

NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 009

Sitzung am: Mittwoch, 5. Oktober 2016

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 18:40 Uhr

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am 14.09.2016
2. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses (E + 1) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 830/13, Gemarkung Karlsfeld, Moosweg 29
3. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Kindertagesstätte mit 4 Krippen- und 4 Kindergartengruppen westlich der Bahn, Fl.Nr. 1045/36 Gemarkung Karlsfeld, Lärchenweg
4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 4 Doppelhaushälften mit Fertiggaragen (Haus 1 bis 4) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1066/1, Gemarkung Karlsfeld, Föhrenweg 9
5. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 371/13, Gemarkung Karlsfeld, Zweigstraße 13(a)
6. 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
- Erneute Beratung
7. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle mit Kartoffellager auf dem Grundstück Fl.-Nr. 673, Gemarkung Karlsfeld, Waldschwaigweg
8. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
5. Oktober 2016
Nr. 094/2016
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am 14.09.2016

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werksausschusssitzung am 14. September 2016 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 0242.211

Bau- und Werkausschuss
5. Oktober 2016
Nr. 095/2016
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses (E + 1) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 830/13, Gemarkung Karlsfeld, Moosweg 29

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Das Grundstück ist bebaut. Anstelle des Bestandes soll ein Einfamilienhaus (E + I, Grundfläche 12,00 m auf 10,00 m, Wand- / Firsthöhe 6,50 m / 10,50 m, Satteldach 35°) errichtet werden.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid ist folgende Fragestellung verbunden:
Ist die Bebauung des Grundstücks wie im Lageplan dargestellt als Einfamilienhaus E + 1 bauplanungsrechtlich möglich?

Das Vorhaben fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Möglich ist nur ein Gebäude in E + D-Bauweise. Eine dreireihige Bebauung ist ebenfalls nicht möglich.

Die Abstandsflächen sind ebenfalls nicht eingehalten (liegen teilweise auf den Nachbargrundstücken bzw. vom nördlichen Gebäude ist mind. ein Abstand von ca. 10 m erforderlich).

Die Stellplätze sind entsprechend der gemeindlichen Satzung herzustellen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses wird nicht erteilt.

Die Abstandsflächen sind nicht eingehalten.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	1

EAPI-Nr. 6024.11

Bau- und Werkausschuss
5. Oktober 2016
Nr. 096/2016
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Kindertagesstätte mit 4 Krippen- und 4 Kindergartengruppen westlich der Bahn, Fl.Nr. 1045/36 Gemarkung Karlsfeld, Lärchenweg

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf/weiterführende Schule mit Grünfläche dargestellt.

Errichtet wird auf einer Teilfläche - nordwestlicher Grundstücksbereich - eine Kindertagesstätte mit 4 Krippen- und 4 Kindergartengruppen mit einer Hauptgrundfläche (II VG) von 49,66 m auf 15,41 m, einer Wandhöhe von 8,15 m und einem Flachdach. Die Stellplätze (40 Stück) werden oberirdisch untergebracht.

Das Vorhaben fällt unter § 35 Abs. 2 BauGB.

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

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist eingehalten

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Kindertagesstätte mit 4 Krippen- und 4 Kindergartengruppen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 621

Bau- und Werkausschuss
5. Oktober 2016
Nr. 097/2016
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 4 Doppelhaushälften mit Fertiggaragen (Haus 1 bis 4) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1066/1, Gemarkung Karlsfeld, Föhrenweg 9

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 Abs. 1 BauGB.

Das Grundstück ist bebaut. Anstelle des Bestandes sollen 2 Doppelhäuser (Grundfläche je 12,04 m x 12,00 m, E+I, Wand- / Firsthöhe 5,90 m / 11,90 m, Satteldach 45°) errichtet werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden als 5 offene Stellplätze sowie in 3 Garagen auf dem Grundstück nachgewiesen.

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

Das Vorhaben fügt sich bis auf die Firsthöhe in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Firsthöhe ist um mindestens 1,50 m zu reduzieren.

Die Stellplatzsatzung ist eingehalten. Die Anfahrbarkeit der 2 offenen Stellplätze entlang des Föhrenwegs ist aber zu prüfen.

Die Gaubensatzung ist nicht eingehalten. Die jeweilige Gaubenbreite darf max. 2,00 m betragen

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von 4 Doppelhaushälften mit Fertiggaragen wird erteilt.

Die Firsthöhe fügt sich nicht ein und ist um mindestens 1,50 m zu reduzieren.

Die jeweilige Gaubenbreite darf max. 2,00 m betragen.

