

NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 004

Sitzung am: Mittwoch, 11. Mai 2016

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 18:50 Uhr

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am 20.04.2016
2. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer TK-Teiglings-Produktion mit Büroräumen, Werkstatt, Lager und Betriebsinhaberwohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 765/17, Gemarkung Karlsfeld, Gaußstraße 28
3. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer landwirtschaftlichen Getreide- und Maschinenhalle auf den Grundstücken Fl.-Nr. 677/6 und 677, Gemarkung Karlsfeld, Waldschwaigweg 12
4. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
11. Mai 2016
Nr. 046/2016
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am 20.04.2016

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am 20.04.2016 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 0242.211

Bau- und Werkausschuss
11. Mai 2016
Nr. 047/2016
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer TK-Teiglings-Produktion mit Büroräumen, Werkstatt, Lager und Betriebsinhaberwohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 765/17, Gemarkung Karlsfeld, Gaußstraße 28

Sachverhalt:

Das Grundstück ist bebaut. Der Bestand soll erweitert werden. Der Baukörper (IV) hat eine Hauptgrundfläche von 24,09 m auf 14,85 m, eine Wand- / Firsthöhe von 10,70 m / 12,00 m und ein Satteldach mit 10° Dachneigung.

Die Stellplätze werden oberirdisch als 14 offene Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich. Es liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 70 - „Gewerbegebiet V zwischen Bajuwarenstraße und Würmkanal“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Es ist ein „Gewerbegebiet“ GE (§ 8 BauNVO) festgesetzt. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind soweit die Voraussetzungen der Festsetzung zu Ziffer 3.2.6 erfüllt sind (u.a. Immissionsschutz).

Das Vorhaben benötigt eine Ausnahme vom Bebauungsplan gem. § 31 Abs. 1 BauGB:

- Betriebsinhaberwohnung.

Eine Betriebsbeschreibung liegt bislang nicht vor.

Im Bestand sind bereits Wohnungen vorhanden.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Ausnahme von der Festsetzung des Bebauungsplanes wird erteilt, wenn das Landratsamt Dachau die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnen feststellt.

Das Vorhaben entspricht im Weiteren den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten.

Das Vorhaben erfordert rechnerisch 27 Stellplätze; nachgewiesen werden nur 14.

Seitens des Bauherrn wird eine Abweichung von der Stellplatzsatzung beantragt.

Die Stellplatzsatzung regelt, dass bei gewerblichen Anlagen (Anlage zu § 5: Ziffer 9.1 Handwerksbetriebe und Ziffer 9.2 Lagerräume) bei offensichtlichem Missverhältnis günstigenfalls 1 Stellplatz / Beschäftigter zugrunde gelegt werden kann.

Erforderlich sind für diesen Bereich 10 Stellplätze – es sind dort aber nur 2 Mitarbeiter beschäftigt. Demzufolge wären dann insgesamt 19 Stellplätze nachzuweisen.

Die Differenz der 5 weiteren Stellplätze ergibt sich daraus, dass auch bei der Büronutzung auf die Anzahl der Beschäftigten abgestellt wurde. Dies ist in der Satzung aber nicht vorgesehen.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen der Abweichung nicht zuzustimmen.
Eine Stellplatzablöse sollte ebenfalls nicht in Betracht gezogen werden.

Ein Freiflächengestaltungsplan ist einzureichen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer TK-Teiglings-Produktion mit Büroräumen, Werkstatt, Lager und Betriebsinhaberwohnung wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Ausnahme vom Bebauungsplan - Betriebsinhaberwohnung - wird nicht erteilt.

Das Einvernehmen wird in Aussicht gestellt, wenn ein schlüssiges Betriebskonzept nachgereicht wird. (Im Bestand sind bereits Wohnungen - ungenehmigt - vorhanden.)

Das gemeindliche Einvernehmen zur Ausnahme von der Stellplatzsatzung wird nicht erteilt; es sind 27 Stellplätze nachzuweisen.

Ein Freiflächengestaltungsplan ist einzureichen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
11. Mai 2016
Nr. 048/2016
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer landwirtschaftlichen Getreide- und Maschinenhalle auf den Grundstücken Fl.-Nr. 677/6 und 677, Gemarkung Karlsfeld, Waldschwaigweg 12

Sachverhalt:

Errichtet wird eine Halle (I) für Maschinen und Getreide sowie einer Werkstatt mit einer Grundfläche von 54,40 m auf 22,40 m, einer Wand- / Firsthöhe 6,65 m / 8,63 m und einem Satteldach mit 10° Dachneigung.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, im Weiteren östlich angrenzend das Biotop 190-1 sowie ein geschützter Landschaftsbestandteil/geplant („Reschenbach“) und auf der gemeinsamen Grenze bestehende Gehölzstrukturen, in die ggf. das Vorhaben eingreift.

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

Öffentliche Belange (u. a. Darstellung Flächennutzungsplan > § 35 Abs. 3 BauGB) stehen nicht entgegen.

Die Zufahrt ist derzeit rechtlich nicht gesichert.

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 Neubau einer landwirtschaftlichen Getreide- 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 wird und sinnvoll ist.

Das Vorhaben ist entsprechend einzugrünen.

Auf das angrenzende Biotop, den geschützten Landschaftsbestandteil/geplant und die bestehenden Gehölzstrukturen wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

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