

NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 07

Sitzung am: Mittwoch, 15. Mai 2013

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 19:16 Uhr

Tagesordnung

1. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 978/7, Gemarkung Karlsfeld, Jägerstraße 19
2. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.-Nr. 978/7, Gemarkung Karlsfeld, Jägerstraße (19a)
3. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 754/29, Gemarkung Karlsfeld, Ludwig-Thoma-Straße 15
4. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einzelhandelsmarktes mit oberirdischen Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 729, Gemarkung Karlsfeld, Münchner Straße 160
5. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Bergehalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 562, Gemarkung Karlsfeld, Lippweg
6. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
15. Mai 2013
Nr. 059/2013
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 978/7, Gemarkung Karlsfeld, Jägerstraße 19

Sachverhalt:

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

Das Grundstück ist derzeit bebaut. Anstelle des Bestandes soll ein Doppelhaus errichtet werden. Die Doppelhaushälfte (E + I) hat eine Hauptgrundfläche von 7,02 m auf 12,00 m, eine Wand- / Firsthöhe von 6,54 m / 10,74 m sowie ein Satteldach mit 35°. Die notwendigen Stellplätze werden oberirdisch in einer Garage und als 2 offene Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPl.-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
15. Mai 2013
Nr. 060/2013
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.-Nr. 978/7, Gemarkung Karlsfeld, Jägerstraße (19a)

Sachverhalt:

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

Das Grundstück ist derzeit bebaut. Anstelle des Bestandes soll ein Doppelhaus errichtet werden. Die Doppelhaushälfte (E + I) hat eine Grundfläche von 7,02 m auf 12,00 m, eine Wand- / Firsthöhe von 6,54 m / 10,74 m sowie ein Satteldach mit 35°. Die notwendigen Stellplätze werden oberirdisch als 2 offene Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
15. Mai 2013
Nr. 061/2013
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 754/29, Gemarkung Karlsfeld, Ludwig-Thoma-Straße 15

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Bereich des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplanes Nr. 1 a - Baulinienplan Nord. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 sowie § 34 BauGB.

Das Grundstück ist derzeit mit einer Doppelhaushälfte (E+D) bebaut. Diese soll durch einen Neubau in Form eines Zweifamilienhauses ersetzt werden. Der neue Baukörper (E + I) hat eine Hauptgrundfläche von 12,74 m auf 9,40 m, eine Wand- / Firsthöhe von 6,98 m / 9,48 m (bezogen auf Straßenniveau) sowie ein Satteldach mit 28°. Die notwendigen Stellplätze werden oberirdisch in 1 Garage und als 3 offene Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das Vorhaben weicht vom o. a. Baulinienplan bezüglich der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen ab; die nördliche Baugrenze wird um 4,75 m überschritten. Es ist eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich. Die Befreiung kann erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (Sicherheitsabstand zur Stromleitung) und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Zum anderen ist auf der anderen Straßenseite bereits ein Bezugsfall vorhanden.

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage und zur Abweichung vom Baulinienplan - Überschreitung der nördlichen Baulinie durch das Vorhaben um 4,75 m - wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
15. Mai 2013
Nr. 062/2013
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einzelhandelsmarktes mit oberirdischen Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 729, Gemarkung Karlsfeld, Münchner Straße 160

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Karlsfeld hatte u. a. für diesen Bereich in seiner Sitzung am 23.01.2003 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 90 - „südwestlich der B 304 von Höhe Gartenstraße bis Hochstraße“ beschlossen. Da für das Gebiet von der Gartenstraße bis einschließlich McDonald eine Nutzung nicht konkretisiert werden konnte, wurde mit Beschluss vom 01.04.2004 das Bebauungsplangebiet in die Teilbereiche A und B aufgeteilt. Der Bebauungsplan Nr. 90A wurde zur Rechtskraft gebracht. Mehrere Gespräche mit den Grundstückseigentümern führten zu keinem Ergebnis.

Im Juni 2010 wurde für o. a. Grundstück ein Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Lebensmittelmarktes (800 m² VKF > kleinflächiger Einzelhandel) mit 116 Stellplätzen eingereicht.

In der Bau- und Werkausschusssitzung am 28.07.2010 wurde hierzu das Einvernehmen nicht erteilt, da das Vorhaben den Planungsabsichten der Gemeinde widersprach, insbesondere der vorgesehenen Erschließung. Des Weiteren lief es den Zielen der Gemeinde entgegen, die „Neue Mitte“ zumindest über einen angemessenen Zeitraum zu stärken und Konkurrenzstandorte, insbesondere für Lebensmitteleinzelhandel, vorerst auszuschließen.

In der Gemeinderatssitzung am 29.07.2010 wurde für diesen Bereich eine Veränderungssperre (bis 04.08.2012, verlängert bis 04.08.2013) sowie die Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 90B beschlossen. Die städtebauliche Entwicklung entlang der Münchner Straße sollte nicht dem § 34 BauGB und damit mehr oder weniger dem Zufall überlassen werden. Die Gefahr einer ungeordneten und unbefriedigenden baulichen Entwicklung sollte vermieden werden.

Mit Bescheid des Landratsamtes Dachau vom 28.04.2011 wurde das Vorhaben auf Grund der Veränderungssperre abgelehnt. Hierauf wurde seitens des Antragstellers am 26.05.2011 Klage am Verwaltungsgericht erhoben.

