

NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss

Sitzung am: Mittwoch, 25. Mai 2011

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 21:05 Uhr

Status: Öffentliche Sitzung
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Bau- und Werkausschusssitzung vom 04.05.2011
2. Entfernung einer Birke Baugebiet Schwaigerbachweiher
3. Bauhof Karlsfeld - Dachsanierung Fahrzeughallen;
Beschluss über zusätzliche Ausführung von Dach Nr. 4
4. Antrag des Verkehrsreferenten Herrn Bernd Wanka auf eine verbesserte Straßenbaustelleninformation der Bürger;
5. Antrag von Frau Hofner auf Einführung eines eingeschränkten Haltverbotes in der Krenmoosstraße zwischen dem Fahrradhändler und der Rathausstraße;
6. Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches im Holunderweg
- Anregung des Verkehrsreferenten, Herrn Bernd Wanka -
7. Eingeschränktes Haltverbot für eine Zone, ausgenommen Pkw, in der Nibelungenstraße beim Lidl-Markt;
8. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses und 2 Reihenhäuser, Umbau und Sanierung des bestehenden Gebäudes und Errichtung von Garagen- und Carportstellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 752/23, Gemarkung Karlsfeld, Heidestraße 9;
9. Nutzungsänderung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle in einen Betrieb für Ein-, Aus-, Umbau und Verkauf von Caravans, Wohnmobilen und Zubehör / Werbeanlagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 171, Gemarkung Karlsfeld, Bajuwarenstraße 8;
10. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 "Krenmoosstraße 9, ehemaliges Postgebäude"
- Änderung der Festsetzungen zum Immissionsschutz
- Billigungsbeschluss
11. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
25. Mai 2011
Nr. 081/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der letzten Bau- und Werkausschusssitzung vom 04.05.2011

Beschluss:

Die Niederschrift der letzten Bau- und Werkausschusssitzung vom 04.05.2011 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

Bau- und Werkausschuss
25. Mai 2011
Nr. 082/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Entfernung einer Birke Baugebiet Schwaigerbachweiher

Sachverhalt:

Im Zuge der Bauarbeiten am neuen Baugebiet am Schwaigerbachweiher hat sich der Bauträger an die Gemeinde gewandt, da er für eine Birke vor dem Haus Nr. 9 keine Verkehrssicherungspflicht übernehmen möchte. Die Birke ist im Bebauungsplan Nr. 101 als zu erhalten festgesetzt. Bei einer Ortsbesichtigung mit dem Landratsamt Dachau am 11.05.11 wurden bis zu 25 cm tiefe Astlöcher sowie dürre Äste festgestellt. Augenscheinlich sind keine Lebensstätten wild lebender Tiere erkennbar, so dass die Untere Naturschutzbehörde einer Fällung zustimmen würde, wenn ein entsprechender Ersatz gewährleistet ist.

Beschluss:

Einer Fällung der Birke im neuen Baugebiet Schwaigerbachweiher vor Haus Nr. 9 wird zugestimmt. Es ist ein entsprechender Ersatz mit standortgerechten Laubbäumen oder Obstbäumen zu gewährleisten.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	2

Bau- und Werkausschuss
25. Mai 2011
Nr. 083/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bauhof Karlsfeld - Dachsanierung Fahrzeughallen; Beschluss über zusätzliche Ausführung von Dach Nr. 4

Sachverhalt:

Während der Ausschreibungsphase von Dach 3 fand eine Baustellenbesprechung mit der Fa. Walter-Konzept statt. Dabei wurden u.a. Ausführungspläne von Herrn Walter übergeben. Aus den Plänen konnte man ersehen, dass auch das Dach 4 (Abstellhalle) zur Aufnahme der Photovoltaik vorgesehen bzw. vermietet wird.

Bei einer sofortigen Sichtung stellte sich heraus, dass auch das Dach 4 stark sanierungsbedürftig ist und für die Aufnahme der PV derzeit nicht geeignet ist.

Die mit der Dachsanierung von Dach 3 beauftragte Firma wurde gebeten eine fachmännische Untersuchung durchzuführen und ein qualifiziertes und fundiertes Nachtragsangebot vorzulegen.

Das Nachtragsangebot für Dach 4 der Firma DTS aus Bergkirchen-Breitenau lautet auf 38.147,65 EUR brutto.

