

NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 011

Sitzung am: Mittwoch, 18. September 2013

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 20:30 Uhr

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom 17.07.2013
2. Antrag der SPD-Fraktion, Herrn Pobel, den Bereich Erlenweg, Würmanger und Wehrstaudenstraße bis zum Wertstoffhof einer umfassenden Verkehrsanalyse zu unterziehen mit dem Ziel, eine deutliche Verbesserung der Verkehrsverhältnisse dort zu erreichen
3. Antrag der SPD-Fraktion, Herrn Pobel, den Brunnenweg als Spielstraße auszuweisen
4. Neubau einer Busbucht an der Münchner Straße vor der Einmündung Hochstraße
5. Mittelschule Karlsfeld, Neubau Speisesaal im Innenhof der Mittelschule und Einbau einer Ausgabeküche im Bestand - Auftragsvergabe Abdichtungs- und Spenglerarbeiten - Kenntnissgabe gem. Art. 37 Abs. 3 GO
6. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses und Errichtung von 3 Garagen und 3 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr.987/9, Gemarkung Karlsfeld, Hans-Kudlich-Straße 10
7. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines freistehenden Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr.987/8, Gemarkung Karlsfeld, Hans-Kudlich-Straße 12
8. Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung Laden in ein Tagescafé mit Internet auf dem Grundstück Fl.-Nr.737/21, Gemarkung Karlsfeld, Rathausstraße 27
9. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3734/9, Gemarkung Karlsfeld, Am Burgfrieden 57 (d)
10. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau MAN TopUsed Center Karlsfeld auf dem Grundstück Fl.-Nr. 765/25, Dr.-Ernst-Zimmermann-Allee (2)
11. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Reithalle und einer Longierhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 539, Gemarkung Karlsfeld, Hadingerweg 3
12. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Heu- und Strohlagers mit Teilbereich als offener Pferdestall / Überdachung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 501, Gemarkung Karlsfeld, Hadinger Weg 10
13. Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 103 für den Bereich der Grundstücke 382/T, 382/3T, 382/4 in der Rothschaige, Münchner Straße 100 - 106 - weiteres Vorgehen
14. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
18. September 2013
Nr. 111/2013
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Genehmigung der Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom
17.07.2013**

Beschluss:

Die Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom 17.07.2013 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 0241.41

Bau- und Werkausschuss
18. September 2013
Nr. 112/2013
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag der SPD-Fraktion, Herrn Pobel, den Bereich Erlenweg, Würmanger und Wehrstaudenstraße bis zum Wertstoffhof einer umfassenden Verkehrsanalyse zu unterziehen mit dem Ziel, eine deutliche Verbesserung der Verkehrsverhältnisse dort zu erreichen

Sachverhalt:

Die SPD-Fraktion, Herr Pobel, hat folgenden Antrag gestellt:

„Die SPD-Fraktion beantragt, den Bereich Erlenweg, Würmanger und Wehrstaudenstraße bis zum Wertstoffhof einer umfassenden Verkehrsanalyse zu unterziehen, mit dem Ziel, eine deutliche Verbesserung der Verkehrsverhältnisse dort zu erreichen.

Begründung:

Die Verkehrssituation ist angesichts der schmalen Durchfahrtsbreiten und der begrenzten Parkmöglichkeiten sehr angespannt. Unter anderem werden Durchfahrtsgeschwindigkeiten und Parkvorschriften oft missachtet und bei sich begegnenden Fahrzeugen kommt es nach Aussagen der Anwohner immer wieder zu gefährlichen Situationen – ganz zu schweigen davon, dass oftmals Rettungswege versperrt sind und der Winterdienst oft nur mit Mühen versehen werden kann.

Ziel ist eine für diesen Bereich umfassende Gesamtplanung, die zu einer deutlichen Verbesserung führt.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Erlenweg ist zwischen der Leinorstraße und dem Würmanger eine typische Anwohnerstraße mit einer Breite von 5,5 m und im Anfangsbereich ohne Gehweg. Durch das teilweise wechselseitige Parken werden die gefahrenen Geschwindigkeiten auf natürliche Art reduziert. Ein Haltverbot würde hier kontraproduktiv wirken.

