



NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 5

Sitzung am: Mittwoch, 7. Mai 2025

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 18:20 Uhr

Anwesend/ siehe Anwesenheitsliste

Abwesend:

Status: Öffentliche Sitzung
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 09.04.2025
2. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage und Aussenstellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 743/23 der Gemarkung Karlsfeld, Hochstraße 36
3. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Legehennenstalles mit Eiersortieranlage, Kotlager, Futtersilos und Zaunanlage auf den Grundstücken Fl.Nr. 385/2, 391/2 und 390/2 der Gemarkung Karlsfeld, Reschenbachstraße 100
- Erneute Beratung
4. Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Reitstallung und einer Longierhalle zu Lagerflächen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 434/Teilfläche und 478/Teilfläche der Gemarkung Karlsfeld, Waldschwaigweg 15
5. Bekanntgaben und Anfragen

Anwesende:

Name	Vertreter für
Herr Stefan Handl	Herr Stefan Kolbe
Herr Christian Bieberle	
Herr Robin Drummer	Herr Thomas Kirmse
Herr Michael Gold	
Frau Cornelia Haberstumpf-Göres	
Herr Adrian Heim	Herr Marco Brandstetter
(ab 18:01 Uhr, TOP 2)	
Herr Hans Hirth	
Herr Peter Neumann	
Herr Paul-Philipp Offenbeck	
Frau Janine Rößler-Huras	
Herr Christian Sedlmair	
Herr Franz Trinkl	
Herr Bernd Wanka	

Entschuldigte:

Name
Herr Stefan Kolbe
Herr Marco Brandstetter
Herr Thomas Kirmse

Unentschuldigte:

Name
-

Verwaltung:

Herr Günter Endres

Schriftführerin:

Frau Daniela Demus

Der 1. Bürgermeister eröffnet die Sitzung, stellt sowohl die form- und fristgerechte Ladung als auch die Beschlussfähigkeit fest.

Bau- und Werkausschuss

7. Mai 2025

Nr. 42/2025

Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 09.04.2025

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 09.04.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

Herr Heim ist bei der Abstimmung noch nicht anwesend.

EAPL-Nr.: 0242.211

Bau- und Werkausschuss

7. Mai 2025

Nr. 43/2025

Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage und Aussenstellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 743/23 der Gemarkung Karlsfeld, Hochstraße 36

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 1a – „Karlsfeld Nord“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt hinsichtlich der überbaubaren Flächen, Firstrichtung und Geschoßigkeit gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, im Übrigen nach § 34 Abs. 1 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem "Allgemeinen Wohngebiet" WA (§ 4 BauNVO).

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut. Der Bestand soll durch eine Wohnanlage mit 11 Wohneinheiten ersetzt werden (Hauptgebäude: E + I + D, Hauptgrundfläche 23,11 m bzw. 22,86 m auf 11,20 m, Wand- / Firsthöhe 6,72 m bzw. 9,15 m / 10,64 m, Satteldach 35°; zweigeschossiger Erker mit Balkon (Nordostseite) 1,50 m auf 9,33 m, Wandhöhe ~ 6,27 m, Flachdach; Treppenhaus (Nordwestseite) 3,75 m auf 1,75 m, Wand- / Firsthöhe 6,86 m bzw. 9,12 m / 10,01, Flachdach/Satteldach 35°).

Die Kfz-Stellplätze werden in einer Tiefgarage (6 Stück) und als 13 offene Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen sowie zusätzlich 1 Senkrechtparker (behindertengerecht) an der Hochstraße und 2 Senkrechtparker an der Seestraße; im Weiteren 22 Fahrradabstellplätze im Ordnungssystem oberirdisch in der Nebenanlage.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens geklärt werden:

Bauplanungsrecht

Das Vorhaben hält folgende Festsetzungen des Baulinienplans nicht ein:

- Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze durch den nicht untergeordneten zweigeschossigen Erker mit angrenzendem Balkon
- Überschreitung der nordwestlichen Baugrenze durch das nicht untergeordnete Treppenhaus/Aufzugsschacht über 3 Geschosse
- Nebenanlage für Müll und Fahrräder vollständig außerhalb des Bauraums
- offene Stellplätze oberirdisch vollständig außerhalb des Bauraums
- Tiefgaragenzufahrt überwiegend außerhalb des Bauraums
- Bauweise E + 2 Obergeschoße anstatt E + 1 Obergeschoß.