Im Haushalt waren 40.000 EUR für Dach 3 eingestellt. Die Abrechnungssumme (ungepr. Schlussrechnung) wurde über 38.147,65 EUR gestellt.

Für das Dach 4 waren keine Mittel eingestellt.

Bei Wegfall der Dämmung und Ausschöpfung der angebotenen Zahlungsbedingungen (3 % Skonto) könnten noch rund 8.000 EUR eingespart werden.

Beschluss:

Das Nachtragsangebot über die Dachsanierung von Dach 4 mit brutto 38.147,65 EUR der Firma DTS aus Bergkirchen-Breitenau wird hiermit beauftragt.

Auf den Einbau einer Dämmung wird verzichtet da die Halle nur geringfügig beheizt wird und bisher auch keine Dachdämmung aufweist.

Die Auftragssumme erhöht sich somit um ca. 30.000 EUR auf 68.147 EUR.

Abstimmungsergebnis:

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

Bau- und Werkausschuss
25. Mai 2011
Nr. 084/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag des Verkehrsreferenten Herrn Bernd Wanka auf eine verbesserte Straßenbaustelleninformation der Bürger;

Sachverhalt:

Der Antrag liegt der Ladung in Kopie bei.

Die Gemeindeverwaltung stellt größere Baumaßnahmen, die Straßensperrungen oder sonstige massive Verkehrseinschränkungen zur Folge haben, auf die Homepage der Gemeinde (unter „Aktuelles“). Außerdem werden diese Maßnahmen auch im Mitteilungsblatt und in der örtlichen Presse veröffentlicht.

Vor Ort wird auf die großen Sperrungen mit Hinweistafeln, ähnlich denen der Stadt München, hingewiesen. Bei der Brückenbaustelle Birkenstraße ist dieses circa drei Wochen vor Baubeginn erfolgt. Die beiden Tafeln stehen immer noch und beinhalten Wappen, Bauherrn und Baumaßnahme, Bauzeit, Firma und das Planungsbüro. Zusätzlich zu den genannten Maßnahmen wurden auch an die Bewohner der Birken- und Fichtenstraße, sowie des Föhrenweges, Wurfzettel verteilt.

Im Rahmen der Diskussion wird übereinstimmend festgestellt auch auf der Homepage unter der Rubrik Bürgerservice die aktuellen und geplanten Baustellen aufzuführen.

Beschluss:

Dem Antrag des Verkehrsreferenten Herrn Wanka auf Anschaffung von zusätzlichen Informationsschildern wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	7

Bau- und Werkausschuss
25. Mai 2011
Nr. 085/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag von Frau Hofner auf Einführung eines eingeschränkten Haltverbotes in der Krenmoosstraße zwischen dem Fahrradhändler und der Rathausstraße;

Sachverhalt:

Von Frau Hofner wurde in der Gemeinderatssitzung am 25.02.2010 die Einführung eines eingeschränkten Haltverbotes in der Krenmoosstraße zwischen dem Fahrradhändler und der Rathausstraße beantragt. Begründet wird das mündlich beantragte Verbot mit Behinderungen der Busse der Ortslinie durch parkende Kraftfahrzeuge.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Krenmoosstraße wurde durch Beschluss des Bauausschusses wie die meisten anderen Ortsstraßen in Karlsfeld in eine Tempo-30-Zone einbezogen. Eine Reduzierung der gefahrenen Geschwindigkeiten kann aber in Straßen wie der Krenmoosstraße nicht nur durch die Beschilderung herbeigeführt werden. Die Straße weist in dem betreffenden circa 190 m langen Abschnitt eine Fahrbahnbreite von sieben Meter auf. Außerdem finden in diesem Bereich Straßenquerungen durch Schulkinder, Kirchgänger, usw statt. Die parkenden Pkw's verengen die Fahrbahn und die gefahrenen Geschwindigkeiten reduzieren sich zwangsläufig.

Ein durchgehendes eingeschränktes Haltverbot zwischen Münchner Straße und Rathausstraße wäre also zur Tempo-30-Zone kontraproduktiv. Ganz abgesehen von der Stellplatznachfrage der Anwohner und Gewerbetreibenden in diesem Straßenabschnitt.

