehörigen Baugrundstück liegen, zugunsten des Freistaates Bayern dinglich zu sichern.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses wird nicht erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird für folgende Befreiung nicht erteilt:

- Stellplatz 03 vollständig außerhalb der festgesetzten Bauflächen bzw. Bauraum für Garage. Der Stellplatz 03 ist neben dem Stellplatz 04 zu situieren.

Das gemeindliche Einvernehmen wird für folgende Ausnahme nicht erteilt:

- Überdachung mit ca. 30 m<sup>2</sup>.

Die lichte Breite des Stellplatzes 04 muss mind. 2,65 m betragen, da dieser einseitig durch eine Einfriedung begrenzt wird.

Die lichte Breite der Garagen muss mind. 2,80 m betragen und ist in der Bauzeichnung entsprechend zu vermaßen.

Bei entsprechender Umplanung wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Der Entwässerungsplan sowie die Ausnahme zur Niederschlagswasserbeseitigung ist noch nachzureichen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird für folgende Befreiungen in Aussicht gestellt:

- Überschreiten der nördlichen Baugrenze um 1,51 m und der westlichen um 1,45 m durch das Doppelhaus.
- Dachneigung 45° / 12° anstatt 18° - 24°.
- Dachform Mansarddach anstatt Satteldach.
- Garagen und Stellplatz 04 vollständig außerhalb der festgesetzten Bauflächen bzw. Bauraum für Garage.
- Überschreiten der südlichen Baugrenze überwiegend durch die Terrassen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird für folgende Ausnahmen in Aussicht gestellt:

- Fahrradabstellflächen
- Klingel- und Briefkastenanlage.

**Auflage:**

Im Dachgeschoß darf kein Vollgeschoss entstehen.

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

**Hinweis:**

Bei einer (nachträglichen) Grundstücksteilung ist mind. ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht einzutragen und die Stellplätze sind, soweit sie nicht auf dem dazugehörigen Baugrundstück liegen, zugunsten des Freistaates Bayern dinglich zu sichern.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Frau Miebach stellt einen Antrag zur Geschäftsordnung auf Änderung der Tagesordnung. Sie bittet den TOP 9 vorzuziehen, damit die Vielzahl an Bürger im Sitzungssaal nicht länger warten müssen.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	3

## **Bau- und Werkausschuss**

**4. Februar 2026**

**Nr. 09/2026**

**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

#### **Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Hotels mit 504 Betten mit Einzelhandel und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1057/4/Teilfläche der Gemarkung Karlsfeld, Bayernwerkstraße 39**

#### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82/3. Änderung "Karlsfeld West / ehemaliges Bayernwerkgelände - Teil Ost / Sondergebiet". Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Es ist ein "Sondergebiet" GE (§ 11 BauNVO) festgesetzt.

Das Grundstück liegt im Bereich des faktischen Überschwemmungsgebiets "Würm und Würmkanal".

Das Grundstück ist unbebaut. Es soll ein Hotel (248 DZ/4 EZ, Zimmergröße 21 m<sup>2</sup> - 31 m<sup>2</sup> mit Kitchenette, im Erdgeschoß Frühstücksraum mit 170 Sitzplätzen, Bar, Lounge, Rezeption, Fitnessstudio, Ausstellungsflächen, Kicker, Fernsehraum, Kino) mit Einzelhandel (1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) (1 bzw. 5 Vollgeschosse, Hauptgrundfläche 110,97 m auf 35,22 m, Wandhöhe (bezogen auf OKFFB 7,20 m bzw. 20,90 m, Flachdach) errichtet werden. Auf dem Dachgarten werden ein Pickleball-sowie ein Multifunktionsspielfeld und eine Teqball- sowie Tischtennisplatte untergebracht. Darüber hinaus eine Lounge mit 38 Sitzplätzen.

Auf dem Grundstück werden 144 Stellplätze (109 in einer Tiefgarage, 35 offene Stellplätze als Senkrechtparker an der Edeltraut-Klapproth-Straße) nachgewiesen sowie oberirdisch 36 Fahrradabstellplätze an der Bayernwerkstraße.

