

NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 006

Sitzung am: Mittwoch, 13. Juli 2016

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 18:40 Uhr

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am 01. Juni 2016
2. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Büro- und Werkstattgebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 785, Gemarkung Karlsfeld, Hertzstraße 1
3. Bauleitplanung - Am Burgfrieden Süd
 - Legalisierung der Bebauung
 - Sachstandsbericht
4. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
13. Juli 2016
Nr. 064/2016
Status: öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am 01. Juni 2016

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am 01.06.2016 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 0242.211

Bau- und Werkausschuss
13. Juli 2016
Nr. 065/2016
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Büro- und Werkstattgebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 785, Gemarkung Karlsfeld, Hertzstraße 1

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück ist derzeit ein Einfamilienhaus vorhanden. Der Bestand soll durch ein Büro- und Werkstattgebäude (Grundfläche 13,79 m x 30,54 m, III VG, Wandhöhe 10,65 m, Flachdach) ersetzt werden.

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich. Es liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 24 – „Gewerbegebiet II, östlich Bajuwarenstraße, südlicher Bereich“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Es ist ein „Gewerbegebiet“ GE (§ 8 BauNVO) festgesetzt.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sind folgende Fragestellungen verbunden:

1. Ist das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig?

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2. Ist das Vorhaben mit seiner Lage auf dem Grundstück zulässig, solange eine verkehrsrechtliche Erschließung des Flurstücks Nr. 780/2 wegen des noch nicht erfolgten Ausbaus der südlichen Stichstraße (Flurstück Nr. 780/14) über Flurstück 785 erfolgen muss?

Nach Auffassung der Gemeinde ist das Vorhaben so situiert (Zuwegung in entsprechender Breite möglich, Grenzabstände von 6,50 m / 3,79 m vorhanden), dass weiterhin die Erschließung für das Grundstück Fl.-Nr. 780/2 über die Fl.-Nr. 785 möglich ist.

3. Sind Abweichungen von der erforderlichen Stellplatzzahl zulässig?

Grundsätzlich ist die gemeindliche Satzung über die Herstellung von Stellplätzen einzuhalten.

Eine Abweichung kann im derzeitigen Verfahrensstand nicht in Aussicht gestellt werden (Ermittlung des tatsächlichen Bedarfs ist nicht möglich, da die tatsächlichen Nettonutzflächen nicht angegeben sind. Voraussichtlicher Bedarf zwischen ca. 30 – 50 Stellplätze). Erforderliche Stellplätze können auch (teilweise) in einer Tiefgarage oder auf einem Nachbargrundstück nachgewiesen werden (§ 3 Abs. 2).

4. Wird eine Befreiung von der Festlegung der Grundflächenzahl 0,6 im Bebauungsplan erteilt, wenn für die Herstellung der erforderlichen Stellplatzzahl eine darüber hinausgehende Unterbauung des Grundstücks mit einer Tiefgarage notwendig wird?

Aus § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO 1968 ergibt sich, dass nur die von baulichen Anlagen überdeckten Flächen erfasst werden. Daher sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche für die Frage der Einhaltung der zulässigen Grundfläche ohne Bedeutung (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Kratzberger, Rn. 26).

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Büro- und Werkstattgebäudes wird erteilt.

1. Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.
2. Das Vorhaben ist so situiert, dass weiterhin die Erschließung für das Grundstück Fl.-Nr. 780/2 über die Fl.-Nr. 785 möglich ist.
3. Grundsätzlich ist die gemeindliche Satzung über die Herstellung von Stellplätzen einzuhalten.
Eine Abweichung kann im derzeitigen Verfahrensstand nicht in Aussicht gestellt werden. Erforderliche Stellplätze können auch (teilweise) in einer Tiefgarage oder auf einem Nachbargrundstück nachgewiesen werden (§ 3 Abs. 2).
4. Aus § 19 BauNVO 1968 ergibt sich, dass nur die von baulichen Anlagen überdeckten Flächen erfasst werden. Daher sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche für die Frage der Einhaltung der zulässigen Grundfläche ohne Bedeutung.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.Nr. 6024.11

Bau- und Werkausschuss
13. Juli 2016
Nr. 066/2016
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bauleitplanung - Am Burgfrieden Süd
- Legalisierung der Bebauung
- Sachstandsbericht

Sachverhalt:

Zum 01.01.1999 wurde das Gebiet am Burgfrieden in die Gemeinde Karlsfeld eingemeindet. Bei diesem Gebiet handelt es sich um eine sog. Schwarzbausiedlung, wobei für einzelne Anwesen Altgenehmigungen vorliegen.

In der Gemeinderatssitzung am 01.07.2003 wurde beschlossen für diesen Bereich ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten, wobei die bestehenden Gebäude der Siedlung durch Umfahrung mit Baugrenzen legalisiert werden. Dabei sollen lediglich geringfügige Erweiterungen oder Anbauten im Zuge von Modernisierungsabsichten zugelassen werden.

Problematisch im gesamten Gebiet ist die Sicherung der Erschließung. Das Gebiet ist bereits mit Kanal und Wasser versorgt.