Folgende Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB können in Aussicht gestellt werden:

- offene Stellplätze oberirdisch vollständig außerhalb des Bauraums.
Die Befreiung wird aber nicht für Garagen bzw. Carports in Aussicht gestellt.
- Tiefgaragenzufahrt überwiegend außerhalb des Bauraums.

Die Befreiung wird aber nicht für eine Einhausung in Aussicht gestellt. Es wird empfohlen die Zufahrtsrampe grundsätzlich im Hauptgebäude zu integrieren.

Folgende Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB werden nicht in Aussicht gestellt:

- Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze durch den nicht untergeordneten zweigeschossigen Erker mit angrenzendem Balkon (Hinweis: als untergeordnet gilt max. 1/3 der Fassadenlänge, max. 1,50 m tief, max. eingeschossig bzw. 1 Ebene)
- Überschreitung der nordwestlichen Baugrenze durch das nicht untergeordnete Treppenhaus/Aufzugsschacht über 3 Geschosse
- Nebenanlage für Müll und Fahrräder vollständig außerhalb des Bauraums. Die Nebenanlage ist nach Möglichkeit zumindest teilweise im Gebäude zu integrieren bzw. auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie mind. hinter die straßenseitige Flucht des Hauptbaukörpers zurücktritt oder an anderer geeigneter Stelle eher im rückwärtigen / südöstlicheren Bereich.
- Bauweise E + 2 Obergeschoße anstatt E + 1 Obergeschoß.

Im Weiteren ist der Bauraum grundsätzlich nicht richtig situiert und ist zusammen mit den Gebäude um ca. 2,60 m in Richtung Südwesten zu verschieben.

Bezugspunkt der nordöstlichen Baugrenze ist die Fassade der Seestraße Nr. 35, 37.

Das Vorhaben fügt sich im Weiteren bis auf die geschossige Wirkung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Als Bezugsfall wurde der Baukörper Hochstraße 26 herangezogen. Durch die Laubengangerschließung zur Hochstraße hin sowie die Dachterrassenausbildung an der Südostseite wirkt das Dachgeschoß wie ein weiteres Geschöß. Faktisch sind 3 Vollgeschoße vorhanden (= „kaschiertes Staffelgeschoß“).

Bei den Dachaufbauten handelt es sich faktisch um keine Gauben; sie entsprechen auch nicht der gemeindlichen Gaubensatzung.

Örtliche Bauvorschriften

Abstandsflächensatzung:

Die Satzung ist eingehalten.

Stellplatzsatzung:

Die Satzung ist grundsätzlich eingehalten.

Die Kfz-Stellplätze Nr. 10 und 11 müssen mind. eine lichte Breite von 2,65 m aufweisen. Die Kfz-Stellplätze Nr. 7, 13, 19, 21 und 22 müssen mind. eine lichte Breite von 2,65 m aufweisen, soweit sie durch eine Hecke oder Einfriedung einseitig begrenzt werden.

Kinderspielplatzsatzung:

Die Satzung ist eingehalten.

Erschließung

Die Zufahrt ist gesichert.

Die Wasserversorgung ist gesichert.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist über den vorhandenen Anschluss sichergestellt und ist weiterhin zu verwenden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist spätestens zum Antrag auf Baugenehmigung als gesichert nachzuweisen (durch Bauherrenerklärung zur Niederschlagswasserbeseitigung und/oder wasserrechtliche Genehmigung).

Mit der Stellplatzsituierung – oberirdisch / Tiefgarage – besteht grundsätzlich Einverständnis.

Mit der Änderung der Zufahrten zum Grundstück besteht grundsätzlich Einverständnis.

Lage, Art und Höhe von privaten Zufahrtsanschlüssen an öffentliche Verkehrsflächen sind aber mit der Gemeinde abzustimmen. Insbesondere Anschlusshöhen werden von der Gemeinde vorgegeben.

