

**NIEDERSCHRIFT**

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Bau- und Werkausschuss Nr. 001

**Sitzung am:** Mittwoch, 24. Januar 2018

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 18:30 Uhr

**Sitzungsende:** 19:08 Uhr

## **Tagesordnung**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 13.12.2017
2. Bushaltestellen in der Krenmoosstraße - Antrag vom 19.11.2017  
Antragsteller: Herr Heim, Bündnis für Karlsfeld
3. Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch Wohngebäude, Neubau von zwei Wohngebäuden mit Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 232/15, Gemarkung Karlsfeld, Schwarzhölzlstraße 67
4. Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung der landwirtschaftlichen Nebengebäude - ehemaliges Lagergebäude in Lager- und Pflanzenzuchthalle mit Verkauf / ehemalige Bergehalle in gewerblich genutzte Lager- und Bergehalle - auf dem Grundstück Fl.-Nr. 667/1, Gemarkung Karlsfeld, Waldschwaigweg 3
5. Bekanntgaben und Anfragen

**Bau- und Werkausschuss**  
**24. Januar 2018**  
**Nr. 001/2018**  
**Status: öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 13.12.2017**

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 13.12.2017 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPI-Nr. 0242.211

**Bau- und Werkausschuss**  
**24. Januar 2018**  
**Nr. 002/2018**  
**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

**Bushaltestellen in der Krenmoosstraße - Antrag vom 19.11.2017**  
**Antragsteller: Herr Heim, Bündnis für Karlsfeld**

### **Sachverhalt:**

Die genannten Haltestellen Grundschule, Schwarzgrabenweg und Falkenstraße gehören nicht zum Umgriff derzeit geplanter Straßenbaumaßnahmen und sind zeitlich unabhängig davon zu betrachten.

Als vordringliche Ausbaumaßnahmen sind zunächst die Planung und der barrierefreie Haltestellenumbau für die bereits in Betrieb genommene Verlängerung der Buslinie 160 anzusehen.

Im Haushaltsansatz 2018 sind hierfür Kosten in Höhe von 600.000 € veranschlagt.

Nach Fertigstellung dieser Maßnahmen erscheint es sinnvoll, den barrierefreien Ausbau sämtlicher noch nicht ausgebauten Haltestellen im Gemeindegebiet weiter voranzutreiben. Als Grundlage hierfür ist die Erstellung eines Planungskonzeptes anzustreben, das die jeweiligen Ausbaumöglichkeiten, Kosten sowie die zeitliche Umsetzung der Maßnahmen aufzeigt.

### **Beschluss:**

Dem Antrag wird grundsätzlich zugestimmt.

Mit der von der Verwaltung vorgeschlagenen Vorgehensweise besteht Einverständnis. Die Mit der Gesamtplanung wird 2018 begonnen. Entsprechende Haushaltsmittel sind einzustellen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

EAPI.-Nr. 6318.6

**Bau- und Werkausschuss**  
**24. Januar 2018**  
**Nr. 003/2018**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch Wohngebäude, Neubau von zwei Wohngebäuden mit Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 232/15, Gemarkung Karlsfeld, Schwarzhölzlstraße 67**

### Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 Abs. 1 BauGB.

Das Grundstück ist bebaut. Anstelle des Bestands sollen zwei Wohngebäude (4 Wohneinheiten, Hauptbaukörper jeweils E + I, Grundfläche 10,50 m auf 10,50 m, Wand- / Firsthöhe 6,20 m / 10,57 m, Walmdach mit 40° Dachneigung mit erdgeschossigem Anbau im Süden, Grundfläche 2,50 m auf 10,50 m, Wandhöhe 3,70 m, Flachdach) errichtet werden. Die Stellplätze werden auf dem Grundstück oberirdisch in 4 Garagen (3 zwischen den Gebäuden/1 in der NO-Ecke) und als 4 offene Stellplätze untergebracht.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sind folgende Fragestellungen verbunden:

1. Kann das Grundstück nach Abbruch des 2-geschossigen Wohnhauses wieder mit Wohnbebauung bebaut werden?

Das Grundstück kann wieder mit einer Wohnbebauung bebaut werden.

2. Kann das Grundstück mit zwei Gebäuden unter Einhaltung der Baugrenze bebaut werden?

Das Grundstück kann wie im Lageplan dargestellt mit zwei Gebäuden bebaut werden. Die Breite der Baukörper darf jeweils max. 10,00 m betragen.

3. Können die Gebäude wie dargestellt mit E + I + D errichtet werden?

Die Gebäude können mit E + I + D errichtet werden.

4. Kann das Dach als Walmdach ausgebildet werden?  
Mit 40° Dachneigung, ausgebaut?  
Mit 25° Dachneigung oder flacher, nicht ausgebaut?

Das Dach kann als Walmdach errichtet werden.  
Die 40° Dachneigung/Dach ausgebaut ist grundsätzlich möglich.  
Die 25° Dachneigung oder flacher/nicht ausgebaut ist möglich.