#### **Bauplanungsrecht**

Folgende Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht eingehalten:

- Überschreitung der zulässigen Geschoßfläche von 12.900 m<sup>2</sup> auf 13.609 m<sup>2</sup>.

Der Ausgleich hat in einem anderen SO bzw. Baufeld im Plangebiet zu erfolgen und ist über Grunddienstbarkeiten abzusichern (Festsetzung A.3.1).

Nach Angabe des Antragstellers werden 376 m<sup>2</sup> auf das SO 1 verlagert; die damalige Berechnung ist durch die Genehmigungsbehörde zu verifizieren.

- Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Tiefgaragen von 0 m<sup>2</sup> (Tiefgarage nur im Bauraum zulässig) auf ca. 561 m<sup>2</sup> (West- und Südseite) (Festsetzung A.3.12) bis max. 80% der Grundstücksfläche.

Das gemeindliche Einvernehmen wurde hierzu bereits im Vorbescheid 41/BV150476 vom 14.04.2016 in Aussicht gestellt.

- Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Tiefgaragenzufahrten, Anlieferung, Stellplätze, etc. von 160 m<sup>2</sup> auf ca. 958 m<sup>2</sup> (Festsetzung A.3.13) bis max. 80% der Grundstücksfläche.

Das gemeindliche Einvernehmen wurde hierzu bereits im Vorbescheid 41/BV150476 vom 14.04.2016 in Aussicht gestellt.

Die Berechnung ist unvollständig. Es fehlen noch die Erschließungsflächen im Osten und Süden.

- Überschreitung des Höhenbezugspunktes und damit Anhebung des Gelände um 0,80 m bzw. 1,00 m anstatt max. 0,10 m (Festsetzung A.3.4) unter Beibehaltung der max. zulässigen Wandhöhe.

Das gemeindliche Einvernehmen wurde hierzu bereits im Vorbescheid 41/BV150476 vom 14.04.2016 in Aussicht gestellt.

- Durch die Planung werden aber die zwingend festgesetzten Wandhöhen 6,20 m / 19,90 m um 0,80 bzw. 1,00 m, die auf den alten Bezugspunkt abzustellen sind (Festsetzung A.3.3), überschritten.

Da die Abstandsflächen eingehalten werden können, kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Die Wandhöhen sind in den Schnitten auf den ursprünglichen Bezugspunkt abzustellen.

- Überschreitung der Überschreitungsmöglichkeit der Wandhöhe durch die Ballfangeinrichtung des Multifunktionsfeldes von 3,20 m um weitere 1,60 m (Festsetzung A.6.3).

Der Überschreitung kann zugestimmt werden, da die Ballfangeinrichtung um ihre Höhe von den Außenwänden zurückversetzt ist. Im Schnitt D-D ist dies noch zu berichtigen.

- Minimale Verschiebung der Zufahrt Tiefgarage nach Norden (Festsetzung A.5.6).

Das gemeindliche Einvernehmen wurde hierzu bereits im Vorbescheid 41/BV150476 vom 14.04.2016 in Aussicht gestellt.

- Verlagerung der Anlieferung von der Westseite (mittig) an die Nordseite des Baukörpers (Festsetzung A.5.7).

Das gemeindliche Einvernehmen wurde hierzu bereits im Vorbescheid 41/BV150476 vom 14.04.2016 in Aussicht gestellt.

- Anlieferung mit Überdachung und Aufstellfläche für Müll anstatt privater Grünfläche/Wasserfläche/Terrasse im Vorbereich nördlich SO 3.1 (Festsetzung A.13.4).

Das gemeindliche Einvernehmen wurde hierzu bereits im Vorbescheid 41/BV150476 vom 14.04.2016 in Aussicht gestellt.

- Errichtung von Stellplätzen auf der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgänger (Festsetzung A.7.3.3) mit neu zu pflanzenden Bäumen.

Das gemeindliche Einvernehmen wurde hierzu bereits im Vorbescheid 41/BV150476 vom 14.04.2016 in Aussicht gestellt.

Im Bereich des SO 3.1 waren 7 Längsparker vorgesehen.