Eine gegebenenfalls erforderliche Herstellung, Anpassung oder Änderung von öffentlichen Verkehrsflächen ist bei der Gemeinde Karlsfeld schriftlich zu beantragen.

Die Ausführung von Bauarbeiten auf öffentlichem Grund ist ausschließlich den von der Gemeinde Karlsfeld beauftragten Vertragsfirmen erlaubt.

Die Kosten für die Herstellung, Anpassung oder Änderung einer Grundstückszufahrt hat der Antragsteller zu tragen.

Hinweis:

- Das Dachgeschoß ist rechnerisch ein Vollgeschoß.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage wird **nicht** erteilt.

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der geschossigen Wirkung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Durch die Laubengangerschließung zur Hochstraße hin sowie die Dachterrassenausbildung an der Südostseite wirkt das Dachgeschoß wie ein weiteres Geschoß. Faktisch sind 3 Vollgeschoße vorhanden (= „kaschiertes Staffelgeschoß“).

Bei den Dachaufbauten handelt es sich um keine Gauben; sie entsprechen auch nicht der gemeindlichen Gaubensatzung (Frage 1, 2 + 4).

Der Bauraum ist nicht richtig situiert und ist zusammen mit den Gebäude um ca. 2,60 m in Richtung Südwesten zu verschieben. Bezugspunkt der nordöstlichen Baugrenze ist die Fassade der Seestraße Nr. 35, 37. (Frage 3)

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu folgenden Befreiungen vom Baulinienplan **nicht** in Aussicht gestellt:

- Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze durch den nicht untergeordneten zweigeschossigen Erker mit angrenzendem Balkon (Hinweis: als untergeordnet gilt max. 1/3 der Fassadenlänge, max. 1,50 m tief, max. eingeschossig bzw. 1 Ebene) (Frage 1 + 4)
- Überschreitung der nordwestlichen Baugrenze durch das nicht untergeordnete Treppenhaus/Aufzugsschacht über 3 Geschosse (Frage 7)
- Nebenanlage für Müll und Fahrräder vollständig außerhalb des Bauraums. Die Nebenanlage ist nach Möglichkeit zumindest teilweise im Gebäude zu integrieren bzw. auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie mind. hinter die straßenseitige Flucht des Hauptbaukörpers zurücktritt oder an anderer geeigneter Stelle eher im rückwärtigen / südöstlicheren Bereich (Frage 1)
- Bauweise E + 2 Obergeschoße anstatt E + 1 Obergeschoß (Frage 2).

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt, wenn das Vorhaben entsprechend umgeplant wird.

Folgende Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB werden dann in Aussicht gestellt:

- offene Stellplätze oberirdisch vollständig außerhalb des Bauraums.
Die Befreiung wird aber nicht für Garagen bzw. Carports in Aussicht gestellt.
- Tiefgaragenzufahrt überwiegend außerhalb des Bauraums.
Die Befreiung wird aber nicht für eine Einhausung in Aussicht gestellt. Es wird empfohlen die Zufahrtsrampe grundsätzlich im Hauptgebäude zu integrieren.

Stellplatzsatzung:

Die Satzung ist grundsätzlich eingehalten.

Die Kfz-Stellplätze Nr. 10 und 11 müssen mind. eine lichte Breite von 2,65 m aufweisen. Die Kfz-Stellplätze Nr. 7, 13, 19, 21 und 22 müssen mind. eine lichte Breite von 2,65 m aufweisen, soweit sie durch eine Hecke oder Einfriedung einseitig begrenzt werden.

Auflage:

Die Schmutzwasserbeseitigung ist über den vorhandenen Anschluss sichergestellt und ist weiterhin zu verwenden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist spätestens zum Antrag auf Baugenehmigung als gesichert nachzuweisen (durch Bauherrenenerklärung zur Niederschlagswasserbeseitigung und/oder wasserrechtliche Genehmigung)

Im Übrigen ist die Erschließung (Zufahrt/Wasserversorgung) gesichert (Frage 1).

Mit der Stellplatzsituierung – oberirdisch / Tiefgarage – besteht grundsätzlich Einverständnis (Frage 5 + 6).

Mit der Änderung der Zufahrten zum Grundstück besteht grundsätzlich Einverständnis.

