

Gemeinde

Karlsfeld



NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 5

Sitzung am: Mittwoch, 19. April 2023

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 18:18 Uhr

Anwesend/
Abwesend: siehe Anwesenheitsliste

Status: Öffentliche Sitzung
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschriften der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzungen vom 08.03.2023 und 29.03.2023
2. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses alternativ Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 407 der Gemarkung Karlsfeld, Alte Bayernwerkstraße 283 1/9
3. Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung bestehendes Dachgeschoss zu Wohnen auf dem Grundstück Fl.Nr. 780/11 der Gemarkung Karlsfeld, Boschstraße 6a, 6b, Dieselstraße 12
4. Antrag auf Baugenehmigung (befristet auf 2 Jahre) zur Errichtung einer Leichtbauhalle als Lager für Haustechnikprodukte auf dem Grundstück Fl.Nr. 780 der Gemarkung Karlsfeld, Dieselstraße 18
5. Bekanntgaben und Anfragen

Anwesende:

Name	Vertreter für
Herr Stefan Kolbe Herr Christian Bieberle Herr Marco Brandstetter Frau Ingrid Brünich Frau Cornelia Haberstumpf-Göres Herr Peter Neumann Herr Paul-Philipp Offenbeck Frau Janine Rößler-Huras (ab 18:07 Uhr, TOP 3) Herr Christian Sedlmair Frau Cornelia Stadler Herr Franz Trinkl Herr Bernd Wanka	Herr Werner Proprentner

Entschuldigte:

Name
Herr Robin Drummer Herr Werner Proprentner

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
19. April 2023
Nr. 55/2023
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschriften der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzungen vom 08.03.2023 und 29.03.2023

Beschluss:

Die Niederschriften der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzungen vom 08.03.2023 und 29.03.2023 werden genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

Frau Rößler-Huras ist bei der Abstimmung noch nicht anwesend.

EAPL-Nr.: 0242.211

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses alternativ Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 407 der Gemarkung Karlsfeld, Alte Bayernwerkstraße 283 1/9

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für Landwirtschaft dargestellt sowie mit Bestandsbäumen im südlichen Grundstücksbereich und eine erforderliche Ortsrandeingrünung an der südlichen Grundstücksgrenze. Im Norden grenzt eine Grünfläche an sowie eine Fläche für besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsflächen. Das Vorhaben fällt unter § 35 Abs. 2 BauGB.

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut – eine Baugenehmigung liegt laut Aktenlage nicht vor bzw. wurde bislang auch nicht nachgewiesen.

Geplant ist eine Ersatzbebauung in Form

1. eines Doppelhauses (E + 1 (+ D), Grundfläche 9,90 m auf 13,00 m, Wand- / Firsthöhe 6,11 m / 10,26 m, Satteldach 40°), alternativ
2. eines Einfamilienhauses (E (+ D), Grundfläche 11,91 m auf 12,86 m, Wand- / Firsthöhe 3,20 m / 7,68 m, Satteldach 35°).

Die Stellplätze werden oberirdisch beim

- Doppelhaus in der Bestands(doppel)garage und als 2 offene Stellplätze und beim
- Einfamilienhaus in einer Doppelgarage (neu)

nachgewiesen.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sind folgende Fragestellungen verbunden:

1. Wird bei Einhaltung des Baurechts, die neue Wohnbebauung als Ersatzbau mit einem Doppelhaus in der vorgeschlagenen Lage befürwortet? Grenzabstände und Lage gemäß Planunterlagen.
2. Ist der Baukörper mit einer Breite von ca. 13,00 m und einer Tiefe von ca. 9,90 m und einer Wandhöhe von ca. 6,11 m genehmigungsfähig? Die Dachneigung beträgt 40 Grad.
3. Wird bei Einhaltung des Baurechts, die neue Wohnbebauung als Ersatzbau mit einem Einfamilienhaus, welches an eine genehmigte Garage angebaut werden soll und einer neuen Garage, in der vorgeschlagenen Lage befürwortet? Dabei soll die Bestandsgarage in Wohnraum umgebaut werden. Grenzabstände und Lage gemäß Planunterlagen.
4. Ist der Baukörper mit einer Breite von ca. 12,86 m und einer Tiefe von ca. 11,91 m und einer Wandhöhe von ca. 3,20 m genehmigungsfähig? Die Dachneigung beträgt 40 Grad (Hinweis: lt. Planzeichnung 35 Grad).
5. Ist eine Garage mit einer Breite von ca. 6,00 m und einer Tiefe von ca. 5,50 m auf dem Grundstück in der vorgeschlagenen Lage genehmigungsfähig?

Das Vorhaben ist nicht nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert.

Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB.

Sonstige Vorhaben im Außenbereich können im Einzelfall zugelassen werden, wenn Ihre Ausführung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht sowie die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft und nicht als Wohnbaufläche dargestellt. Des Weiteren ist die Verfestigung bzw. Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten.

Die Erschließung ist gesichert.