Abweichend vom Vorbescheid werden aber nun vor dem SO 3.1 35 Senkrechtparker (> erforderliche Stellplätze) angeordnet, die sich auf die gesamte Länge des Gebäudes von 111,00 m erstrecken (in der Regel ist nach jedem 3. Stellplatz eine Bauminsel; im Weiteren gibt es zwischen den Stellplätzen mittig zwischen den Eingängen des Einzelhandels und des Hotels einen Durchgang/Rampe für Fußgänger). Dieser Bereich ist auch überwiegend durch die Tiefgarage unterbaut (siehe hierzu im Weiteren auch unter Stellplatzsatzung).

Bei einer Realisierung von Längsparkern, können dann weit weniger als die Hälfte an Stellplätzen nachgewiesen werden. Die dann fehlenden erforderlichen Stellplätze wären anderweitig unterzubringen.

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden. Die Fußgänger werden in diesem Bereich in einem Arkadengang (Breite 3,67 m) geführt. Die im Bebauungsplan zu pflanzenden Bäume (10 Stück) werden berücksichtigt.

- Länge bzw. Breite Treppenanlagen (5 Stück) max. 5,50 m anstatt max. 4,00 m sowie Abstand zwischen den Treppenanlagen 12,15 m bzw. 6,66 m anstatt mind. 14,00 m (Festsetzung A.8.1.5).

Aus Sicht der Verwaltung kann hierzu das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Es wird aber seitens der Gemeinde angeregt von der Bayernwerkstraße einen barrierefreien Zugang mind. zum Einzelhandel zu realisieren, da sonst erhebliche Umwege in Kauf genommen werden müssen.

**Auflage:**

Alle Zimmer werden mit einer Kitchenette ausgestattet (siehe Betriebsbeschreibung). Um sicher zu stellen, dass hier im Nachgang keine Wohnnutzung entsteht (Mikroapartments), muss die Betriebsbeschreibung Bestandteil der Baugenehmigung werden.

### Örtliche Bauvorschriften

**Stellplatzsatzung:**

Die Satzung ist nicht eingehalten.

Aus Sicht der Gemeinde sind noch mind. 3 weitere Stellplätze für die Büroflächen (Hotel/Einzelhandel) sowie Lagerflächen (Einzelhandel) erforderlich.

Diese können wie im Vorbescheid 41/BV150476 vom 14.04.2016 vorgesehen als Längsparker nördlich der Anlieferung entlang der Edeltraut-Klapproth-Straße nachgewiesen werden und sind dinglich zugunsten des Freistaats Bayern zu sichern.

**Auflage:**

Die Nutzungen wie Sportflächen auf dem Dach, Fitnessstudio, kleines Kino, Besprechungsraum, etc. lösen, wenn Sie auch für extern zugänglich wären, einen zusätzlichen Stellplatzbedarf aus. Um sicher zu stellen, dass diese Flächen nicht im Nachgang durch Externe genutzt werden können, muss die Betriebsbeschreibung Bestandteil der Baugenehmigung werden.

Auf Grund der verbleibenden Grundstücksbreite können die oberirdischen Stellplätze (Längsparker) nur mit einer Länge von 5,58 m anstatt 6,00 m realisiert werden.

Das gleiche gilt auf Grund des Grundstückszuschnitts für die Stellplätze in der Tiefgarage, die nur mit einer Länge von 5,25 m anstatt 5,50 ausgebildet werden können.

Hier wird jeweils eine Abweichung von der Stellplatzsatzung erforderlich.

Der Antragsteller vertritt die Auffassung, dass mit der Änderung der BayBO in den Stellplatzsatzungen keine Regelung mehr zur Ausgestaltung von Stellplätzen getroffen werden können. Aus der beigefügten Unterlagen des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr ergibt sich gleich unter Ziffer 1., dass die in der gemeindlichen

Satzung getroffenen Regelungen rechtens sind, da die Satzung bereits vor dem 01.10.2025 rechtskräftig/bestehend war.