Lage, Art und Höhe von privaten Zufahrtsanschlüssen an öffentliche Verkehrsflächen sind aber mit der Gemeinde abzustimmen. Insbesondere Anschlusshöhen werden von der Gemeinde vorgegeben.

Eine gegebenenfalls erforderliche Herstellung, Anpassung oder Änderung von öffentlichen Verkehrsflächen ist bei der Gemeinde Karlsfeld schriftlich zu beantragen.

Die Ausführung von Bauarbeiten auf öffentlichem Grund ist ausschließlich den von der Gemeinde Karlsfeld beauftragten Vertragsfirmen erlaubt.

Die Kosten für die Herstellung, Anpassung oder Änderung einer Grundstückszufahrt hat der Antragsteller zu tragen (Frage 8).

Hinweis:

- Das Dachgeschoß ist rechnerisch ein Vollgeschoß.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.11

Bau- und Werkausschuss

7. Mai 2025

Nr. 44/2025

Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Legehennenstalles mit Eiersortieranlage, Kotlager, Futtersilos und Zaunanlage auf den Grundstücken Fl.Nr. 385/2, 391/2 und 390/2 der Gemarkung Karlsfeld, Reschenbachstraße 100
- Erneute Beratung**

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist der Vorhabensbereich als Grünfläche (> Legehennenstall) dargestellt sowie als „*Fläche mit besonderer Bedeutung und Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die primär unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten zu entwickeln sind, Potential für Ausgleichsflächen und –maßnahmen*“ und als „*Flächen für besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsflächen*“. Im Weiteren nord- sowie ostseitig entlang der Würm „*Gehölzstrukturen (Ufergehölze, Hecke, Gebüsch, Feldgehölz) bestehend*“ (> Auslaufläche).

Auf dem Grundstück befindet sich darüber hinaus ein amtlich kartiertes sowie gesetzlich geschütztes Biotop B 185-3 mit Vorschlag als „*geschützter Landschaftsbestandteil*“.

Das Vorhaben fällt unter § 35 Abs. 2 BauGB – sonstige Vorhaben.

Das Grundstück liegt im Bereich eines faktischen Überschwemmungsgebiets.

Das Grundstück ist unbebaut. Es werden aber derzeit im Nebenerwerb 1.000 Legehennen in 2 Mobilställen gehalten. Der Absatz der Eier geschieht durch Selbstvermarktung und Abnahme durch einen Supermarkt und einen externen Hofladen.

Das Vorhaben wurde in der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am 11.12.2024 (Nr. 117/2024) behandelt. Das Einvernehmen wurde u.a. auf Grund des Widerspruchs zur Darstellung im Flächennutzungsplan einstimmig nicht erteilt.

Zwischenzeitlich fanden mit den am Genehmigungsverfahren Beteiligten verschiedene Gespräche statt.

Das Vorhaben wurde nun hinsichtlich der Situierung des Baukörpers und Umfang der Maßnahme wie folgt abgeändert:

Folgende bauliche Anlagen sollen errichtet werden:

- Legehennenstall (1 x 1600 Legehennen) mit Wintergarten an 24,00 m auf 9,50 m, Wand- / Firsthöhe 4,61 m / 6,80 m, Satteldach ~16° Dachneigung > keine neuen Angaben) und
- 1 eingefriedeter Auslaufbereiche mit 6.504 m² Fläche (Zaunhöhe 1,80 m) südlich im Anschluss an den Legehennenstall.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sind folgende Fragestellungen verbunden:

- Es wird um Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit gebeten.
- Es wird um Klärung hinsichtlich Emissionen, Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung gebeten.
- Es wird um Klärung hinsichtlich Hochwasser bei HQ 100 gebeten.

Bauplanungsrecht

Sonstiges Vorhaben (im Außenbereich) können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht.

Das Vorhaben widerspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Im Weiteren werden u.a. die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigt sowie das Landschaftsbild verunstaltet.

Eine geänderte Situierung des Baukörpers und Reduzierung des Umfang der Maßnahme führt aus gemeindlicher Sicht zu keiner anderen Beurteilung des Sachverhalts. Grundsätzlich ist dort weder eine (weitere) bauliche Entwicklung vorgesehen noch gewollt.