Im Bereich der folgenden Rechts- und dann wieder Linkskurve ist das Halten gemäß der StVO verboten, weil es sich um scharfe Kurven handelt. Hier kann durch die kommunale Verkehrsüberwachung eingewirkt werden.

Auf der westlichen Straßenseite des sich anschließenden circa 40,0 m langen Straßenstücks in Höhe Würmanger 1 wurde bereits ein Haltverbot angeordnet, weil die Fahrbahn hier nur zwischen 4,8 m und 4,9 m breit ist. Bei einer erforderlichen Breite von 3,0 m für Rettungswege kann ein Parken hier nicht zugelassen werden.

Beim Würmanger selbst wird immer wieder beklagt, dass er als Zufahrt zum Wertstoffhof genutzt wird. Hier handelt es sich um einen verkehrsberuhigten Bereich, in dem als zulässige Höchstgeschwindigkeit lediglich Schrittgeschwindigkeit erlaubt ist. Eine entsprechende Beschilderung ist vorhanden und auch auf der Verkehrsfläche mit Piktogrammen wiederholt. Eine Sperrung der Straße ist wegen der fehlenden Wendemöglichkeiten nicht möglich.

Mit dem Einbau von Fahrbahnschwellen im Würmanger könnte, wie in anderen verkehrsberuhigten Bereichen, die gefahrene Geschwindigkeit reduziert werden und

gleichzeitig der Weg über den Würmanger zum Wertstoffhof unkomfortabler gestaltet werden. Die Verwaltung würde dieser Möglichkeit näher treten.

Es wird vorgeschlagen, den ruhenden Verkehr verstärkt zu überwachen sowie die gefahrenen Geschwindigkeiten durch das gemeindliche Messgerät zu dokumentieren.

Nach ca. 3 Monaten wird dem Bauausschuss ein Erfahrungsbericht vorgelegt.

Beschluss:

Seitens des Bauausschusses des Gemeinderates Karlsfeld besteht mit dem Vorgehen der Verwaltung Einverständnis.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 0242.211, 1401.04

Bau- und Werkausschuss
18. September 2013
Nr. 113/2013
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag der SPD-Fraktion, Herrn Pobel, den Brunnenweg als Spielstraße auszuweisen

Sachverhalt:

Die SPD-Fraktion, Herr Pobel, hat folgenden Antrag gestellt:

„Die SPD-Fraktion beantragt, den Brunnenweg als Spielstraße auszuweisen.

Begründung:

Im Brunnenweg wohnen etliche Familien, deren kleine Kinder gern und häufig auf der recht schmalen Straße spielen.

Aber obwohl es sich um eine Sackgasse handelt und zusätzlich Querrinnen aus Kopfsteinpflaster die Durchfahrtsgeschwindigkeit herabsenken sollten ist trotzdem zu beobachten, dass viele Verkehrsteilnehmer durch unangepasste Geschwindigkeit die spielenden Kinder gefährden.

Es ist sicher im Sinne dieser Familien, durch diese Maßnahme der Sicherheit der spielenden Kinder Rechnung zu tragen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bauausschuss des Gemeinderates Karlsfeld hat sich bereits im Jahr 2007 (Nr. 196 / 2007) mit einem Antrag zur Umwandlung des Brunnenweges in eine Spielstraße beschäftigt. Der Antrag wurde damals abgelehnt (11:2).

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass in den Anträgen die Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereiches gemeint ist.

Gegenüber damals hat sich nach Ansicht der Verwaltung an den Verhältnissen im Brunnenweg nichts geändert.

Auf die Kopie des seinerzeitigen Protokolls vom 28.11.2007, das der Ladung beigelegt war, wird hingewiesen.

Beschluss:

An der Sach- und Rechtslage bezüglich der Ausweisung des Brunnenweges als verkehrsberuhigter Bereich hat sich seit der Entscheidung im Jahr 2007 (196 / 2007) nichts ausschlaggebendes geändert.