Die Straße, die die westlichen Grundstücke erschließt, ist eine öffentliche Straße, die im Eigentum der Gemeinde steht. Die gekieste Straße die südlich der Anwesen verläuft, befindet sich im Eigentum der jeweils angrenzenden Grundstückseigentümer.

Für eine genehmigungsfähige Bebauung ist eine gesicherte Erschließung nachzuweisen, dafür muss eine ausreichende Breite der Straße sowie eine Wendemöglichkeit (Feuerwehr/ Müllwagen) gesichert sein. Dies ist in der vorliegenden Situation nicht gegeben.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.07.2010, Nr. 53/2010, wurde eine Bebauungsplanaufstellung beschlossen, beschränkt auf den Bereich für den eine Erschließung gesichert werden kann. Dieser Bebauungsplan Nr. 85 für ein Misch – und Gewerbegebiet ist inzwischen rechtskräftig.

Von den Anwohnern am Burgfrieden 61 – 83 wurden im Jahr 2012 Erklärungen vorgelegt, in denen sie sich zu Grundabtretungen und Übernahme der Straßenbaukosten bereit erklären.

Damit könnte eine ausreichende Erschließung gesichert werden.

Darüber hinaus besteht seitens der Eigentümer der Wunsch auf den teilweise sehr großen Grundstücken zusätzliche Bebauung zu ermöglichen.

Dies entsprach allerdings nicht den Planungsvorstellungen des Gemeinderates von 2003.

Insofern war abzuklären, ob seitens des Bauausschusses die Bereitschaft besteht in diesem Bereich zusätzliches Baurecht zuzulassen, oder die Bebauungsmöglichkeit auf den jetzigen Stand festzuschreiben.

In der Gemeinderatssitzung vom 31.01.2013 (Nr. 9/2013) wurde auf der Grundlage der Alternativ II die Aufstellung einer Satzung zur Schaffung von Baurecht im Bereich „Am Burgfrieden Süd“ beschlossen.

Ein entsprechendes Aufstellungsverfahren wurde eingeleitet. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde u.a. von der Regierung von Oberbayern abgeraten, die Planungen weiter zu verfolgen, da es sich hier um eine städtebaulich ungünstige Entwicklung handelt.

Das Landratsamt Dachau hat in seinen Stellungnahmen darauf hingewiesen, dass der Erlass eine „Außenbereichssatzung“ hier aus rechtlichen Erwägungen nicht möglich ist. Das richtige Mittel wäre hier eine Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung eines Bebauungsplanes. Darüber hinaus sollte einer moderaten bestandsorientierten Entwicklung der Vorzug vor der Schaffung von zusätzlichem Baurecht gegeben werden.

Bei der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes besteht jedoch die Aufgabe, die Thematik des Immissionsschutzes zu lösen. Das Gebiet ist im Norden und Süden von Gewerbeflächen umgeben. Die in diesen Gebieten bestehenden zulässigen Lärmemissionen überschreiten im Planungsgebiet die zulässigen Werte für eine Wohngebiet. Im Gegensatz zu Verkehrslärm ist jedoch Gewerbelärm der Abwägung nicht zugänglich.

Im vorliegenden Fall besteht die wesentliche Immissionsexponierung des Gebietes jedoch nicht im Verkehrslärm, sondern im Gewerbelärm. Insoweit ist eine Abwägung nicht ohne weiteres möglich, da mit dem Heranrücken von Wohnbebauung zu bestehenden Gewerbebetrieben eine Einschränkung der Gewerbebetriebe stattfindet. Grundsätzlich könnte auch eine solche Einschränkung abgewogen werden, wenn davon auszugehen ist, dass das Gewerbe tatsächlich nicht den vollständigen Bedarf an Immissionen hat, der rechnerisch möglich wäre. Eine Abwägung wäre auch dann möglich, wenn davon auszugehen ist, dass das Gewerbegebiet sich strukturell zu einem weißen Gewerbegebiet ändert oder komplett auflöst. Beides kann vorliegend nicht angenommen werden, da es sich um laufende eingesessene Gewerbebetriebe handelt, die einen entsprechenden Immissionsbedarf haben. Zudem ist es städtebauliches Ziel der Gemeinde Karlsfeld, die bestehenden Gewerbebetriebe nicht einzuschränken. Somit ist eine Abwägung der Lärmwerte bzgl. des Gewerbelärms hier nicht angezeigt. Alternativ zur Abwägung könnte die Planung jedoch so gestaltet werden, dass keine Immissionsorte bzgl. des Gewerbelärms entstehen und somit auch keine Abwägung einer Immissionsrichtwertüberschreitung von Gewerbelärm notwendig wird.

Zum Erarbeitung eines Lösungsweges führt die Verwaltung Gespräche mit dem Landratsamt, dem Gutachter und ihrem Rechtsanwalt.

Zurzeit ist noch keine konkrete Lösung absehbar.

Das Gremium nimmt Kenntnis von den Ausführungen.

EAPL.-Nr. 6102.2