Da die Mindestanforderungen aus der Garagenstellplatzverordnung GaStellV (5,00 m) und die in der vorherigen Fassung der Stellplatzsatzung jeweils vorgeschriebenen 5,50 m bzw. 5,00 m überschritten werden, könnte hier aus Sicht der Verwaltung ggf. ausnahmsweise eine Abweichung erteilt werden.

### Erschließung

Die Zufahrt ist gesichert.

Auflage:

Wegen des zu erwartenden deutlich höheren Kraftfahrzeugverkehrs auf Grund der oberirdischen Stellplätze und der Nutzung des Gebäudes ist die Erschließungsstraße (Edeltraut-Klapproth-Straße) spätestens bis zur Nutzungsaufnahme vollständig bis zur Zugspitzstraße herzustellen.

Die Nutzungsaufnahme ist im Bescheid davon abhängig zu machen.

Im Weiteren ist in entsprechender Qualität der Verbindungsweg zwischen Bayernwerkstraße und Edeltraut-Klapproth-Straße südlich des Bauvorhabens und SO 3.2 herzustellen inkl. des sich daran anschließenden zentralen Grünbereichs sowie der Bereich des Biotops nördlich SO 3.1.

In der Ost- und West-Ansicht ist noch der weitere Geländeverlauf im Norden zum Biotop (gemäß Vorbescheid 41/BV150476 vom 14.04.2016 ) und im Süden die vollständige Verbindung zwischen SO 3.1 und SO 3.2 darzustellen (Hinweis: in der Ostansicht ist hier die Darstellung fehlerhaft).

Die Wasserversorgung ist gesichert.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist grundsätzlich gesichert.

Auflage:

Es ist noch der Entwässerungsplan nachzureichen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß Bauherrenerklärung erlaubnisfrei.

Auflage:

Es ist davon auszugehen, dass trotzdem eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich wird. Diese ist der Gemeinde / Gemeindewerken vorzulegen.

Hinweise:

- Es fehlt noch die Berechnung des Anteils der Dachaufbauten, zulässig max. 15% der Dachfläche (vorgelegt wurde eine Berechnung der sonstigen Flächen).
- Die Stellplätze in der Tiefgarage sind noch zu vermaßen (Länge/Breite).
- Aus Sicht der Gemeinde ist für die Treppenhäuser keine Befreiung erforderlich, da diese sich innerhalb der zulässigen Überschreitung bewegen.
- Nach Ermittlung der Gemeinde gibt es nur 252 anstatt 256 Zimmer sowie 500 Betten anstatt 504 Betten.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Hotels mit Einzelhandel und Tiefgarage wird grundsätzlich erteilt.

Es sind aber noch mind. 3 weitere Stellplätze für die Büroflächen (Hotel/Einzelhandel) sowie Lagerflächen (Einzelhandel) erforderlich.

Diese können wie im Vorbescheid 41/BV150476 vom 14.04.2016 vorgesehen als Längsparker nördlich der Anlieferung entlang der Edeltraut-Klapproth-Straße nachgewiesen werden und sind dinglich zugunsten des Freistaats Bayern zu sichern.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt zu folgenden Befreiungen vom Bebauungsplan:

