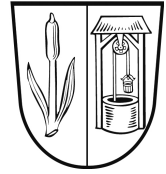


Gemeinde

Karlsfeld



NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 6

Sitzung am: Mittwoch, 15. Juli 2020

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 19:01 Uhr

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 24.06.2020
2. Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch von Nebengebäuden und Neubau einer Doppelhaushälfte sowie einem Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 685 der Gemarkung Karlsfeld, Eichendorffring 19
3. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung
 - eines Hybridgebäudes mit Einzelhandel, Hotel und Büro (Gebäude Nord)
 - eines Hybridgebäudes mit Einzelhandel, Kita und Wohnungen (Gebäude Süd)
 - eines zweigeschossigen Pavillons mit Gastronomiebetrieb
 - einer unterirdischen Großgarageauf dem Grundstück Fl.Nr. 729 der Gemeinde Karlsfeld, Münchner Str. 160
4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 5 Wohneinheiten mit Duplex Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 755/2 der Gemarkung Karlsfeld, Gartenstraße 57
5. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.Nr. 366/27 der Gemarkung Karlsfeld, Schwaigerbachstraße 8
6. Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 569 der Gemarkung Karlsfeld, Hadinger Weg 2a
7. Bebauungsplan Nr. 103 "Rothschwaige - westlich der Münchner Straße und südlich des Weiherweges"
weitere Anpassung
-Billigungsbeschluss
8. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
15. Juli 2020
Nr. 70/2020
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 24.06.2020

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 24.06.2020 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

Bau- und Werkausschuss
15. Juli 2020
Nr. 71/2020
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch von Nebengebäuden und Neubau einer Doppelhaushälfte sowie einem Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 685 der Gemarkung Karlsfeld, Eichendorffring 19

Dieser Tagesordnungspunkt wird abgesetzt, da der Bauantrag zurückgezogen wurde.

Bau- und Werkausschuss
15. Juli 2020
Nr. 72/2020
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung

- eines Hybridgebäudes mit Einzelhandel, Hotel und Büro (Gebäude Nord)
- eines Hybridgebäudes mit Einzelhandel, Kita und Wohnungen (Gebäude Süd)
- eines zweigeschossigen Pavillons mit Gastronomiebetrieb
- einer unterirdischen Großgarage

auf dem Grundstück Fl.Nr. 729 der Gemeinde Karlsfeld, Münchner Str. 160

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich, im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 90 b – "westlich Münchner Straße, nördlich des Heizkraftwerks". Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Es ist ein "Sondergebiet" SO (§ 11 BauNVO) und ein "Urbanes Gebiet" MU (§ 6a BauNVO) festgesetzt.

Das Grundstück ist derzeit unbebaut.

Sondergebiet (SO) – Gebäude Nord:

Das Sockelgeschoß (I, 69,32 m x 45,77 m, WH 7,00 m, Flachdach) beinhaltet Einzelhandel sowie die Zugangsbereiche zu den Hotel- und Bürokomplexen.

Darüber erstreckt sich im nordöstlichen Bereich das Bürogebäude (VI, 43,15 m auf 24,15 m (oval), WH 32,65 m, Flachdach) und im südwestlichen Bereich das Hotel (III, 48,33 m auf 44,62 m (U-Form), WH 19,00 m, Flachdach) jeweils mit eingeschobener Technikebene.

Urbanes Gebiet (MU1) – Gebäude Süd:

Im Gebäude Süd befinden sich Einzelhandel (EG), Kindertagesstätte (1. OG) und Wohnungen (2. – 4. OG): abgestaffeltes Winkel-Gebäude (I, IV, V, VI), 48,01 m auf 74,18 m, WH 23,00 m / 19,5 m / 16,5 m / 7,00 m, Flachdach.

Urbanes Gebiet (MU1) – Pavillon:

Gastronomiebetrieb: II, 14,90 m auf 18,90 m, WH 7,00 m, Flachdach.

SO/MU1 - Großgarage:

Die Tiefgarage (240 Stellplätze) wird unterhalb der Gebäude Nord (SO) und Süd (MU1) errichtet.

Alle Gebäude sind durch eine großflächige Parkplatzanlage verbunden und werden im Norden und Westen von einem zusammenhängenden Grünzug begleitet.

Stellplätze für PKWs und Fahrräder inkl. der zugehörigen E-Ladestationen werden sowohl in den Außenanlagen (118 PKW, 66 Fahrräder, 4 E-Ladestationen für PKWs, 18 E-Ladestationen für Fahrräder) als auch in der unterirdischen Tiefgarage (240 PKW, 201 Fahrräder, 20 E-Ladestationen für PKWs, 30 E-Ladestationen für Fahrräder) nachgewiesen. Es werden 45 PKW-Stellplätze mehr nachgewiesen als rechnerisch erforderlich.

