

NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 01

Sitzung am: Mittwoch, 19. Januar 2011

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 19.10 Uhr

Status: Öffentliche Sitzung

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Bau- und Werkausschusssitzung vom 15.12.2010
2. Bauantrag zum Neubau eines Entenstalles auf dem Grundstück Fl.-Nr. 434,
3. Bauantrag zum Neubau eines Parkhauses auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 765/19, 765/101 und 765/98, Gaußstraße 13;
4. Neuer Flächennutzungsplan Karlsfeld, Ergebnis des Bürgerbegehrens
- Festlegung der Darstellungen für den Bereich der nördlichen Bajuwarenstraße
- Empfehlung an den Gemeinderat
5. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
19. Januar 2011
Nr. 001/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der letzten Bau- und Werkausschusssitzung vom 15.12.2010

Beschluss:

Die Niederschrift der letzten Bau- und Werkausschusssitzung vom 15.12.2010 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

Bau- und Werkausschuss
19. Januar 2011
Nr. 002/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Bauantrag zum Neubau eines Entenstalles auf dem Grundstück Fl.-Nr. 434,
Waldschwaigweg 15, 85757 Karlsfeld;**

Sachverhalt:

Mit Datum 05.12.2008 beantragte ein Karlsfelder Bürger den Neubau eines Entenstalles. Mit Schreiben vom 11.12.2008 hat die Verwaltung den Antrag zur Stellungnahme an das Amt für Landwirtschaft weitergeleitet. Mit gleichem Datum wurde der Antragsteller darüber informiert, dass sein Antrag im Bauausschuss der Gemeinde erst behandelt werden kann, wenn eine Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft vorliegt.

Das Amt für Landwirtschaft teilte der Gemeinde mit Schreiben vom 20.04.2009 mit, dass der Antragsteller mehrfach schriftlich aufgefordert wurde zur Beurteilung notwendige Unterlagen und Daten vorzulegen. Das ist nicht geschehen, so dass das Amt für Landwirtschaft das Bauvorhaben nicht befürworten kann. Die Verwaltung hat dem Antragsteller zuletzt am 21.12.2010 schriftlich gebeten mitzuteilen, wie mit dem Antrag weiter verfahren werden soll. Es wurde empfohlen den Antrag zurück zu ziehen. Auch dies ist bis jetzt nicht geschehen, so dass der Antrag behandelt werden muss. Schon auf Grund der negativen Stellungnahme schlägt die Verwaltung vor, das Einvernehmen nicht zu erteilen.

Beschluss:

Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

Bau- und Werkausschuss
19. Januar 2011
Nr. 003/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bauantrag zum Neubau eines Parkhauses auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 765/19, 765/101 und 765/98, Gaußstraße 13;

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Parkhauses mit 185 Stellplätzen auf 4 Ebenen anstelle von bislang 60 oberirdischen Stellplätzen. Damit sollen die erforderlichen Stellplätze entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Damit wird es jedem Beschäftigten ermöglicht im Parkhaus einen Stellplatz zu nutzen, um nicht die angrenzenden Straßen und öffentlichen Stellplätze zu blockieren. Es entsteht eine zusätzliche Geschoßfläche von ca. 4.245 m².

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70 „Gewerbegebiet V – zwischen Bajuwarenstraße und Würmkanal“. Im rechtskräftigen als auch im derzeit sich in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsfeld ist die Fläche als Gewerbegebiet „GE“ dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden bis auf die maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,75 eingehalten. Durch die Baumaßnahme ergibt sich eine GFZ von 1,80 bzw. eine geringfügige Überschreitung von ca. 3 %.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 01.12.2010 die 4. Änderung des v.g. Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Diese beinhaltete die Erhöhung der maximal zulässigen GFZ von 1,28 auf 1,75, um eine weitere bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses stand der tatsächlich notwendige Flächenbedarf noch nicht fest.

Seitens der Verwaltung kann einer Befreiung zugestimmt werden, da das Maß der Nutzung städtebaulich vertretbar ist, zumal die Obergrenze gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit 2,4 festgelegt ist.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen und die Zustimmung zur Befreiung werden erteilt. Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ist über die Gemeinde einzureichen. Ein schalltechnisches Gutachten ist vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

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

Bau- und Werkausschuss
19. Januar 2011
Nr. 004/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Neuer Flächennutzungsplan Karlsfeld, Ergebnis des Bürgerbegehrens
- Festlegung der Darstellungen für den Bereich der nördlichen Bajuwarenstraße
- Empfehlung an den Gemeinderat

Sachverhalt:

Im Rahmen des Bürgerentscheids am 19.12.2010 hat eine Mehrheit der Wähler sich gegen die Ausweisung eines Misch- und Gewerbegebietes im Neuen Flächennutzungsplan im Bereich der nördlichen Bajuwarenstraße, südlich der Schleißheimer Straße ausgesprochen. Es ist daher erforderlich im Flächennutzungsplanentwurf für diesen Bereich eine andere Darstellung festzulegen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1984 ist die Fläche östlich und westlich der Bajuwarenstraße, südlich der Schleißheimer Straße als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und entlang des Tiefen Grabens bzw. des Schleißheimer Kanals mit der Schraffur „wertvolle Landschaftsbestandteile“ versehen.

Im Rahmen der Planungen forderte die FFH Vorprüfung entlang des Tiefen Grabens eine Breite von 20 Metern entlang des Schleißheimer Kanals eine Breite von 10 Metern Tiefe von einer Bebauung freizuhalten. Die Grünstreifen waren notwendig um sicher zustellen, dass in Planfolge eine mögliche Verschattung von Gewässerabschnitten mit Vorkommen der Helmazurjungfer ausgeschlossen und insoweit eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes des FFH Gebietes vermieden werden.

Östlich der Bajuwarenstraße war bislang ein ca. 27,50 m breiter Grünstreifen zwischen der Flächendarstellung GE und dem Schleißheimer Kanal dargestellt. Dieser wurde ebenso wie die Grünstreifen entlang des Tiefen Grabens mit einer Breite von jetzt 20 Meter vorgesehen. Darüber hinaus wird die betroffene Fläche wie im gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1984 als Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen. Mit den vorgesehenen Darstellungen wird der Zustand wie er jetzt in der Natur vorhanden ist beibehalten.

Die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen werden in einer der nächsten Bau- bzw. Gemeinderatssitzungen behandelt und in die Abwägung eingestellt.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die bisher als Misch- bzw. Gewerbegebiet mit Grünbereichen dargestellten Flächen mit Grünflächen östlich und westlich der Bajuwarenstraße, südlich des Schleißheimer Kanals werden als Fläche für die Landwirtschaft und entlang der Gewässer Tiefer Graben und Schleißheimer Kanal mit begleitenden Grünstreifen dargestellt.

Abstimmungsergebnis:

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