- Überschreitung der zulässigen Geschoßfläche von 12.900 m<sup>2</sup> auf 13.609 m<sup>2</sup>.  
Der Ausgleich hat in einem anderen SO bzw. Baufeld im Plangebiet zu erfolgen und ist über Grunddienstbarkeiten abzusichern.  
Nach Angabe des Antragstellers werden 376 m<sup>2</sup> auf das SO 1 verlagert; die damalige Berechnung ist durch die Genehmigungsbehörde zu verifizieren.
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Tiefgaragen von 0 m<sup>2</sup> (Tiefgarage nur im Bauraum zulässig) auf ca. 561 m<sup>2</sup> (West- und Südseite) (Festsetzung A.3.12) bis max. 80% der Grundstücksfläche.
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Tiefgaragenzufahrten, Anlieferung, Stellplätze, etc. von 160 m<sup>2</sup> auf ca. 958 m<sup>2</sup> bis max. 80% der Grundstücksfläche.  
Die Berechnung ist unvollständig. Es fehlen noch die Erschließungsflächen im Osten und Süden.
- Überschreitung des Höhenbezugspunktes und damit Anhebung des Gelände um 0,80 m bzw. 1,00 m anstatt max. 0,10 m unter Beibehaltung der max. zulässigen Wandhöhe.
- Überschreitung der zwingend festgesetzten Wandhöhen 6,20 m / 19,90 m (ausgehend vom ursprünglichen Bezugspunkt) um 0,80 bzw. 1,00 m. Die Abstandsflächen werden eingehalten.  
Die Wandhöhen sind in den Schnitten auf den ursprünglichen Bezugspunkt abzustellen.
- Überschreitung der Überschreitungsmöglichkeit der Wandhöhe durch die Ballfangeinrichtung des Multifunktionsfeldes von 3,20 m um weitere 1,60 m.  
Die Ballfangeinrichtung muss um ihre Höhe von den Außenwänden zurückversetzt bleiben. Im Schnitt D-D ist dies noch zu berichtigen.
- Minimale Verschiebung der Zufahrt Tiefgarage nach Norden.
- Verlagerung der Anlieferung von der Westseite (mittig) an die Nordseite des Baukörpers.
- Anlieferung mit Überdachung und Aufstellfläche für Müll anstatt privater Grünfläche/Wasserfläche/Terrasse im Vorbereich nördlich SO 3.1.
- Errichtung von Stellplätzen auf der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgänger sowie abweichend vom Vorbescheid 35 Senkrechtparker anstelle von 7 Längsparkern.
- Länge bzw. Breite Treppenanlagen (5 Stück) max. 5,50 m anstatt max. 4,00 m sowie Abstand zwischen den Treppenanlagen 12,15 m bzw. 6,66 m anstatt mind. 14,00 m.  
Es wird aber seitens der Gemeinde angeregt von der Bayernwerkstraße einen barrierefreien Zugang mind. zum Einzelhandel zu realisieren, da sonst erhebliche Umwege in Kauf genommen werden müssen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt zu folgenden Abweichungen von der gemeindlichen Stellplatzsatzung:

- Länge der oberirdischen Stellplätze (Senkrechtparker) an der Edeltraut-Klapproth-Straße 5,58 m anstatt 6,00 m.
- Länge der Stellplätze in der Tiefgarage 5,25 m anstatt 5,50 m.

Auflagen:

- Die Betriebsbeschreibung muss Bestandteil der Baugenehmigung werden, um sicher zu stellen, dass
  - auf Grund der Ausstattung aller Zimmer mit Kitchenette nicht im Nachgang eine Wohnnutzung (Mikroapartments) entstehen kann und
  - die Nutzungen wie Sportflächen auf dem Dach, Fitnessstudio, kleines Kino, Besprechungsraum, etc., die, wenn Sie auch für Extern zugänglich wären, einen zusätzlichen Stellplatzbedarf auslösen, nicht im Nachgang durch Externe genutzt werden können.
- Wegen des zu erwartenden deutlich höheren Kraftfahrzeugverkehrs auf Grund der oberirdischen Stellplätze und der Nutzung des Gebäudes ist die Erschließungsstraße

(Edeltraut-Klapproth-Straße) spätestens bis zur Nutzungsaufnahme vollständig bis zur Zugspitzstraße herzustellen.

Die Nutzungsaufnahme ist im Bescheid davon abhängig zu machen.

Im Weiteren ist in entsprechender Qualität der Verbindungsweg zwischen Bayernwerkstraße und Edeltraut-Klapproth-Straße südlich des Bauvorhabens und SO 3.2 herzustellen inkl. des sich daran anschließenden zentralen Grünbereichs sowie der Bereich des Biotops nördlich SO 3.1.

In der Ost- und West-Ansicht ist noch der weitere Geländeverlauf im Norden zum Biotop (gemäß Vorbescheid 41/BV150476 vom 14.04.2016 ) und im Süden die vollständige Verbindung zwischen SO 3.1 und SO 3.2 darzustellen (Hinweis: in der Ostansicht ist hier die Darstellung fehlerhaft).