Der die Ortslinie Karlsfeld betreibende Busunternehmer würde den Wegfall der vier Parkplätze vor der Einmündung Rathausstraße wegen einem reibungsloseren Verlassen der Bushaltestelle zwar begrüßen. Allerdings ist bei Abwägung aller Interessen der Einhaltung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, der Sicherheit der querenden Schulkinder und Fußgänger, sowie des Parkraumbedarfs für Anwohner und Gewerbetreibende der Vorzug zu geben.

Diese Einschätzung vertritt auch die Polizeiinspektion Dachau.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die derzeitige Regelung des ruhenden Verkehrs in der Krenmoosstraße zwischen der Münchner Straße und Rathausstraße beizubehalten. Der Antrag wird nicht befürwortet.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	2

Bau- und Werkausschuss
25. Mai 2011
Nr. 086/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches im Holunderweg
- Anregung des Verkehrsreferenten, Herrn Bernd Wanka -**

Sachverhalt:

Der Holunderweg mit knapp 80 m Länge, einer Stichstraße, seiner verschlungenen Straßenführung und bereits vorhandenen Fahrbahneinengungen bietet sich für die Beschilderung als verkehrsberuhigter Bereich an. Es sind keine Gehwege vorhanden, es handelt sich um Mischflächen. Durch die Markierung von Parkflächen kann dann auch der ruhende Verkehr ohne Beschilderungen geregelt werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, den Holunderweg von der Einmündung der Akazienstraße, einschließlich der Stichstraße, bis zum Parkplatz des Möbelhauses als verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen.

Abstimmungsergebnis:

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

Bau- und Werkausschuss
25. Mai 2011
Nr. 087/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Eingeschränktes Haltverbot für eine Zone, ausgenommen Pkw, in der Nibelungenstraße beim Lidl-Markt;

Sachverhalt:

In von der Wohnbebauung abgesetzten Straßen wie der Nibelungenstraße werden vermehrt Lkw über Nacht und das Wochenende abgestellt. Ein gesetzliches Haltverbot nach der StVO zu bestimmten Zeiten, wie in reinen und allgemeinen Wohngebieten, gibt es hier nicht.

Anwohner der umliegenden Straßen beschwerten sich über Lärm beim anlassen und warmlaufen lassen der Fahrzeuge. Außerdem ist oft eine starke Verschmutzung der betreffenden Straßen zu beobachten.

Bei der Anordnung eines eingeschränkten Haltverbotes für eine Zone, ausgenommen für Pkw, besteht die Gefahr, dass die parkenden Lkw in andere Straßen und in die angrenzenden Wohngebiete verdrängt werden. Eine Ahndung gestaltet sich in Wohngebieten schwierig, weil das gesetzliche Haltverbot nur bei regelmäßigem Parken mit Lkw über 7,5 Tonnen nachts von 22 Uhr bis 6 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen einschlägig ist.

Beschluss:

Für die Nibelungenstraße wird eine eingeschränkte Haltverbot-Zone, ausgenommen PKW, eingerichtet.

Abstimmungsergebnis:

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

Bau- und Werkausschuss
25. Mai 2011
Nr. 088/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses und 2 Reihenhäuser, Umbau und Sanierung des bestehenden Gebäudes und Errichtung von Garagen- und Carportstellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 752/23, Gemarkung Karlsfeld, Heidestraße 9;

Sachverhalt:

Der Bau- und Werkausschuss hat sich in seiner Sitzung am 16.02.2011 mit einem Antrag auf Vorbescheid befasst und hierzu das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt, aber unter bestimmter Maßgabe (Reduktion der Baukörper) in Aussicht gestellt.

In einem gemeinsamen Gespräch am 27.04.2011 mit dem Landratsamt Dachau, der Gemeinde und dem Bauherrn wurde der Umfang einer Bebauung bzw. die Größe der Baukörper, die sich aus dem Umgriff ableiten, diskutiert: An der Heidestraße wurde ein Gebäude in E+I+D-Bauweise gesehen und im hinteren Bereich E+D. Als prägende Bebauung ist hierfür die Lilienstraße 4 bzw. Ostenstraße 17 (Gebäuelängen 18,0 bzw. 22,60 m) heranzuziehen, wobei letztere auch als Ausreißer beurteilt werden könnte, sowie die Ostenstraße 15r (Gebäudehöhe 7,20 m) für die 2. Baulinie. Abschließend wurde festgelegt, dass die hintere Bebauung den Abmessungen des Gebäudes Ostenstraße 15r zu entsprechen hat und die Firsthöhe max. 9,0 m betragen darf, der Baukörper an der Heidestraße max. 18,0 m x 12,0 m.