5. Kann eine Wandhöhe mit 6,20 m und eine Firsthöhe mit 10,57 m ausgeführt werden?

Die Wandhöhe kann mit 6,20 m ausgeführt werden; die beantragte Firsthöhe ist aber seitens des Landratsamts auf Einfügen hin zu überprüfen.

6. Kann - wie dargestellt - ein erdgeschossiger Flachdachanbau nach Süden angebaut werden?

Ein erdgeschossiger Anbau ist möglich.

7. Können die Stellplätze wie in Variante 1 dargestellt angeordnet werden?

Die Anordnung der Stellplätze ist möglich.

8. Dürfen 4 Wohneinheiten mit je einer Garage und je einem Stellplatz errichtet werden?

Die Errichtung von 4 Wohneinheiten mit je einer Garage und je einem Stellplatz ist möglich.

9. Dürfen 2 Doppelhäuser errichtet werden?

Die Errichtung von 2 Doppelhäusern ist möglich.

10. Kann für den rot gekennzeichneten Bereich Aussicht auf Genehmigung einer Abweichung für verminderten Feuerschutzabstand (5,00 m) erteilt werden.

Bauordnungsrechtliches Thema, Zuständigkeit Landratsamt.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist einzuhalten.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Wohngebäuden mit Garagen wird erteilt.

- Das Grundstück kann wieder mit einer Wohnbebauung bebaut werden.
- Das Grundstück kann wie im Lageplan dargestellt mit zwei Gebäuden bebaut werden. Die Breite der Baukörper darf jeweils max. 10,00 m betragen.
- Die Gebäude können mit E + 1 + D errichtet werden.
- Das Dach kann als Walmdach errichtet werden. Die 40° Dachneigung/Dach ausgebaut ist grundsätzlich möglich. Die 25° Dachneigung oder flacher/nicht ausgebaut ist möglich.
- Die Wandhöhe kann mit 6,20 m ausgeführt werden; die beantragte Firsthöhe ist aber seitens des Landratsamts auf Einfügen hin zu überprüfen.
- Ein erdgeschossiger Anbau ist möglich.
- Die Anordnung der Stellplätze ist möglich.
- Die Errichtung von 4 Wohneinheiten mit je einer Garage und je einem Stellplatz ist möglich.
- Die Errichtung von 2 Doppelhäusern ist möglich.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist einzuhalten.  
Der Stellplatz am Gebäude muss eine Breite von mind. 2,65 m aufweisen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPI.-Nr. 6024.11

**Bau- und Werkausschuss**  
**24. Januar 2018**  
**Nr. 004/2018**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung der landwirtschaftlichen Nebengebäude - ehemaliges Lagergebäude in Lager- und Pflanzenzuchthalle mit Verkauf / ehemalige Bergehalle in gewerblich genutzte Lager- und Bergehalle - auf dem Grundstück Fl.-Nr. 667/1, Gemarkung Karlsfeld, Waldschwaigweg 3**

### Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die bestehende Lagerhalle (Ost-West-Ausrichtung) soll in eine Lager- und Pflanzenzuchthalle mit Verkauf, die Bergehalle (Nord-Süd-Ausrichtung) teilweise in eine gewerbliche Lagerfläche (ohne Flächenangabe) umgenutzt werden. Die Stellplätze werden oberirdisch als 15 offene Stellplätze errichtet.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid ist folgende Fragestellung verbunden:

- Ist die Nutzungsänderung als privilegiert einzustufen?
- Kann ein Teil der Bergehalle als Lagerhalle für örtlich ansässige Handwerksbetriebe zur Verfügung gestellt werden?
- Kann die Lagerhalle (vormals Kuhstall) als Pflanzenzuchthalle mit Hofladen umgewidmet werden?

Das Vorhaben fällt unter § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (begünstigte Vorhaben) - Änderung der Nutzung eines (bisher landwirtschaftlich genutzten) Gebäudes im Sinne des § 35 Abs. 1. Öffentliche Belange, ausgenommen die dort genannten, werden nicht beeinträchtigt.

Voraussetzung:

- Das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz
- Die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt
- Die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück
- Das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden.

(...)

- Es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, (...).

Anmerkung:

Der hier geplante Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung ist wohl nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 bzw. 2 BauGB privilegiert.

Die gewerbliche (Fremd-) Nutzung fällt üblicherweise unter Sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB.



**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Nutzungsänderung der landwirtschaftlichen Nebengebäude – ehemaliges Lagergebäude in Lager- und Pflanzenzuchthalle mit Verkauf / ehemalige Bergehalle in gewerblich genutzte Lager- und Bergehalle wird unter der Maßgabe erteilt, dass die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB erfüllt sind.

Die gewerbliche (Fremd-) Nutzung wird aber kritisch gesehen. Es ist sicher zu stellen, dass der landwirtschaftliche Betrieb in seinem Bestand und der geplante gartenbauliche Betrieb in seiner Entwicklung nicht dadurch beeinträchtigt wird.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	4

EAPI.-Nr. 6024.11