Örtliche Bauvorschriften

Abstandsflächensatzung:

Die Abstandsflächen wurden im Plan nicht dargestellt. Diese sind aber grundsätzlich entsprechend der Satzung nachzuweisen bzw. einzuhalten.

Erschließung

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Die Zufahrt ist gesichert.

Die Wasserversorgung ist gesichert. Der Bauherr hat auf eigene Kosten einen Löschbrunnen zu errichten.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch eine Kleinkläranlage gesichert.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist jedoch spätestens mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Die Fragestellungen zum Immissionsschutz sowie Hochwasser liegen in der Zuständigkeit der jeweiligen Fachstellen am Landratsamt Dachau.

Hinweis:

- Auch wenn sich durch die Reduzierung der Anzahl der Tiere der Koteintrag reduzieren wird, grenzt ein Teil der Auslauffläche nach wie vor direkt an die Wüme an. Hier sollte ein entsprechender Abstand eingehalten werden.
- Im Süden ist ggf. eine Abstandsflächenübernahme erforderlich.
- Das Landratsamt Dachau wird um Überprüfung gebeten, ob bereits für den Betrieb im Nebenerwerb mit 1.000 Legehennen mit 2 Mobilställen übrige, öffentlich-rechtliche Vorschriften, insbesondere des Immissions- und Gewässerschutzes, greifen.
- Auf der „Hofstelle“ wurden in den letzten Jahren ohne Genehmigung bauliche Anlagen errichtet bzw. angrenzend eine Fläche von ca. 650 m² abgeschoben und mind. planiert. Hier wird ebenfalls um bauaufsichtliche Überprüfung und Prüfung der baurechtlichen Zulässigkeit gebeten.
- Es wurde zwar ein neuer Lageplan eingereicht, die Planzeichnung zu den Schnitten wurde aber nicht aktualisiert – dies wäre noch nachzuholen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Legehennenstalles und Zaunanlage wird nicht erteilt.

Das Vorhaben widerspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Im Weiteren werden u.a. die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigt sowie das Landschaftsbild verunstaltet.

Eine geänderte Situierung des Baukörpers und Reduzierung des Umfang der Maßnahme führt aus gemeindlicher Sicht zu keiner anderen Beurteilung des Sachverhalts. Grundsätzlich ist dort weder eine (weitere) bauliche Entwicklung vorgesehen noch gewollt.

Der Bauherr hat auf eigene Kosten einen Löschbrunnen zu errichten.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch eine Kleinkläranlage gesichert.

Auflage:

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist spätestens mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Die Fragestellungen zum Immissionsschutz sowie Hochwasser liegen in der Zuständigkeit der jeweiligen Fachstellen am Landratsamt Dachau.

Die Abstandsflächensatzung ist einzuhalten.

Hinweis:

- Auch wenn sich durch die Reduzierung der Anzahl der Tiere der Koteintrag reduzieren wird, grenzt ein Teil der Auslaufläche nach wie vor direkt an die Würm an. Hier sollte ein entsprechender Abstand eingehalten werden.
- Im Süden ist ggf. eine Abstandsflächenübernahme erforderlich.
- Das Landratsamt Dachau wird um Überprüfung gebeten, ob bereits für den Betrieb im Nebenerwerb mit 1.000 Legehennen mit 2 Mobilställen übrige, öffentlich-rechtliche Vorschriften, insbesondere des Immissions- und Gewässerschutzes, greifen.
- Auf der „Hofstelle“ wurden in den letzten Jahren ohne Genehmigung bauliche Anlagen errichtet bzw. angrenzend eine Fläche von ca. 650 m² abgeschoben und mind. planiert. Hier wird ebenfalls um bauaufsichtliche Überprüfung und Prüfung der baurechtlichen Zulässigkeit gebeten.
- Es wurde zwar ein neuer Lageplan eingereicht, die Planzeichnung zu den Schnitten wurde aber nicht aktualisiert – dies wäre noch nachzuholen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.11

Bau- und Werkausschuss
7. Mai 2025
Nr. 45/2025
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Reitstallung und einer Longierhalle zu Lagerflächen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 434/Teilfläche und 478/Teilfläche der Gemarkung Karlsfeld, Waldschwaigweg 15

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Vorhaben fällt unter § 35 Abs. 4 Nr. 1. BauGB.