Die nun vorliegende Planung sieht vor den baulichen Bestand zu sanieren und für 3 Wohneinheiten umzubauen. An der Westseite sollen versetzt aber profilgleich 2 Reihenhäuser (E+I+D) angebaut werden, so dass ein Baukörper mit 24,0 m x 10,0 m entsteht. Im hinteren Bereich ist ein Doppelhaus in E+D-Bauweise mit einer Wand-/Firsthöhe von 4,0 m / 10,0 m vorgesehen. Die Firsthöhe wurde zwischenzeitlich aber auf 9,0 m reduziert. Die Stellplätze werden oberirdisch untergebracht. Insgesamt sind für die Bebauung 12 Stellplätze erforderlich.

Die gemeindlichen Satzungen für Gauben und Stellplätze sind einzuhalten

Hinsichtlich des Baukörpers an der Heidestraße weicht die vorgelegte Planung somit von den Festlegungen des Gespräches am 27.04.2011 ab, welche nochmals seitens des Landratsamts Dachau bestätigt wurden. Der Baukörper fügt sich nicht ein; bei einer Umsetzung würde es zu städtebaulichen Spannungen kommen und darüber hinaus wieder maßstabbildend werden. Das gemeindliche Einvernehmen kann hierzu nicht erteilt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur des Antrags auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses und 2 Reihenhäuser, Umbau und Sanierung des bestehenden Gebäudes und Errichtung von Garagen- und Carportstellplätzen wird nicht erteilt.

Die Baukörpergröße entlang der Heidestraße darf max. 18,0 m x 12,0 m betragen.

Abstimmungsergebnis:

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

Bau- und Werkausschuss
25. Mai 2011
Nr. 089/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Nutzungsänderung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle in einen Betrieb für Ein-, Aus-, Umbau und Verkauf von Caravans, Wohnmobilen und Zubehör / Werbeanlagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 171, Gemarkung Karlsfeld, Bajuwarenstraße 8;

Sachverhalt:

Der Antrag auf Nutzungsänderung für Ein-, Aus- und Umbau sowie Verkauf von Caravans und Wohnmobilen wurde mit Bescheid vom 14.07.2010 auf Grundlage des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB genehmigt.

Zwischenzeitlich wurde festgestellt, dass die ausgeübte Nutzung von der Baugenehmigung abweicht. Das Landratsamt Dachau hat deshalb entsprechende Unterlagen eingefordert.

Die Tekturpläne unterscheiden sich wie folgt:

der Werkstatt- und Lagerflächenbereich wurde zugunsten eines Zubehörverkaufs verkleinert, die Galeriefläche wurden zugunsten des Zubehörverkaufs vergrößert, Abstellflächen im Gebäude wurden zu Ausstellungsflächen, auf den Außenflächen werden nun neu 8 Kundenstellplätze sowie eine ca. 62 m² große Fläche für Präsentation und Werkstatt ausgewiesen.

Die Erweiterung der Umnutzung um Verkaufsflächen im Innenbereich des Gebäudes ändert nichts an der bisherigen rechtlichen Beurteilung.

Gemäß Beschluss des Bau- und Werkausschusses vom 03.02.2010 sollten die Außenflächen nicht als Abstellflächen zum Zwecke der Verkaufspräsentation für Fahrzeuge genutzt werden. Die nun genutzten und beantragten Bereiche sind bereits vorhanden, genehmigt und somit bestandsgeschützt. Die Nutzung fällt wohl ebenfalls unter die Merkmale des § 35 Abs. 4 BauGB. In der Genehmigung sollte aber die nun beantragte Fläche festgeschrieben werden.

Die Werbeanlagen Nr. 1 – 3 entsprechen nicht der gemeindlichen Satzung. Für die freistehenden Hinweisschilder Nr. 1 (2,24 m²) und Nr. 2 (1,54 m²) kann nach Auffassung der Verwaltung eine Befreiung von der Satzung hinsichtlich der höchstzulässigen Größe von 1,0 m² erteilt werden. Die Werbeanlage Nr. 3 an der Nordfassade darf nur max. bis zur Höhe der Werbeanlagen Nr. 4 und 5 angebracht werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur zur Nutzungsänderung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle in einen Betrieb für Ein-, Aus-, Umbau und Verkauf von Caravans, Wohnmobilen und Zubehör / Werbeanlagen wird erteilt.