Dem Vorhaben ist auch entgegen zu halten, dass für das Bestandsgebäude keine Baugenehmigung vorliegt bzw. vorgelegt wurde. Der Bestandsschutz wird deshalb in Frage gestellt.

Grundsätzlich wäre beim Doppelhaus die Firsthöhe (max. 9,60 m) und beim Einfamilienhaus die überbaute Fläche (max. 110 m²) zu reduzieren.

Die neue Garage bei der Variante Einfamilienhaus sollte auf Grund der größeren Zufahrtsfläche hinsichtlich der Situierung überdacht werden. Vermutlich ist auch auf Grund der zu erwartenden Nettowohnfläche ein 3. Stellplatz erforderlich.

Die gemeindlichen Satzungen – Abstandsflächen, Stellplätze – sind einzuhalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses alternativ Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage wird nicht erteilt.

Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB.

Öffentliche Belange stehen entgegen. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft und nicht als Wohnbaufläche dargestellt. Des Weiteren ist die Verfestigung bzw. Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten.

Dem Vorhaben ist auch entgegen zu halten, dass für das Bestandsgebäude keine Baugenehmigung vorliegt bzw. vorgelegt wurde. Der Bestandsschutz wird deshalb in Frage gestellt.

Grundsätzlich wäre beim Doppelhaus die Firsthöhe (max. 9,60 m) und beim Einfamilienhaus die überbaute Fläche (max. 110 m²) zu reduzieren.

Die neue Garage bei der Variante Einfamilienhaus sollte auf Grund der größeren Zufahrtsfläche hinsichtlich der Situierung überdacht werden. Vermutlich ist auch auf Grund der zu erwartenden Nettowohnfläche ein 3. Stellplatz erforderlich.

Die gemeindlichen Satzungen – Abstandsflächen, Stellplätze – sind einzuhalten.

Abstimmungsergebnis:

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

Frau Rößler-Huras ist bei der Abstimmung noch nicht anwesend.

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.11

Bau- und Werkausschuss
19. April 2023
Nr. 57/2023
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung bestehendes Dachgeschoss zu Wohnen auf dem Grundstück Fl.Nr. 780/11 der Gemarkung Karlsfeld, Boschstraße 6a, 6b, Dieselstraße 12

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 18 „Gewerbegebiet I - östlich Bajuwarenstraße, nordwestlicher Bereich“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Es ist ein „Gewerbegebiet“ GE (§ 8 BauNVO) festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter - sind allgemein zulässig.

Das Grundstück ist mit einem gewerblich (Gaststätte und Spielhalle, Lager, Ausstellung, Büro, Praxen) genutzten, u-förmigen Gebäude (III + D) bebaut. Im Dachgeschoss sind im nordwestlichen Bereich (Dieselstraße 12) und im südwestlichen Bereich (Boschstraße 6b) 2 Wohnungen genehmigt, die entweder abweichend der Baugenehmigung bereits erweitert wurden oder nun im Zuge der Nutzungsänderung erweitert werden sollen. Die restlichen Flächen (ca. 2/3) sollen ebenfalls von Nebennutzflächen zu Wohnen (4 Wohneinheiten) umgewandelt werden.

Auf dem Grundstück sind insgesamt 108 Stellplätze (davon 82 in einer Tiefgarage) vorhanden. Es werden keine zusätzlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Auf Nachfrage wurde mitgeteilt, dass die neuen Wohnungen keinem der sich im Gebäude befindlichen Betriebe zugeordnet sein sollen. Folglich handelt es sich um eine im Gewerbegebiet unzulässige Wohnnutzung.

Darüber hinaus wäre auch bei einer Wohnnutzung im Sinne des § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO für jede Wohnung ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB erforderlich und damit verbunden die Zuordnung zu einem auf dem Grundstück befindlichen Betrieb (die Wohnnutzung muss der Betriebsfläche untergeordnet sein, ca. 1/3 zu 2/3).

Das gleiche gilt für die Bestandswohnungen, da diese ebenfalls verändert werden und die Zuordnung zu einem Betrieb hier ebenfalls gewährleistet sein muss.

Diese und weitere Unterlagen wurden trotz mehrfacher Aufforderung bislang nicht vorgelegt.

Das Vorhaben hält folgende Festsetzung des Bebauungsplans nicht ein:

- GFZ 1,4 anstatt 1,2.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht erteilt, da hierdurch die Grundzüge der Planung berührt werden.

Die Einhaltung der gemeindlichen Stellplatzsatzung wurde nicht überprüft. Es wurde festgestellt, dass die in der ursprünglichen Baugenehmigung geforderte Anzahl der Stellplätze wohl nicht im Bestand vorhanden sind. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass der Ist-Zustand nicht mehr den ursprünglich beantragten Nutzungen entspricht.

Es wird daher dem Antragsteller empfohlen einen der aktuellen Nutzung entsprechenden Bauantrag zu stellen, unabhängig davon dürfte ggf. Handlungsbedarf hinsichtlich der Einhaltung des Brandschutzes bestehen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung bestehendes Dachgeschoss zu Wohnen wird nicht erteilt.