Der Bauausschuss des Gemeinderates Karlsfeld lehnt deshalb den Antrag ab.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 1402

Bau- und Werkausschuss
18. September 2013
Nr. 114/2013
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Neubau einer Busbucht an der Münchner Straße vor der Einmündung Hochstraße

Sachverhalt:

Die MVG-Buslinie 172 soll ab Dezember 2013 in einem dreijährigen Probetrieb von Feldmoching (U/S) als Direktverbindung über Karlsfeld nach Dachau (S) geführt werden. Dabei werden in Karlsfeld vier Haltestellen an der Münchner Straße angefahren (Würmkanal, Krenmoosstraße, Münchner Straße bei Gartenstraße und Einkaufsmärkte). Die Bushaltestelle Einkaufsmärkte existiert bis jetzt nur in Fahrtrichtung München. Im Sinne einer funktionierenden Buslinie wäre es wünschenswert, auch eine Bushaltestelle „Einkaufsmärkte“ in Fahrtrichtung Dachau einzurichten. Hierfür sind bauliche Maßnahmen notwendig, für deren Durchführung die Gemeinde Karlsfeld zuständig ist. Die Anlage der Bushaltestelle würde sich am Anfang der Abbiegespur in die Hochstraße anbieten. Eine entsprechende Ortsbesichtigung wurde bereits mit MVV, MVG, Polizei und Landratsamt durchgeführt. Die Baukosten betragen nach einer Kostenschätzung circa 20.000 Euro brutto.

Beschluss:

Der Bauausschuss des Gemeinderates Karlsfeld beschließt, zur Verbesserung des ÖPNV den Bau einer Bushaltestelle an der Münchner Straße am Beginn der Abbiegespur in die Hochstraße.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6312

Bau- und Werkausschuss
18. September 2013
Nr. 115/2013
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Mittelschule Karlsfeld, Neubau Speisesaal im Innenhof der Mittelschule und Einbau einer Ausgabeküche im Bestand
- Auftragsvergabe Abdichtungs- und Spenglerarbeiten
- Kenntnissgabe gem. Art. 37 Abs. 3 GO

Sachverhalt:

Die Abdichtungs- und Spenglerarbeiten wurden aufgrund der engen Terminalschiene durch den 1. Bürgermeister als Eilgeschäft im August 2013 an die Firma

DTS Dachtechnik Systeme GmbH
Breitenau 5
85232 Bergkirchen

vergeben.

EAPL.-Nr. 2122.13

Bau- und Werkausschuss
18. September 2013
Nr. 116/2013
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses und Errichtung von 3 Garagen und 3 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr.987/9, Gemarkung Karlsfeld, Hans-Kudlich-Straße 10

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 – Eichinger Weiher. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 BauGB.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll geklärt werden, ob das Grundstück mit 2 Gebäuden bebaut werden kann – ein Doppelhaus (Grundfläche 12,00 m x 12,00 m, 2 Vollgeschoße, Wand- / Firsthöhe 6,00 m / 8,67 m und Satteldach 24° Dachneigung) im südlichen Grundstücksbereich sowie ein Einfamilienhaus (Grundfläche 12,50 m x 10,00 m, 2 Vollgeschoße in I+D-Bauweise, Wand- / Firsthöhe 4,50 m / 9,50 m und Satteldach 45° Dachneigung) in 2. Reihe.

Der Antrag auf Vorbescheid entspricht nicht den Festsetzungen des o. a. Bebauungsplanes. Das vordere Gebäude überschreitet im Norden, Süden und Westen den Bauraum; für das hintere Gebäude sind keine überbaubaren Flächen bzw. Baurecht vorhanden.

Der Bau- und Werkausschuss hat sich bereits in seiner Sitzung am 05.06.2013 mit einer ähnlichen gearteten Fragestellung befasst und u. a. einem zusätzlichen Gebäude zugestimmt. Der Antrag auf Vorbescheid wurde vor einer Verbescheidung durch die Genehmigungsbehörde jedoch zurückgezogen.
Zum Sachverhalt wird auf die Niederschrift verwiesen.