- Es ist noch der Entwässerungsplan nachzureichen.
- Die Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß Bauherrenerklärung erlaubnisfrei. Es ist davon auszugehen, dass trotzdem eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich wird. Diese ist der Gemeinde / Gemeindewerken vorzulegen.

Hinweise:

- Es fehlt noch die Berechnung des Anteils der Dachaufbauten, zulässig max. 15% der Dachfläche (vorgelegt wurde eine Berechnung der sonstigen Flächen).
- Die Stellplätze in der Tiefgarage sind noch zu vermaßen (Länge/Breite).
- Aus Sicht der Gemeinde ist für die Treppenhäuser keine Befreiung erforderlich, da diese sich innerhalb der zulässigen Überschreitung bewegen.
- Nach Ermittlung der Gemeinde gibt es nur 252 anstatt 256 Zimmer sowie 500 Betten anstatt 504 Betten.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

**Bau- und Werkausschuss**  
**4. Februar 2026**  
**Nr. 06/2026**  
**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Betriebsgebäudes mit Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 3735/7/Teilfläche der Gemarkung Karlsfeld, Einsteinstraße 12**

### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 85 "Am Burgfrieden". Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Es ist ein "Gewerbegebiet" GE (§ 8 BauNVO) festgesetzt. Das Grundstück liegt im Bereich eines faktischen Überschwemmungsgebiets.

Das Grundstück ist im westlichen Bereich mit einer Lagerhalle bebaut. Im südöstlichen Bereich des Grundstücks soll ein Betriebsgebäude (Büro, Produktion, Lager) mit Betriebsleiterwohnung (E, Hauptgrundfläche von 46,36 m auf 15,00 m, Wandhöhe im Bereich Lager 7,66 m sowie Wohnung/Büro 4,02 m, Flachdach) errichtet werden. Die Stellplätze werden für den Bestand sowie für den Neubau oberirdisch auf dem Grundstück als 12 offene Stellplätze nachgewiesen sowie 4 Fahrradabstellplätze.

### **Bauplanungsrecht**

Das Vorhaben hält folgende Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ein:

- Überschreitung der Baugrenze im Süden um ca. 3,00 m.
- Anteil Begrünung Flachdach mind. 50 %.
- Baumpflanzung nach 4 offenen Stellplätzen (B) 6.6).

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze im Süden um ca. 3,00 m kann erteilt werden.

Die Lage der Baugrenze ist in der Bauzeichnung entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan zu verorten.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für folgende Befreiungen wird nicht erteilt:

- Anteil Begrünung Flachdach mind. 50 %.  
Es ist eine entsprechende Dachaufsicht nachzureichen.
- Baumpflanzung nach 4 offenen Stellplätzen (B) 6.6).  
Im Bereich der 8 Stellplätze ist nach 4 Stellplätzen eine Bauminsel anzuordnen.

Die Betriebsleiterwohnung ist im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig. Es wurde zwar hierfür ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB vorgelegt, jedoch ohne Begründung.

Die Wohnung ist hinsichtlich ihrer Größe dem dazugehörigen Betrieb untergeordnet.

Bei entsprechender Begründung kann die Ausnahme in Aussicht gestellt werden.

Die Abstandsfläche beträgt gemäß Festsetzung im Bebauungsplan 0,25 H und nicht 0,2 H. Die Abstandsflächen sind aber eingehalten.

Es fehlt die Darstellung der Abstandsfläche mind. an der Ostseite der bestehenden Lagerhalle.

Ein Schallschutzgutachten ist noch vorzulegen.

#### Erschließung

Die Zufahrt ist gesichert.

Die Wasserversorgung ist gesichert.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist grundsätzlich gesichert.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist bis dato nicht gesichert.

Es ist noch die Bauherrenenerklärung zur Niederschlagswasserbeseitigung vorzulegen und der Entwässerungsplan diesbezüglich zu ergänzen.

#### Örtliche Bauvorschriften

Stellplatzsatzung:

Die Satzung ist nicht eingehalten. Anzuwenden ist die seit 01.10.2025 geltende Satzung.