Ausnahmen und Befreiungen:

Hinweis: Ausnahmen wahren den Grundsatz der Plankonformität, da diese bereits im Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

Das Vorhaben hält folgende Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans nicht ein; folgende Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB) und Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB) werden beantragt:

Gebäude Nord:

Ausnahmen > Abstand von Dachaufbauten zur Attika, Begrünung von Dachaufbauten und Dachflächen gemäß Bebauungsplan Nr. 90b Teil B § 6 Abs. 4:

- Abstandsunterschreitung von Treppenraum des Hotels zur Attika an Achse H.1 um ca. 0,88 m
- Abstandsunterschreitung der Aufzugsüberfahrt des Hotels zu Attika an Achse H.I um ca. 0,74 m
- Verzicht auf extensive Begrünung von Dachaufbauten im Bereich von Rückkühlgeräten zwischen Achsen H.2-8/H.G-H des Hotels und zwischen den Achsen B.C-F/H.6 des Bürogebäudes

Befreiungen > Unterschreitung der mindestens extensiv zu begrünenden Dachfläche; Überschreitung der zulässigen Fläche für Dachaufbauten; Überschreitung der zulässigen Höhe von Dachaufbauten:

- Verzicht auf die Vorgabe einer 60 % extensiven Begrünung auf der Dachfläche des Bürogebäudes. Eine extensive Begrünung ist auf Grund des hohen Bedarfs an Technikflächen in Kombination mit einer entlang der Attika fahrenden Fassadenbefahranlage nicht umsetzbar.
- Überschreitung der zulässigen Fläche für Dachaufbauten von 30 % auf ca. 69 % der Dachflächen.
- Überschreitung der für Technikaufbauten und Dachaufbauten zulässigen Höhe von 3,75 um ca. 0,39 m im Bereich von Technikaufbauten und um 0,80 m im Bereich des zentralen Treppenraumes auf Grund technischer und konstruktiver Erfordernisse.

Befreiungen > Überschreitung der Baugrenzen des Hotels im SO in den Obergeschossen 1 - 3 um

- ca. 4-12 cm entlang Achse H.A = nordwestliche Baugrenze (4 cm 1.OG, 8 cm, 2.OG, 12 cm 3.OG)
- ca. 7-15 cm entlang Achse H.1 = südwestliche Baugrenze (7 cm 1.OG, 11 cm, 2.OG, 15 cm 3.OG)

Die Überschreitung ist bedingt durch eine geschoßweise Erhöhung der Dämmstärke mit dem gestalterischen Ziel, die Fassade in jedem Geschoss um ca. 4 cm überlappen zu lassen.

Befreiungen > Überschreitung der festgesetzten Wandhöhen durch Anbringung von Geländer und Absturzsicherungen:

- Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe des Büros von 32,65 m um 0,75 m
- Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe des Hotels von 19,00 m um 0,53 m
- Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe des LIDL Baukörpers von 7,00 m um 0,55 m

Befreiung > Unzulässige Anbringung einer Werbeanlage (Lichtwerbung) oberhalb der Wandhöhe:

- Anbringung einer Lichtwerbung oberhalb der Wandhöhe (zwischen Achse H.G-H.H)

Gebäude Süd:

Ausnahmen > Abstand von Dachaufbauten zur Attika, Begrünung von Dachaufbauten gemäß Bebauungsplan Nr. 90b Teil B § 6 Abs. 4:

- Abstandsunterschreitung von Einhausung des Lüftungsgerätes des Wohngebäudes zur Attika an Achse W.6 um ca. 0,14 m.

Ausnahmen > Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe gem. § 3 Abs. 6 (aufgrund technischer oder gestalterischer Gründe):

- Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe von 16,5 m an der Attika des 3. OGs um ca. 17 cm auf Grund des erforderlichen Dachaufbaus
- Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe von 19,5 m an der Attika des 4. OGs um ca. 8 cm auf Grund des erforderlichen Dachaufbaus

Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB

- Unterschreitung der festgesetzten lichten Durchfahrtshöhe von 5,00 m mit Bezug auf die Bezugshöhe 491 m ü NN um 0,97m. Die verbleibende Höhe in Bezug auf das real existierende Gebäude liegt jedoch bei ca. 4,82 m, die erforderliche Höhe von 4,5 m für die Anlieferung des Getränkemarktes ist gesichert.
- Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe von
 - 16,5 m um 0,83 m
 - 19,5 m um 0,75 m
 - 23,0 m um 0,50 mzur Anbringung einer temporären Absturzsicherung in Form eines klappbaren Auflastgeländers.