Wie bereits dargestellt kann sich die Thematik eines 2. Baukörpers noch auf weiteren Grundstücken entlang der Hans-Kudlich-Straße ergeben. Es ist aber nicht möglich wie zuletzt angedacht grundsätzlich den 2. Baukörper auf dem Grundstück nur in I+D-Bauweise festzulegen, da nicht in allen Fällen nur im hinteren Grundstücksbereich überbaubare Flächen vorhanden sind.

Deshalb wurde das Gebiet des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Dachau sowie die Verwaltung in Augenschein genommen und die vorhandene Bebauung untersucht. Auf Grund

der vorhandenen Strukturen wird vorgeschlagen zukünftig folgende zweigeschossige Baukörper zuzulassen in Form von:

- E+D mit steiler Dachneigung oder
- E+I mit flacher Dachneigung gemäß B-Plan,

wobei die vorhanden Wand- und Firsthöhen (hilfsweise Anwendung des § 34 BauGB) eingehalten sein müssen. Pro Gebäude können bis zu max. 2 Wohneinheiten untergebracht werden.

Die erforderlichen Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB (z. B. Überschreitung / außerhalb des Bauraums, höhere Dachneigung, höhere Wohnfläche und / oder eine zusätzliche Wohneinheit) werden erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben kann unter o. a. Umständen erteilt werden ebenso die notwendigen Befreiungen - Überschreitung / außerhalb des Bauraums, höhere Dachneigung, höhere Wohnfläche und zusätzliche Wohneinheit.

Der Zwerchgiebel ist möglich, sollte aber nur eine max. Breite von 3,50 m aufweisen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses und Errichtung von 3 Garagen und 3 Stellplätzen wird erteilt.

Das Einvernehmen zur Abweichung vom Bebauungsplan – teilweise Überschreitung der Baugrenzen durch den vorderen Baukörper und Errichtung eines Baukörpers außerhalb der überbaubaren Flächen im hinteren Bereich sowie höhere Dachneigung, höhere Wohnfläche und zusätzliche Wohneinheit – wird erteilt. Für das Einfamilienhaus ist ggf. auf Grund der Wohnfläche ein 3. Stellplatz nachzuweisen.

Der Zwerchgiebel ist möglich, sollte aber nur eine max. Breite von 3,50 m aufweisen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6024.11

Bau- und Werkausschuss
18. September 2013
Nr. 117/2013
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines freistehenden Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr.987/8, Gemarkung Karlsfeld, Hans-Kudlich-Straße 12

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 – Eichinger Weiher. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 BauGB.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll geklärt werden, ob das Grundstück mit einem weiteren Gebäude bebaut werden kann – ein Einfamilienhaus (Grundfläche 9,00 m x 9,00 m, 2 Vollgeschoße in E+I -Bauweise, Wand- / Firsthöhe 6,00 m / 7,65 m und Satteldach 24° Dachneigung) im südlichen Grundstücksbereich in 2. Reihe.

Der Antrag auf Vorbescheid entspricht nicht den Festsetzungen des o. a. Bebauungsplanes. Für das Bauvorhaben sind keine überbaubaren Flächen bzw. Baurecht vorhanden.

Der Bau- und Werkausschuss hat sich bereits in seiner Sitzung am 05.06.2013 mit einer ähnlichen gearteten Fragestellung befasst und u. a. einem zusätzlichen Gebäude zugestimmt. Der Antrag auf Vorbescheid wurde vor einer Verbescheidung durch die Genehmigungsbehörde jedoch zurückgezogen. Zum Sachverhalt wird auf die Niederschrift verwiesen.

Wie bereits dargestellt kann sich die Thematik eines 2. Baukörpers noch auf weiteren Grundstücken entlang der Hans-Kudlich-Straße ergeben. Es ist aber nicht möglich wie zuletzt angedacht grundsätzlich den 2. Baukörper auf dem Grundstück nur in I+D-Bauweise festzulegen, da in diesem Fall die überbaubare Fläche nur im vorderen Grundstücksbereich vorhanden ist.