Ca. 2/3 (483 m² BGF bzw. 450 m² NF) der bestehenden Reithalle (östlicher Gebäudeteil) sowie die Longierhalle (526 m² BGF bzw. 497 m² NF) sollen als Lagerfläche umgewandelt bzw. umgebaut werden.

Bauplanungsrecht

Zulässig ist die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 1. BauGB (land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb) errichtet wurde.

Diesem sonstigen Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB kann nicht entgegengehalten werden, dass es Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt, soweit es im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB ist, und die Erschließung gesichert ist.

Das Gebäude wurde unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 1. errichtet.

Öffentliche Belange, ausgenommen die vorgenannten, werden nicht beeinträchtigt.

Da aber bislang keine Beschreibung der Lagernutzung vorgelegt wurde, ist sicher zu stellen, dass das Vorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorrufen kann.

Grundsätzlich wird aber auf Grund der schlechten Anbindung in Frage gestellt, ob die angestrebte Nutzung an diesem Standort als sinnvoll zu erachten ist und den bestehenden Betrieb nicht beeinträchtigt.

Örtliche Bauvorschriften

Abstandsflächensatzung:

Die Einhaltung der gemeindlichen Abstandsflächensatzung kann auf Grund fehlender Unterlagen nicht beurteilt werden. Es ist ein rechnerischer und zeichnerischer Nachweis vorzulegen.

Stellplatzsatzung:

Die Einhaltung der gemeindliche Stellplatzsatzung kann auf Grund fehlender Unterlagen nicht beurteilt werden. Es ist ein rechnerischer (über alle Nutzungen auf dem Grundstück) und zeichnerischer Nachweis vorzulegen.

Für die Nutzung als Lagerflächen sind mind. 12 Stellplätze erforderlich. Für die bisherige Nutzung auf dem Grundstück waren mind. 23 Stellplätze erforderlich. Wurden für die entfallenen Flächen bereits Stellplätze nachgewiesen, so können diese auf die neuen Stellplätze angerechnet werden.

Grundsätzlich ist die Herstellung der Stellplätze auf dem Grundstück bereits auch für die vorhandene Nutzung sicher zu stellen.

Erschließung

Die Zufahrt ist gesichert.

Die Wasserversorgung ist nicht erforderlich.

Es ist zu überprüfen, ob auf Grund der neuen Nutzung die Löschwasserversorgung ausreichend ist. Dies liegt aber in der Verantwortung des Bauherrn.

Die Abwasserbeseitigung ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung einer Reitstallung und einer Longierhalle zu Lagerflächen wird nicht erteilt.

Die Einhaltung der gemeindlichen Abstandsflächensatzung kann auf Grund fehlender Unterlagen nicht beurteilt werden. Es ist ein rechnerischer und zeichnerischer Nachweis vorzulegen.

Die Einhaltung der gemeindliche Stellplatzsatzung kann auf Grund fehlender Unterlagen nicht beurteilt werden. Es ist ein rechnerischer (über alle Nutzungen auf dem Grundstück) und zeichnerischer Nachweis vorzulegen.

Das gemeindliche Einvernehmen kann in Aussicht gestellt werden, wenn die Abstandsflächen- sowie die Stellplatzsatzung der Gemeinde eingehalten ist.

Grundsätzlich ist die Herstellung der Stellplätze auf dem Grundstück bereits auch für die vorhandene Nutzung sicher zu stellen.

Es ist zu überprüfen, ob auf Grund der neuen Nutzung die Löschwasserversorgung ausreichend ist. Dies liegt aber in der Verantwortung des Bauherrn.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Bau- und Werkausschuss
7. Mai 2025
Nr. 46/2025
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bekanntgaben und Anfragen

Es werden keine Bekanntgaben und Anfragen behandelt.

Bau- und Verkaufsschusssitzung
am 07.05.2025

Demus
Schriftführerin

Kolbe
Erster Bürgermeister