

NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 001

Sitzung am: Mittwoch, 22. Januar 2014

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 18:35 Uhr

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom 11.12.2013
2. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 864/5, Gemarkung Karlsfeld, Feldstraße
3. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Lagerhalle für landwirtschaftliche Produkte sowie einer Maschinenhalle auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 732/7 und 959/3, Gemarkung Karlsfeld, Nibelungenstraße/Bayernwerkstraße
4. Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau an bestehendes Wohnhaus zur Einrichtung einer Wohngruppe für 8 Kinder und Jugendliche mit Sanierung des Bestandes und Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 685/10, Gemarkung Karlsfeld, Eichendorffring 22
5. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
22. Januar 2014
Nr. 001/2014
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Genehmigung der Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom
11.12.2013**

Beschluss:

Die Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom 11.12.2013 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	11
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

EAPL.-Nr. 0241.41

Bau- und Werkausschuss
22. Januar 2014
Nr. 002/2014
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 864/5, Gemarkung Karlsfeld, Feldstraße

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB – sonstige Vorhaben im Außenbereich. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Grünfläche dargestellt.

Auf dem unbebauten Grundstück soll ein Einfamilienhaus errichtet werden. Das Gebäude hat eine Grundfläche von 17,50 m x 7,00 m, eine Wand- / Firsthöhe von 4,00 m / 7,91 m sowie ein Satteldach mit 48° Dachneigung. Die erforderlichen Stellplätze sollen in einer Garage / Nebengebäude (13,50 m x 7,00 m) auf dem Grundstück untergebracht werden.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid ist folgende Fragestellung verbunden:
Ist das Grundstück planungsrechtlich mit den dargestellten Gebäuden bebaubar?

Sonstige Vorhaben im Außenbereich können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die ausreichende Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt u. a. vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht.

Die Erschließung ist zwar gesichert, das Vorhaben widerspricht aber dem Flächennutzungsplan (Grünfläche und nicht Fläche für Wohnen) und damit der gemeindlichen Siedlungsentwicklung (Innenentwicklung).

Aus der auf dem Nachbargrundstück vorhandenen bestandsgeschützten Wohnbebauung ergibt sich für das gegenständliche Grundstück kein Anspruch auf Baurecht.

Das gemeindliche Einvernehmen kann daher nicht erteilt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	11
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

EAPL.-Nr. 6024.11

Bau- und Werkausschuss
22. Januar 2014
Nr. 003/2014
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Lagerhalle für landwirtschaftliche Produkte sowie einer Maschinenhalle auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 732/7 und 959/3, Gemarkung Karlsfeld, Nibelungenstraße/Bayernwerkstraße

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Grünfläche bzw. Parkanlage mit Bachlauf (zentraler Grünzug) dargestellt. Westlich davon grenzen Flächen mit besonderer Bedeutung und Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die primär unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten zu entwickeln sind, (...) an, u. a. Waldflächen mit Waldfunktion für die Gesamtökologie.

Auf dem unbebauten Grundstück soll eine Lagerhalle für landwirtschaftliche Produkte (u. a. Getreide, Mineraldünger) (Grundfläche: 54,00 m x 22,00 m (+ 5,00 m Vordach), Wand- / Firsthöhe: ca. 7,00 m / 9,50 m, Satteldach: ca. 15° Dachneigung) sowie eine Maschinenhalle (Grundfläche: 30,00 m x 15,00 m, Wand- / Firsthöhe: ca. 5,50 m / 7,00 m, Satteldach: ca. 15° Dachneigung) errichtet werden.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll geklärt werden, ob auf den v. g. Grundstücken die angedachte Bebauung planungsrechtlich zulässig ist.

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Bereits im Jahre 2008 wurde ein ähnlicher Vorbescheidsantrag für ein nordwestlich des Kreisverkehrs Bayernwerkstraße liegendes Grundstück (Fl.-Nr. 960) gestellt.

Das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht erteilt u. a. mit dem Hinweis auf den Flächennutzungsplanentwurf und dem Entgegenstehen gemeindlicher Entwicklungsziele. Mit Bescheid des Landratsamtes Dachau vom Oktober 2009 wurde festgestellt, dass eine Bebauung nicht zulässig ist.

Dagegen wurde seitens des Antragstellers Klage beim Verwaltungsgericht eingereicht. Dieses hat im März 2011 die Klage abgewiesen. Begründung: das beantragte Bauvorhaben ist bauplanungsrechtlich unzulässig; es ist nicht privilegiert, denn es dient nicht dem landwirtschaftlichen Betrieb. Auf der Hofstelle sind geeignete Flächen vorhanden, die aber durch Umnutzung dem Betrieb entzogen sind. Ein vernünftiger, auf Schonung des Außenbereichs bedachter Landwirt hätte davon abgesehen, Gebäude, die er für seinen Betrieb benötigt, für Verkaufsmärkte und Vermietlager umzuwidmen und auf diese Weise erst einen Bedarf für die Inanspruchnahme des nach der gesetzlichen Wertung grundsätzlich von

Bebauung freizuhaltenden Außenbereichs zu schaffen. Eine Genehmigung als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB ist ebenfalls nicht möglich, da öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt werden.