Es sind mind. 13 Kfz-Stellplätze nachzuweisen, da auch die bestehende Lagerhalle mit zu berücksichtigen ist.

Es sind mind. 10 Fahrrad-Stellplätze nachzuweisen und es fehlt der Nachweis über das Ordnungssystem.

Die Länge der Stellplätze muss mind. 5,50 m betragen.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Betriebsgebäudes mit Betriebsleiterwohnung wird nicht erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zu folgenden Befreiungen vom Bebauungsplan wird nicht erteilt:

- Verzicht auf die Dachbegrünung (mind. 50 %).  
Es ist eine entsprechende Dachaufsicht nachzureichen.
- Verzicht auf die Baumpflanzung nach 4 Stellplätzen.  
Im Bereich der 8 Stellplätze ist nach 4 Stellplätzen eine Bauminsel anzuordnen.

Die Lage der Baugrenze ist in der Bauzeichnung entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan zu verorten.

Es fehlt die Begründung zum Antrag auf Ausnahme zur Errichtung einer Betriebsleiterwohnung.

Die Abstandsfläche beträgt gemäß Festsetzung im Bebauungsplan 0,25 H und nicht 0,2 H. Die Abstandsflächen sind aber eingehalten.

Es fehlt die Darstellung der Abstandsfläche mind. an der Ostseite der bestehenden Lagerhalle.

Es ist noch ein Schallschutzgutachten vorzulegen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist bis dato nicht gesichert.

Es ist noch die Bauherrenenerklärung zur Niederschlagswasserbeseitigung vorzulegen und der Entwässerungsplan diesbezüglich zu ergänzen.

Die Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten. Anzuwenden ist die seit 01.10.2025 geltende Satzung.

Es sind mind. 13 Kfz-Stellplätze nachzuweisen, da auch die bestehende Lagerhalle mit zu berücksichtigen ist.

Es sind mind. 10 Fahrrad-Stellplätze nachzuweisen und es fehlt der Nachweis über das Ordnungssystem.

Die Länge der Stellplätze muss mind. 5,50 m betragen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt, wenn die vorgenannten Punkte abgearbeitet sind.

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu folgender Befreiung vom Bebauungsplan in Aussicht gestellt:

- Überschreitung der Baugrenze im Süden um ca. 3,00 m.

Das gemeindliche Einvernehmen wird bei entsprechender Begründung zu folgender Ausnahme vom Bebauungsplan in Aussicht gestellt:

- Errichtung einer Betriebsleiterwohnung.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

## **Bau- und Werkausschuss**

**4. Februar 2026**

**Nr. 07/2026**

**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

#### **Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.Nr. 382/6 der Gemarkung Karlsfeld, Graf-Arnulf-Weg (14)**

##### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 103 „Rothschwaige - westlich der Münchner Straße und Südlich des Weiherwegs“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Es ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ WA (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Das Grundstück ist unbebaut. Das Vorhaben (II VG) hat eine Grundfläche von 8,71 m auf 7,00 m, eine Wand- / Firsthöhe von 6,96 m / 10,12 m und ein Satteldach 36°.

Die Stellplätze werden oberirdisch als 1 offener Stellplatz und in 1 Garage nachgewiesen.

##### **Bauplanungsrecht**

Das Vorhaben hält folgende Festsetzungen des Baulinienplans nicht ein:

- Überschreiten der Baugrenzen durch Terrassen im Süden um 3,00 m sowie im Osten um 1,08 m auf max. ½ Fassadenbreite bis max. 30 % der GR (H) (A) 4.1.2 i.V.m. A) 4.1.3)

Die erforderliche Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird erteilt.

- Garage mit Flachdach anstatt Satteldach 20° - 30°.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht in Aussicht gestellt. Es ist zwingend ein Satteldach mit 20° - 30° zu errichten.

##### **Örtliche Bauvorschriften**

Abstandsflächensatzung:

Die Satzung ist eingehalten.

##### **Erschließung**

Die Zufahrt ist gesichert.

Die Wasserversorgung ist gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist bis dato nicht gesichert.