Pavillon:

Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB:

- Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe von 7,00 m um 0,73 m zur Anbringung einer permanenten Absturzsicherung in Form eines feststehenden Knieleistengeländers.

Tiefgarage:

Befreiung > geringfügige Überschreitung der Baugrenzen (ca. 35 m²) an der nordöstlichen Gebäudekante zur Unterbringung einer Trafostation (unter Einhaltung der Festsetzung Bebauungsplan Nr. 90b Teil B § 3 Abs. 9, 3. Spiegelstrich).

Das gemeindliche Einvernehmen zu den Ausnahmen kann erteilt werden.

Das gemeindliche Einvernehmen zu den Befreiungen kann erteilt werden; städtebauliche Gründe stehen nicht entgegen.

Eine Gemeinderätin bittet im Bebauungsplan aufzunehmen, dass die Lichtstärke der Fassadenbeleuchtungen der Einzelhändler ab 22:00 Uhr reduziert wird.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung

- eines Hybridgebäudes mit Einzelhandel, Hotel und Büro
- eines Hybridgebäudes mit Einzelhandel, Kita und Wohnungen
- eines zweigeschossigen Pavillons mit Gastronomiebetrieb
- einer unterirdischen Großgarage

wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt zu folgenden Ausnahmen:

- Hybridgebäude mit Einzelhandel, Hotel und Büro:
Abstandsunterschreitung von Treppenraum des Hotels zur Attika an Achse H.1 um ca. 0,88 m sowie der Aufzugsüberfahrt des Hotels zu Attika an Achse H.I um ca. 0,74 m, Verzicht auf extensive Begrünung von Dachaufbauten im Bereich von Rückkühlgeräten zwischen Achsen H.2-8/H.G-H des Hotels und zwischen den Achsen B.C-F/H.6 des Bürogebäudes sowie Unterschreitung der mindestens extensiv zu begrünenden Dachfläche beim Bürogebäude, Überschreitung der festgesetzten Wandhöhen des 3. OGs um ca. 17 cm und des 4. OGs um ca. 8 cm.
- Hybridgebäude mit Einzelhandel, Kita und Wohnungen:
Abstandsunterschreitung der Einhausung des Lüftungsgerätes des Wohngebäudes zur Attika an Achse W.6 um ca. 0,14 m und Überschreitung der festgesetzten Wandhöhen des 3. OGs um ca. 17 cm und des 4. OGs um ca. 8 cm.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt zu folgenden Befreiungen:

- Hybridgebäude mit Einzelhandel, Hotel und Büro:
Überschreitung der Baugrenzen des Hotels im SO in den Obergeschossen 1 - 3 um ca. 4-12 cm entlang Achse H.A (4 cm 1.OG, 8 cm, 2.OG, 12 cm 3.OG) und ca. 7-15 cm entlang Achse H.1 (7 cm 1.OG, 11 cm, 2.OG, 15 cm 3.OG).
- Hybridgebäude mit Einzelhandel, Kita und Wohnungen:
Unterschreitung der festgesetzten lichten Durchfahrthöhe von 5,00 m mit Bezug auf die Bezugshöhe 491 m üNN um bis zu 0,97 m. Dies ist nach Möglichkeit im weiteren Planungsprozess zu reduzieren.
- Tiefgarage:
Überschreitung der Baugrenzen (ca. 35 m²) an der nordöstlichen Gebäudekante.

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter folgenden Maßgaben zu folgenden Befreiungen erteilt:

- Hybridgebäude mit Einzelhandel, Hotel und Büro:
- Zur beantragten Überschreitung der zulässigen Fläche von Dachaufbauten von 30 % auf 69 % der Dachfläche wird das gemeindliche Einvernehmen nur bis zu einer maximalen Größe des Sondergeschosses (ca. 45 %) erteilt.
- Zu den beantragten Überschreitungen der zulässigen Höhen der Technikaufbauten von 3,75 m um ca. 0,39 m im Bereich der Technikaufbauten und um 0,80 m im Bereich des zentralen Treppenraumes wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt, aber nur zur maximal zulässigen Gesamthöhe von 36,65 m des Sondergeschosses.