Das Urteil erging am 06.12.2012: Der Bescheid vom 28.04.2011 wird aufgehoben; der Beklagte wurde verpflichtet den beantragten Vorbescheid zu erteilen.

Zur Begründung wurde auf die planungsrechtliche Zulässigkeit gem. § 34 BauGB verwiesen; das Vorhaben fügt hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung ein. Im Weiteren wurde festgestellt, dass die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre nicht vorlagen und diese somit unwirksam ist; es lagen seitens der Gemeinde keine hinreichenden positiven Vorstellungen über den Inhalt des Bebauungsplans vor, insbesondere über die Art der baulichen Nutzung.

Die Genehmigung des Vorbescheidsantrags liegt derzeit noch nicht vor.

Zwischenzeitlich wurde ein Antrag auf Baugenehmigung eingereicht. Der Antrag entspricht inhaltlich in etwa dem Vorbescheidsantrag.

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

Das Grundstück ist derzeit bebaut. Anstelle des Bestandes soll ein Einzelhandelsmarkt (Verbrauchermarkt) errichtet werden. Das Gebäude (I) hat eine Hauptgrundfläche von 40,28 m (+ 5,13 m) auf 25,94 m (+ 6,74 m), eine Wand- / Firsthöhe von bis zu 5,40 m / 7,45 m sowie ein Pultdach mit 4°. Die notwendigen Stellplätze werden oberirdisch und als offene Stellplätze (91 + 2 Behindertenstellplätze) auf dem Grundstück nachgewiesen. Des Weiteren gibt es in Eingangsnähe 10 Fahrradstellplätze.

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

Das Vorhaben läuft aber weiterhin den Zielen der Gemeinde entgegen. Eine Verlängerung der Gartenstraße bis zur Nibelungenstraße wie bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt ist dann nicht mehr möglich und könnte einer weiteren Entwicklung in diesem Bereich entgegenstehen. In einem Gespräch mit dem Antragsteller wurde deshalb angeregt einen Tausch von Gebäude und Stellplatzflächen in Erwägung zu ziehen bzw. zu prüfen. Darüber hinaus wird auch die verkehrliche Anbindung (eine Ausfahrt und eine Ein-/Ausfahrt) an die Münchner Straße problematisch angesehen, insbesondere im Kreuzungsbereich Garten- / Münchner Straße.

Die Ansiedelung eines Einzelhandels für Lebensmittel widerspricht auch dem zukünftigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde (s. a. Vorstellung Fortschreibung Einzelhandelsgutachten CIMA im Gemeinderat am 21.03.2013) v. a. auch hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung in der neuen Ortsmitte und auf dem ehemaligen Bayernwerkgelände. Die Gemeinde wird mithelfen, hier aktiv die Ansiedelung einer anderen Nutzung zu unterstützen; dies wurde in Gesprächen immer wieder bekräftigt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einzelhandelsmarktes mit oberirdischen Stellplätzen wird erteilt.

Um die zukünftige Erschließung (Verlängerung Gartenstraße nach Westen) weiterhin zu gewährleisten, wird angeregt Gebäude und Stellplatzflächen zu tauschen.

Die Anbindung (Ein- / Ausfahrten) an die Münchner Straße wird sehr kritisch gesehen (Kreuzungsbereich).

Die angestrebte Nutzung - Einzelhandel für Lebensmittel - widerspricht den Planungszielen der Gemeinde und dem zukünftigen Einzelhandelskonzept; seitens der Gemeinde wird aktiv die Ansiedelung einer anderen Nutzung unterstützt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	03
Nein-Stimmen:	10

EAPL.-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
15. Mai 2013
Nr. 063/2013
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Bergehalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 562, Gemarkung Karlsfeld, Lippweg

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 Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Auf dem Grundstück steht bereits eine landwirtschaftliche Mehrzweckhalle (42,00 m x 20,00 m) zur Unterbringung von Maschinen, Heu und Stroh. Zur Bauvoranfrage aus dem Jahre 2011 zum Neubau eines Offenstalles für Gnadenbrotpferde wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Der Vorbescheidsantrag wurde am Landratsamt Dachau durch den Antragssteller zurückgenommen, da das Vorhaben nicht genehmigungsfähig war; es diene nicht dem landwirtschaftlichen Betrieb.

Die Hofstelle des Antragstellers befindet sich in München – Allach. Der dort bestehende Betrieb soll um eine Halle auf der landwirtschaftlichen Fläche in Karlsfeld erweitert werden, da sich der Betrieb (bewirtschaftete Fläche) vergrößert hat. Aus Platzgründen ist eine flächenmäßige Erweiterung auf der Hofstelle nicht möglich. Die neue Bergehalle soll als Lager für Getreide, Heu, Stroh und Dünger benützt werden. Das Gebäude, das versetzt an den Bestand angebaut werden soll, hat eine Grundfläche von 30,10 m x 15,05 m (+ 3,00 m Vordach), eine Wand- / Firsthöhe von 5,00 m / 8,17 m sowie ein Satteldach mit ca. 26° Dachneigung.

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.

Eine Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten liegt vor:

Ein landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne des § 201 BauGB liegt zwar vor. Der vorhandene Lager- und Stellraum wird als ausreichend erachtet. Das Vorhaben dient nicht dem Betrieb. Die Baumaßnahme wird nicht befürwortet.

Die Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind nicht erfüllt. Das gemeindliche Einvernehmen kann nicht erteilt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Bergehalle wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6024.01