Deshalb wurde das Gebiet des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Dachau sowie die Verwaltung in Augenschein genommen und die vorhandene Bebauung untersucht. Auf Grund der vorhandenen Strukturen wird vorgeschlagen zukünftig folgende zweigeschossige Baukörper zuzulassen in Form von:

- E+D mit steiler Dachneigung oder
 - E+I mit flacher Dachneigung gemäß B-Plan,
- wobei die vorhandenen Wand- und Firsthöhen (hilfswise Anwendung des § 34 BauGB) eingehalten sein müssen. Pro Gebäude können bis zu max. 2 Wohneinheiten untergebracht werden.

Die erforderlichen Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB (z. B. Überschreitung / außerhalb des Bauraums, höhere Dachneigung, höhere Wohnfläche und / oder eine zusätzliche Wohneinheit) werden erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben kann unter o. a. Umständen erteilt werden ebenso die notwendige Befreiung – Baukörper außerhalb des Bauraums.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines freistehenden Einfamilienhauses wird erteilt.

Das Einvernehmen zur Abweichung vom Bebauungsplan – Errichtung eines Baukörpers außerhalb der überbaubaren Flächen im vorderen Bereich – wird erteilt.

Die Stellplatzsatzung ist einzuhalten.

Für die rückwärtige Erschließung ist eine Mindestbreite von 3,00 m einzuhalten.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6024.11

Bau- und Werkausschuss
18. September 2013
Nr. 118/2013
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung Laden in ein Tagescafé mit Internet auf dem Grundstück Fl.-Nr.737/21, Gemarkung Karlsfeld, Rathausstraße 27

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 21 – Lessingstraße / Rathausstraße. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 BauGB.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll geklärt werden, ob einer Nutzungsänderung Laden (= Einzelhandel) zu Tagescafé mit Internet zugestimmt wird.

Es ist beabsichtigt das Café zwischen 11 Uhr und bis max. 21 Uhr zu öffnen, als Treffpunkt für junge Leute ab 18 Jahre. Ausgeschenkt werden sollen nichtalkoholische Getränke. Des Weiteren sollen 3 – 4 Internetzugänge aufgestellt werden sowie Unterhaltungsgeräte (ohne Geldgewinn) und Geldspieler (mit Geldgewinn). Es sollen auch Sportereignisse (Fußball, Tennis, Formel 1) übertragen werden. Darüber hinaus werden Kopieren/Faxen/Drucken angeboten. Eine Freischankfläche ist nicht vorgesehen.

Bauplanungsrechtliche Definition zu Schank- und Speisewirtschaften:

Getränke (Schankwirtschaft) / zubereitete Speisen (Speisewirtschaft) werden zum Verzehr an Ort und Stelle verabreicht (z. B. Restaurants, Imbissstuben, Konditoreien / Cafés, Kneipen, Weinstuben, Bierlokale, Eisdielen, Trinkhallen). Maßgeblich für die Beurteilung im Einzelfall ist die konkrete Ausgestaltung des Betriebes und der Räumlichkeit(en), die Art des zu erwartenden Kundenkreises und die konkrete, im Vordergrund stehende Zweckbestimmung (= Hauptleistung) des Betriebes.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die für die Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig.

Bauordnungsrechtlich sind Gaststätten in der Form der Schank- und Speisewirtschaften als Versammlungsstätten zu qualifizieren.

Nach dem Gewerberecht ist zur Aufstellung von Spielautomaten eine Schank- und / oder Speisewirtschaft erforderlich.

Der Antrag auf Vorbescheid entspricht nicht den Festsetzungen des o. a. Bebauungsplanes (Rechtskraft seit 09.06.1970). Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes (Rechtskraft seit 18.08.1987) wurden die Festsetzungen diesbezüglich ergänzt, dass Schank- und Speisewirtschaften sowie Spielhallen und ähnliche Unternehmen unzulässig sind.

Gleichlautende Änderungen / Ergänzungen wurden zeitgleich auch bei den angrenzenden Bebauungsplänen vorgenommen (Bebauungsplan 16a – Hoch-, Lessing-, Rathausstraße / 31b – Rathausstraße „Krulich“).