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu folgenden Befreiungen nicht erteilt:

- Hybridgebäude mit Einzelhandel, Hotel und Büro:
- Die geplanten Lichtwerbung (Gebäude Nord zwischen Achse H.G-H.H) oberhalb der Wandhöhe ist unterhalb der realisierten Wandhöhe zu errichten.
- Die Überschreitungen der Wandhöhen durch feste Absturzsicherungen bei:
 - Hybridgebäude mit Einzelhandel, Hotel und Büro

- Hybridgebäude mit Einzelhandel, Kita und Wohnungen
- Pavillon.

Die geplanten Geländer und Absturzsicherungen sind entweder nur klappbar oder als Steckgeländer auszuführen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	2

Bau- und Werkausschuss
15. Juli 2020
Nr. 73/2020
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 5 Wohneinheiten mit Duplex Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 755/2 der Gemarkung Karlsfeld, Gartenstraße 57

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 1a – “Karlsfeld Nord“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt hinsichtlich der überbaubaren Flächen gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, im Übrigen nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem “Allgemeinen Wohngebiet“ WA (§ 4 BauNVO).

Der erforderlichen Befreiung – Überschreitung der nördlichen Baugrenze um ca. 1,00 m – wurde in der öffentlichen Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 25.09.2019 (Nr. 111/2019) das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Damals wurde ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses gestellt.

Anstelle der bestehenden Doppelhaushälfte soll nun ein Mehrfamilienhaus (III, 12,00 m auf 16,00 m, Wand-/Firsthöhe 6,70 m / 12,70 m, Satteldach 45 °) errichtet werden. Die Stellplätze werden in einer (Doppel-)Duplex-Garage und oberirdisch als 5 offene Stellplätze nachgewiesen. Für die Fahrräder werden 5 Abstellplätze im Freien und 5 Abstellplätze in einer Fahrradgarage nachgewiesen.

Das Vorhaben hält folgende Festsetzung des einfachen Bebauungsplans nicht ein:

- Überschreitung der Baugrenze im Norden um 1,00 m durch das Hauptgebäude
- Nebenanlage im Nordosten außerhalb des Bauraums

Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ist erforderlich.

Durch die Befreiung werden die Grundzüge der Planung berührt. Eine Befreiung zur Überschreitung der nördlichen Baugrenze für das Hauptgebäude und auch für die Nebenanlage kann erteilt werden.

Bei dem Vorhaben handelt es sich zum einen um einen atypischen Anbau an das bestehende Doppelhaus („nicht gegenverträglich“). Zum anderen fügt es sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein; der angegebene Bezugsfall Gartenstraße 59 - freistehendes Gebäude - kann hier nicht herangezogen werden. Als Bezugsfall kann nur eine Hausgruppe dienen.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung wird hinsichtlich der offenen Stellplätze eingehalten. Bei der Duplexgarage kann die erforderliche lichte Höhe (2,15 m anstatt 2,20 m) nicht nachgewiesen werden.

Die gemeindliche Gaubensatzung wird nicht eingehalten, die Schlepplage über der Duplex-Garage darf max. eine Breite von 2,00 aufweisen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von 5 Wohneinheiten mit Duplex-Garage wird nicht erteilt. Es handelt sich zum einen um einen atypischen Anbau an das bestehende Doppelhaus („nicht gegenverträglich“). Zum anderen fügt es sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein; der angegebene Bezugsfall Gartenstraße 59 - freistehendes Gebäude - kann hier nicht herangezogen werden. Als Bezugsfall kann nur eine Hausgruppe dienen.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung vom Baulinienplan – Überschreitung der nördlichen Baugrenze um 1,00 m durch den Hauptbaukörper und der Nebenanlage außerhalb des Bauraums – wird erteilt.

Die Duplex-Garage muss eine lichte Höhe von 2,20 m aufweisen.

Die Schleppgaube über der Duplex-Garage darf max. eine Breite von 2,00 m aufweisen.

Abstimmungsergebnis:

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

Bau- und Werkausschuss
15. Juli 2020
Nr. 74/2020
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.Nr. 366/27 der Gemarkung Karlsfeld, Schwaigerbachstraße 8

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 7 – "Rothschwaige – West". Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt hinsichtlich der überbaubaren Flächen 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 derzeit bebaut. Anstelle des Bestands soll eine Doppelhaushälfte (E + I, 10,86 m auf 6,27 m, Wand-/Firsthöhe 6,51 m / 9,64 m, Satteldach 30 °) errichtet werden. Die Stellplätze werden oberirdisch als zwei offene Stellplätze nachgewiesen.

Das Vorhaben hält folgende Festsetzung des einfachen Bebauungsplans nicht ein:

- Überschreitung der Baugrenzen im Süden um 1,00 Meter
- Stellplätze im Westen außerhalb des Bauraums

Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ist erforderlich.