Der Verwaltungsgerichtshof hat mit Beschluss vom August 2013 die Zulassung der Berufung abgelehnt (der Entscheidung lagen auch ein vom Antragsteller vorgelegtes Sachverständigengutachten vom Februar 2012 und eine Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck vom Mai 2012 vor).

Auf Grund der richterlichen Rechtsprechung ist für das nun beantragte Vorhaben wohl ebenfalls keine andere Beurteilung zu erwarten, da sich an der Ausgangslage nicht geändert hat bzw. das Vorhaben auch am anderen Standort im Außenbereich nicht möglich ist. Dabei wird wohl weniger der Flächenbedarf in Frage gestellt, als die Notwendigkeit die Flächen im Außenbereich unterzubringen.

Seitens der Verwaltung und des Landratsamtes Dachau wurde in mehreren Gesprächen auch zusammen mit dem Antragsteller empfohlen, das Vorhaben im Bereich der Hofstelle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90a (SO/MI) anzusiedeln, da sich im Innenbereich auch die Frage nach der Privilegierung nicht stellt und eine Genehmigung schneller und unproblematischer erscheint, ggf. unter punktueller Anpassung des Bebauungsplanes. Unbebaute Flächen sowie auch Flächen im Bestand wären noch vorhanden. Probleme immissionsschutzrechtlicher Art wären eher nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist nochmals festzustellen, dass zum Schutz des Außenbereiches nutzbaren Flächen im Innenbereich der Vorzug zu geben ist, auch wenn sie betriebsfremd genutzt werden bzw. vermietet sind.

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter der Maßgabe erteilt, dass das Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert ist und dem landwirtschaftlichen Betrieb dient sowie betrieblich an diesem Standort auch als notwendig erkannt wird und sinnvoll ist.

Beschluss:

Vorrangig ist zum Schutz des Außenbereiches nutzbaren Flächen im Innenbereich der Vorzug zu geben, auch wenn sie betriebsfremd genutzt werden bzw. vermietet sind.

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Lagerhalle sowie einer Maschinenhalle wird deshalb unter der Maßgabe erteilt, dass das Vorhaben privilegiert ist und dem landwirtschaftlichen Betrieb dient sowie betrieblich an diesem Standort auch als notwendig erkannt wird und sinnvoll ist, da im Bereich der Hofstelle entsprechende Flächen vorhanden sind.

Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	06
Nein-Stimmen:	06

EAPL.-Nr. 6024.11

Bau- und Werkausschuss
22. Januar 2014
Nr. 004/2014
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau an bestehendes Wohnhaus zur Einrichtung einer Wohngruppe für 8 Kinder und Jugendliche mit Sanierung des Bestandes und Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 685/10, Gemarkung Karlsfeld, Eichendorffring 22

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Bereich des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplanes Nr. 9 – An der steinernen Brücke. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 sowie § 34 BauGB.

Das Grundstück ist derzeit mit einem Gebäude (I+D, Hauptgrundfläche: 10,80 m x 9,25 m, Wand- / Firsthöhe: 3,96 m / 8,96 m, SD 45°) und Garage bebaut. Der Bestand soll saniert und mit einem Anbau erweitert werden. Der eingeschossige Anbau hat eine Hauptgrundfläche von 12,70 m auf 9,75 m, eine Wand- / Firsthöhe von 4,10 m / 5,00 m sowie ein Satteldach mit 15°. Die Garage wird durch einen Carport ersetzt und die weiteren notwendigen Stellplätze werden als 2 offene Stellplätze entlang der nördlichen Grundstücksgrenze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das Vorhaben weicht vom o. a. Baulinienplan bezüglich der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen ab; die südliche Baugrenze wird überschritten.

Es ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Eine Befreiung kann erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (zum Teil wegen Sicherheitsabstand zur Stromleitung) und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Bereits der Bestand überschreitet im Osten geringfügig die Baugrenze; auf den Nachbargrundstücken sind ebenfalls Überschreitungen der südlichen Baugrenze vorhanden.

Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau an bestehendes Wohnhaus und Errichtung eines Carports sowie zur Abweichung vom Baulinienplan - Überschreitung der südlichen Baugrenze durch das Vorhaben zwischen ca. 5 m und 8 m - wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6024.01