Begründet wurde dies damit, dass *„die ständig ansteigende Zahl von Schank- und Speisegaststätten im Bereich Rathausstraße sich im Laufe der Jahre zu einem erheblichen*

Problem für die Bewohner entwickelt hat. Die Wohn- und Lebensqualität in diesem Allgemeinen Wohngebiet ist durch die massive Störung der Gaststättenbesucher, insbesondere in den Nachtstunden, erheblich eingeschränkt. Es ist zu befürchten, dass durch zusätzliche Gaststätten die Situation weiter verschlechtert wird. Dieser Entwicklung soll durch die Änderung des Bebauungsplanes entgegengewirkt werden. Der bisherige Bestand bleibt unberührt.“

Für die Abweichung vom Bebauungsplan ist eine Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich. Bei der Beurteilung des Sachverhalts ist zu berücksichtigen, dass in diesem Bereich bereits mehrere Ladenflächen leer stehen oder demnächst frei werden bzw. auch zum Verkauf angeboten werden. Es wird auf eine entsprechende Präzedenzwirkung verwiesen. Weiterhin sind auch die nachbarlichen Interessen zu würdigen.

Da die Grundzüge der Planung berührt werden – der Gemeinderat hatte ja die Änderung der Festsetzungen bzw. Einschränkung der Nutzungen explizit vorgenommen –, ist eine Befreiung nicht möglich, auch wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar wäre.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung Laden in ein Tagescafé mit Internet wird auf max. 3 Jahre befristet zugestimmt, wobei eine Verlängerung der Befristung nicht in Aussicht gestellt wird.

Die Öffnungszeiten sind auf max. 20:00 Uhr zu beschränken.

Die notwendigen Stellplätze sind nachzuweisen.

Einer Freischankfläche wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	1

EAPL.-Nr. 6024.11

Bau- und Werkausschuss
18. September 2013
Nr. 119/2013
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3734/9, Gemarkung Karlsfeld, Am Burgfrieden 57 (d)

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Bereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 85 - Am Burgfrieden. In der Sitzung des Bau- und Werkausschusses am 05.06.2013 wurde für den Teilbereich der Mischgebiete die formelle Planreife festgestellt. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt demgemäß nach § 33 BauGB.

Das Grundstück ist nicht bebaut. Der Baukörper (E + D) hat eine Hauptgrundfläche von 15,40 m auf 9,25 m, eine Wand- / Firsthöhe von 4,75 m / 8,35 m sowie ein Satteldach mit einer Neigung von 25°. Die Stellplätze werden oberirdisch in 2 Garagen auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das Vorhaben hält die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 85 - Am Burgfrieden ein.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
18. September 2013
Nr. 120/2013
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau MAN TopUsed Center Karlsfeld auf dem Grundstück Fl.-Nr. 765/25, Dr.-Ernst-Zimmermann-Allee (2)

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70 – 1. Änderung „Gewerbegebiet V zwischen Bajuwarenstraße und Würmkanal“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 BauGB.

Das Grundstück ist unbebaut. Es soll ein MAN-TopUsed Center zum Verkauf von gebrauchten, voll aufbereiteten Lkws (ca. 3 – 4 Jahre alt, Leasingrückläufer, teilweise auch Lkw mit bis zu 7,5 t) errichtet werden; untergebracht werden diese auf 159 offenen Lkw-Stellplätzen.

Zum Vorhaben gehört auch ein zentral liegendes II-geschossiges Verwaltungsgebäude mit Übergabehalle. Das Gebäude hat eine Hauptgrundfläche von 30,98 m auf 15,51 m und eine Wandhöhe von 8,00 m sowie ein Flachdach.

Auf dem Grundstück werden noch 22 weitere Pkw-Stellplätze nachgewiesen.

Es gibt keine Lager, Container oder Plätze für Teile von Lkw.

Das Vorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein (insbesondere: Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, Immissionsschutz, GRZ/GFZ, Wandhöhen, Dachneigung).