Durch die Befreiung werden zwar die Grundzüge der Planung berührt, es liegen aber genügend Bezugsfälle vor. Eine Befreiung zu den Überschreitungen kann erteilt werden.

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

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist hinsichtlich der lichten Breite bei einem Stellplatz nicht eingehalten (2,50 m anstatt 2,65 m). Der Bauherr beantragt hierzu eine Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung. Aufgrund der herrschenden Parkplatzsituation wird einer Abweichung nicht zugestimmt. Die Stellplätze können auf dem Grundstück anderweitig situiert werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Doppelhaushälfte wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung vom Baulinienplan – Überschreitung durch das Wohnhaus im Süden um 1,00 m und Stellplätze außerhalb des Bauraums im Westen – wird erteilt.

Die lichte Breite des östlichen Stellplatzes muss 2,65 m betragen (Begrenzung durch Gebäude).

Abstimmungsergebnis:

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

Bau- und Werkausschuss
15. Juli 2020
Nr. 75/2020
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 569 der Gemarkung Karlsfeld, Hadinger Weg 2a

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Es wird angenommen, dass das Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert ist.

Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein Getreidelager, ein Schafstall und eine Maschinen- und Strohbergehalle. An den vorhandenen Bestand soll nun profilgleich eine Lager- und Maschinenhalle (Grundfläche 17,00 m x 18,00 m (+ 3,85 m Vordach), Wand- / Firsthöhe 5,76 m / 9,95 m, Satteldach 25 ° Dachneigung (Vordach 16 ° Dachneigung) angebaut werden.

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.

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter der Maßgabe erteilt, dass das Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert ist und dem landwirtschaftlichen Betrieb dient sowie betrieblich an diesem Standort auch als notwendig erkannt wird und sinnvoll ist.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle wird unter der Maßgabe erteilt, dass das Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert ist und dem landwirtschaftlichen Betrieb dient sowie betrieblich an diesem Standort auch als notwendig erkannt und sinnvoll ist.

Abstimmungsergebnis:

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

Bau- und Werkausschuss
15. Juli 2020
Nr. 76/2020
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bebauungsplan Nr. 103 "Rothschwaige - westlich der Münchner Straße und südlich des Weiherweges"
weitere Anpassung
-Billigungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 31.01.2013 (Nr. 010/2013) in öffentlicher Sitzung beschlossen für o.g. Gebiet einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen. Das weitere Verfahren wurde auf den Bauausschuss delegiert.

In der Zeit vom 18.06.2015 bis 17.07.2015 wurden die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Am 25.06.2015 fand der Erörterungstermin statt.

Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 21.10.2015 (Nr. 112/2015) den Bebauungsplanentwurf mit den beschlossenen Änderungen gebilligt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde bzgl. der beschlossenen Änderungen und weiteren Planungsergebnissen (u.a. Niederschlagswasserbeseitigung, Straßenplanung, Dachneigung) überarbeitet. Dieser Entwurf wurde vom Gremium am 20.03.2018 (Nr. 26/2018) gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt die öffentliche Auslegung durchzuführen nach Vorlage eines unterzeichneten städtebaulichen Vertrages. Der Fortgang der Verhandlungen lief in der Zwischenzeit nur zögerlich.

Inzwischen fanden weitere Gespräche mit den Grundstückseigentümern statt und es wurde festgestellt, dass ein Teilbereich des Bebauungsplangebietes an einen Bauträger veräußert wird. Dies ist notwendig um die Kosten der Erschließung finanzieren zu können.

Seitens des Bauträgers wird nun ein Vorschlag für eine alternative Bebauung des WA 3 vorgelegt. Hierbei ist beabsichtigt die vier im westlichen Bereich (WA 3) festgesetzten Baukörper als Doppelhäuser umzusetzen mit einer Erhöhung der Grundfläche von 110 auf 122 m². Entsprechend müssten die Stellplatzfestsetzungen angepasst werden. D.h. pro Doppelhaushälfte sind je zwei Stellplätze als offene Stellplätze oder Garagenstellplätze festzusetzen. (s. anhängenden Vorschlag).

In der bisherigen Planung waren größere Einzelhäuser mit einer Grundfläche von 110 m² und drei zugeordneten Stellplätzen vorgesehen.

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss billigt den Bebauungsplanentwurf i.d.F.v. 15.07.2020 mit den Änderungen im WA 3.

Die Verwaltung wird beauftragt die öffentliche Auslegung nach Vorlage eines unterzeichneten städtebaulichen Vertrages durchzuführen

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	4