Die Nutzung der Freifläche ist auf den beantragten Bereich zu beschränken.

Die Zustimmung zur Befreiung von der gemeindlichen Satzung für Werbeanlagen hinsichtlich § 2 Abs. 8 wird für die Werbeanlagen Nr. 1 und 2 erteilt. Die Werbeanlage Nr. 3 (Nordfassade) darf max. nur bis zur Höhe der Werbeanlagen Nr. 4 und 5 angebracht werden

Abstimmungsergebnis:

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

Bau- und Werkausschuss
25. Mai 2011
Nr. 90/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 "Krenmoosstraße 9, ehemaliges Postgebäude"

- **Änderung der Festsetzungen zum Immissionsschutz**
- **Billigungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld hat in öffentlicher Sitzung am 30.09.2010 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 102 für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in der Krenmoosstraße beschlossen und gleichzeitig das weitere Verfahren auf den Bauausschuss delegiert.

Da es sich um eine Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Auf eine zusammenfassende Erklärung bzw. auf einen Umweltbericht wurde verzichtet.

In der Zeit vom 24.01.2011 bis 25.02.2011 wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. BauGB durchgeführt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

In der Bauausschusssitzung vom 04.05.2011 Nr. 075/2011 wurde im Rahmen der Behandlung der Stellungnahme des Landratsamts Dachau - Technischen Umweltschutzes beschlossen folgende Festsetzung aufzunehmen:

„Hierzu wird unter Ziffer A 7.1.2 folgende Regelung ergänzt: „Als Vorkehrung zum Lärmschutz ist die im räumlichen Geltungsbereich liegende Fahrbahn der Krenmoosstraße mit einer lärmindernden, zweilagigen, offenporigen Deckschicht zu versehen, für die bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h eine dauerhafte Lärminderung von 5 dB(A) gegenüber nicht geriffeltem Gussasphalt gemäß RLS 90 nachgewiesen ist. Der ordnungsgemäße Einbau sowie die Schallminderung sind nachzuweisen.“

Bei der Konkretisierung der Planungen für das Thema „Flüsterasphalt“ hat sich herausgestellt dass ein Einbau im Bereich Krenmoosstraße 9 aus folgenden Gründen nicht realisierbar ist:

- Die Einbaulänge sollte mindestens 1000 m betragen, da aufgrund des Schmutzeintrags die Übergangsbereiche am Anfang und Ende mit 150 m nicht als schallmindernd zu betrachten sind; im Bereich der Krenmoosstraße wäre die Einbaulänge insgesamt nur insgesamt 150 m .
- Wegen der schlechten Reparaturfähigkeit sollte sichergestellt werden, dass Aufgrabungen von Versorgungsträgern in den kommenden 8 – 10 Jahren nicht stattfinden; im betroffenen Bereich liegen die Sparten aller Versorgungsträger.

- Darüber hinaus liegen keine ausreichend gesicherten Erkenntnisse über Haltbarkeit bzw. Unterhaltungskosten für die lärmindernden Fahrbahnbeläge vor, insofern ist keine nachvollziehbare Kostenkalkulation möglich

Die Festsetzung bzgl. der Ausführung „Flüsterasphalt“ ist daher wieder zu streichen.

Wirksame Abschirmeinrichtungen, die die Schallpegel im erforderlichen Maß vermindern könnten, sind wegen des geringen Abstands der geplanten Bebauung zur Straße, der Höhe des zu schützenden Gebäudes und der Unterbrechungen durch Zufahrten sowie aus städtebaulichen Gründen nicht möglich.

Daher muss gesundes Wohnen durch folgende passive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden

- Wohnungsgrundrissgestaltung
- Verglaste Vorbauten
- Schalldämmung von Außenbauteilen

Die Festsetzungen werden entsprechend umformuliert und angepasst.

Beschluss:

Billigungsbeschluss:

Der Bauausschuss billigt den Bebauungsplan i.d.F.v. 25.05.2011 mit den beschlossenen Änderungen. Für die erforderlichen Änderungen ist ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

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