Das Vorhaben wurde mit dem Landratsamt Dachau vorbesprochen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau MAN TopUsed Center wird erteilt

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
18. September 2013
Nr. 121/2013
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Reithalle und einer Longierhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 539, Gemarkung Karlsfeld, Hadingerweg 3

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.

Das Grundstück ist mit Wohngebäuden sowie mit Gebäuden für den Betrieb eines Reiterhofes (Pferdeställe, Heu-/Strohlager, Reithalle, ...) bebaut.

Das Vorhaben soll eine bestehende baufällige Reithalle (41,00 m x 21,60 m) ersetzen. Die Longierhalle wird zusätzlich errichtet und dient vorübergehend als Reithalle. Die Reithalle selbst hat eine Grundfläche von 61,48 m x 21,60 m, eine Wand- / Firsthöhe von 4,78 m / 7,10 m sowie ein Satteldach mit 12° Dachneigung. Die Longierhalle hat einen Durchmesser von 18,00 m sowie eine Wand- / Firsthöhe von 3,71 m / 5,54 m.

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.

Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen, die Erschließung ist ebenfalls gesichert.

Eine Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird der Gemeinde nicht mehr zur Verfügung gestellt.

Es ist davon auszugehen, dass ein landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegt; es kann aber nicht mehr beurteilt werden, ob es betrieblich auch als notwendig erkannt wird und sinnvoll ist.

Das gemeindliche Einvernehmen kann deshalb nur unter Maßgabe erteilt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Reithalle und einer Longierhalle wird unter der Maßgabe erteilt, dass das Vorhaben privilegiert ist sowie betrieblich auch als notwendig erkannt wird und sinnvoll ist.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
18. September 2013
Nr. 122/2013
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Heu- und Strohlagers mit Teilbereich als offener Pferdestall / Überdachung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 501, Gemarkung Karlsfeld, Hadinger Weg 10

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.

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude sowie mit einem Rinderstall mit Bergehalle und Fahrsilo bebaut. Ob letzteres der tatsächlichen Nutzung entspricht, wurde nicht geprüft.

Das Vorhaben soll an die bestehende Halle angebaut werden. Das Gebäude hat eine Grundfläche von 35,00 m x 14,49 m, eine Wand- / Firsthöhe von 4,01 m / 5,25 m sowie ein Pultdach mit 5° Dachneigung. Die flächenmäßige Aufteilung der Nutzungsbereiche ist aus den Planunterlagen nicht ersichtlich.

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.

Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen, die Erschließung ist ebenfalls gesichert.

Eine Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird der Gemeinde nicht mehr zur Verfügung gestellt.

Es ist davon auszugehen, dass ein landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegt; es kann aber nicht mehr beurteilt werden, ob es dem landwirtschaftlichen Betrieb dient sowie betrieblich an diesem Standort auch als notwendig erkannt wird und sinnvoll ist.

Das gemeindliche Einvernehmen kann deshalb nur unter Maßgabe erteilt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Heu- und Strohlagers mit Teilbereich als offener Pferdestall wird unter der Maßgabe erteilt, dass das Vorhaben privilegiert ist, dem

landwirtschaftlichen Betrieb dient sowie betrieblich an diesem Standort auch als notwendig erkannt wird und sinnvoll ist.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
18. September 2013
Nr. 123/2013
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 103 für den Bereich der Grundstücke 382/T, 382/3T, 382/4 in der Rothschaige, Münchner Straße 100 - 106
- weiteres Vorgehen

Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung vom 21.01.2013 (Nr. 10/2013) wurde für den Bereich der Grundstücke 382/T, 382/3/T und 382/T/4 in der Rothschaige, Münchner Str. 100 – 106 der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Das weitere Verfahren wurde auf den Bauausschuss delegiert.

Zwischenzeitlich wurde für den Bereich ein Baumbestandsplan mit Vitalitätsbeurteilung erarbeitet und auf dessen Grundlage das Bebauungskonzept angepasst.
Dies wird vorgestellt.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt das Planungskonzept vom Juli 2013 zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung auf dieser Grundlage das Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6102.2