Folgende Unterlagen sind noch nachzureichen:

- Angabe zur Höhe der Einfriedung im Freiflächengestaltungsplan.
- Nachweis zur Festsetzung A) 9.6.1 (Begrünung privater Grundstücksflächen).
- Schallschutznachweis.
- Entwässerungsplan
- Bauherrenenerklärung zur Niederschlagswasserbeseitigung.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Doppelhaushälfte wird nicht erteilt.  
Die Abwasserbeseitigung ist nicht gesichert.

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu folgender Befreiung vom Bebauungsplan nicht erteilt:

- Garage mit Flachdach anstatt Satteldach 20° - 30°.  
Es ist zwingend ein Satteldach mit 20° - 30° zu errichten.

Folgende Unterlagen sind noch nachzureichen:

- Angabe zur Höhe der Einfriedung im Freiflächengestaltungsplan
- Nachweis zur Festsetzung A) 9.6.1 (Begrünung privater Grundstücksflächen)
- Schallschutznachweis
- Entwässerungsplan
- Bauherrenenerklärung zur Niederschlagswasserbeseitigung.

Das gemeindliche Einvernehmen wird bei entsprechender Umplanung und beim Nachweis der gesicherten Erschließung (Abwasserbeseitigung) in Aussicht gestellt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu folgender Ausnahme vom Bebauungsplan in Aussicht gestellt:

- Überschreiten der Baugrenzen durch Terrassen im Süden um 3,00 m sowie im Osten um 1,08 m auf max. ½ Fassadenbreite bis max. 30 % der GR (H).

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

### **Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

## **Bau- und Werkausschuss**

**4. Februar 2026**

**Nr. 08/2026**

**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch Bestand sowie Neubau von 3 Reihenhäusern mit 2 Doppelgaragen und 2 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 964/5 der Gemarkung Karlsfeld, Würmstraße 2**

### **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 ist bebaut. Anstelle des Bestands soll ein 3-Spänner (E + I, Grundfläche 19,97 m auf 9,10 m, Wand- / Firsthöhe 6,83 m / 9,44 m, Satteldach 30°) errichtet werden. Die erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch in 2 Doppelgaragen und auf 2 offenen Stellplätzen (Längsparker an der Würmstraße) nachgewiesen

### **Bauplanungsrecht**

Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Als Bezugsfall wurde Leinorstraße 2a, b herangezogen.

### **Örtliche Bauvorschriften**

Abstandsflächensatzung:

Die gemeindlichen Abstandsflächensatzung ist eingehalten.

Stellplatzsatzung:

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist eingehalten.

### **Erschließung**

Die Zufahrt ist gesichert.

Die Wasserversorgung ist gesichert.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist gesichert.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist gesichert.

Hinweis:

Bei einer (nachträglichen) Grundstücksteilung ist mind. ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht einzutragen und die Stellplätze sind, soweit sie nicht auf dem dazugehörigen Baugrundstück liegen, zugunsten des Freistaates Bayern dinglich zu sichern.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von 3 Reihenhäusern wird erteilt.

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

#### Hinweis:

Bei einer (nachträglichen) Grundstücksteilung ist mind. ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht einzutragen und die Stellplätze sind, soweit sie nicht auf dem dazugehörigen Baugrundstück liegen, zugunsten des Freistaates Bayern dinglich zu sichern.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

**Bau- und Werkausschuss**  
**4. Februar 2026**  
**Nr. 10/2026**  
**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

#### **Bekanntgaben und Anfragen**

##### **A) Schließung Hallenbad Oberschleißheim**

Frau Rößler-Huras fragt nach, ob es schon nähere Informationen zur Schließung des Hallenbads in Oberschleißheim gibt und ob dies in der nächsten Gemeinderatssitzung kurz diskutiert werden kann.

Der Erste Bürgermeister teilt mit, dass er am heutigen Tage eine Besprechung mit den Herrn Bürgermeistern aus Oberschleißheim, Garching und Haimhausen hatte. Die Informationen werden im nichtöffentlichen Teil der Sitzung näher besprochen.

Bau- und Verkaufsschusssitzung  
am 04.02.2026

Kolbe  
Erster Bürgermeister