Auf Nachfrage wurde mitgeteilt, dass die neuen Wohnungen keinem der sich im Gebäude befindlichen Betriebe zugeordnet sein sollen. Folglich handelt es sich um eine im Gewerbegebiet unzulässige Wohnnutzung.

Das gemeindliche Einvernehmen zur bereits erfolgten oder beabsichtigten Erweiterung der zwei bestehenden bzw. genehmigten Wohnungen wird nicht erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Ausnahme vom Bebauungsplan – Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig – wird nicht erteilt.

Die erforderlichen Anträge auf Ausnahme bei einer Wohnnutzung im Sinne des § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO für die neuen und die Bestandswohnungen wurden trotz mehrfacher Aufforderung bislang nicht vorgelegt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung vom Bebauungsplan – GFZ 1,4 anstatt 1,2 – wird nicht erteilt.

Die Einhaltung der gemeindlichen Stellplatzsatzung wurde nicht überprüft, ist aber grundsätzlich einzuhalten.

Es wurde aber festgestellt, dass die in der ursprünglichen Baugenehmigung geforderte Anzahl der Stellplätze wohl nicht im Bestand vorhanden sind. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass der Ist-Zustand nicht mehr den ursprünglich beantragten Nutzungen entspricht.

Es wird daher dem Antragsteller empfohlen einen der aktuellen Nutzung entsprechenden Bauantrag zu stellen, unabhängig davon dürfte ggf. Handlungsbedarf hinsichtlich der Einhaltung des Brandschutzes bestehen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Bau- und Werkausschuss
19. April 2023
Nr. 58/2023
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung (befristet auf 2 Jahre) zur Errichtung einer Leichtbauhalle als Lager für Haustechnikprodukte auf dem Grundstück Fl.Nr. 780 der Gemarkung Karlsfeld, Dieselstraße 18

Sachverhalt:

Das Vorhaben 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 Grundstück ist mit einem Gewerbebetrieb bebaut. Ein Teil der vorhandenen Freilagerflächen soll mit einer geschlossenen Leichtbauhalle (I, Grundfläche 15,26 m auf 32,13 m, Wand- / Firsthöhe 4,40 m / 6,84 m, Satteldach 18°) zu Lagerzwecken überdacht werden - befristet auf 2 Jahre. Die Lagerflächen sollen später dauerhaft an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet werden. Es werden keine zusätzlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das Vorhaben hält folgende Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ein:

- Vorhaben vollständig außerhalb der Baugrenzen.

Auf Grund der Befristung kann eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden – der dauerhafte Standort muss aber zukünftig die Festsetzungen des Bebauungsplans einhalten.

Die im Bereich des Vorhabens bislang nicht umgesetzte, aber gemäß Bebauungsplan und ursprünglicher Baugenehmigung erforderliche Ortsrandeingrünung ist auf einer Breite von mind. 3,00 m endgültig herzustellen.

Die Abstandsflächensatzung ist eingehalten.

Zusätzliche Kfz-Stellplätze sind nicht erforderlich, da die Zahl der Beschäftigten sich nicht erhöht (> § 5 Nr. 9.2 *4) offensichtliches Missverhältnis 5:0). Es sind aber für das Vorhaben 10 Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung - befristet auf 2 Jahre - zur Errichtung einer Leichtbauhalle als Lager wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt zu folgender Befreiung vom Bebauungsplan:

- Vorhaben vollständig außerhalb der Baugrenzen.

Auf Grund der Befristung kann eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden – der dauerhafte Standort muss aber zukünftig die Festsetzungen des Bebauungsplans einhalten.

Die im Bereich des Vorhabens bislang nicht umgesetzte, aber gemäß Bebauungsplan und ursprünglicher Baugenehmigung erforderliche Ortsrandeingrünung ist auf einer Breite von mind. 3,00 m endgültig herzustellen.

Zusätzliche Kfz-Stellplätze sind nicht erforderlich, da die Zahl der Beschäftigten sich nicht erhöht (> § 5 Nr. 9.2 *4) offensichtliches Missverhältnis 5:0).
Es sind aber für das Vorhaben 10 Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

Hinweis:

Es ist zu prüfen, ob die Einleitung des Niederschlagswassers in das auf dem Grundstück bestehende System zulässig ist.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Bau- und Werkausschuss
19. April 2023
Nr. 59/2023
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bekanntgaben und Anfragen

A) Plakatständer

Herr Neumann merkt an, dass der Plakatständer an der Kreuzung Ostenstraße / Gartenstraße nicht verkehrssicher angebracht ist.

Der Erste Bürgermeister lässt dies prüfen.

Herr Wanka bittet solche Punkte direkt mit dem Bauhof zu klären.

Bau- und Verkaufsausschuss
am 19.04.2023

Demus
Schriftführerin

Kolbe
Erster Bürgermeister