Die Anfahrbarkeit der 2 offenen Stellplätze entlang des Föhrenwegs ist zu prüfen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
5. Oktober 2016
Nr. 098/2016
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 371/13, Gemarkung Karlsfeld, Zweigstraße 13(a)

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 Abs. 1 BauGB.

Das Grundstück ist im vorderen Bereich bebaut. Im nördlichen Grundstücksteil soll ein Einfamilienhaus (Hauptgrundfläche 9,46 m x 16,00 m, E+I, Wandhöhe bis ca. 6,32 m, Flachdach) errichtet werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden als 2 offene Stellplätze sowie in einer Garage auf dem Grundstück nachgewiesen. Die Garage des Bestandes wird durch 2 offene Stellplätze an der Zweigstraße ersetzt.

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

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

Die Stellplatzsatzung ist eingehalten. Die Anfahrbarkeit der Stellplätze/Garage ist aber zu prüfen (Fahrgassenbreite).

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage wird erteilt.

Die Anfahrbarkeit der Stellplätze/Garage ist zu prüfen (Fahrgassenbreite).

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
5. Oktober 2016
Nr. 099/2016
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 - Erneute Beratung

Sachverhalt:

Der Bau- und Werkausschuss hat sich in seiner öffentlichen Sitzung am 11.05.2016 mit o.a. Bauvorhaben befasst und dem Bauantrag grundsätzlich zugestimmt (Nr. 47/2016).

Hinsichtlich der erforderlichen Ausnahme vom Bebauungsplan gem. § 31 Abs. 1 BauGB – Betriebsinhaberwohnung – wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Die Betriebsbeschreibung und Begründung wurde nun nachgereicht:

„Für den Neubau ist eine Betriebsleiter- / Betriebsinhaberwohnung vorgesehen.

Hierbei soll eine Wohnung für den Junior Chef entstehen. Er hat seinen Bäckermeister und seinen Betriebswirt erfolgreich bestanden und leitet zu dieser Zeit mit seinem Vater die Bäckerei. Später wird er sie übernehmen. Daher ist eine Wohnung notwendig, da er zu jeder Zeit dem Betrieb zur Verfügung stehen muss. Die jetzige Wohnung wird von Senior Chef bewohnt, der auch zu jeder Zeit verfügbar sein muss.

Unser Betrieb arbeitet mit flexiblen Arbeitszeiten. Sobald die Temperaturen steigen und die Sonne hervorkommt, öffnen die Biergärten und müssen mit frischen Brezen beliefert werden. Obwohl wir mit TK Ware arbeiten, müssen diese frisch produziert werden, (...). Auch Großveranstaltungen (...) müssen flexibel mit dem Material- und Personaleinsatz (...) zu früher Stunde geplant werden. Hierzu ist es nötig vor Ort zu sein, da auch an Sonn- und Feiertag produziert wird und dies je nach Auftragslage im Zwei-Schicht-Betrieb. Längere Anfahrtswege zur Betriebsstätte behindern die Flexibilität des Unternehmens (...). Unsere Kunden schätzen unsere Flexibilität sehr, dass diese an jedem Wochentag auch an Sonn- und Feiertagen eine Bestellung abgeben können oder eine Führungsperson bei Problemen erreichen. Wir sind kein Großkonzern und können mit Niedrigpreisen nicht mithalten, setzen uns aber durch Service und Qualität bei der Konkurrenz durch. Aber hierzu müssen Betriebsleiter und Inhaber an der Produktionsstätte wohnen, um diese Aufgaben jederzeit erfüllen zu können.

(...)

Der Anbau dient zur Erhaltung eines funktionierenden Betriebsablaufes. In den letzten Jahren haben wir die Backstube Großteils automatisiert und geraten hierdurch in Platznot. Aufgrund der wachsenden Geschäfte und unsere Exporte ins Ausland arbeiten wir mit vier Linien, angefangen haben wir 2000 mit einer Linie. Die Linien sind automatisiert und dadurch benötigen wir kein weiteres Personal.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Ausnahme kann erteilt werden.

Mit dem Landratsamt wurde auch nochmals der Stellplatznachweis diskutiert. Seitens der Genehmigungsbehörde wird die Regelung *4) Bei offensichtlichem Missverhältnis günstigenfalls 1 Stellplatz je Beschäftigte als Soll-Bestimmung ausgelegt, d.h. es ist bei entsprechender Darstellung und Offensichtlichkeit auf die Anzahl der Beschäftigten abzustellen und die Gemeinde hat hier keinen Ermessensspielraum mehr. Die 14 neuen im Bauantrag dargestellten Stellplätze sind somit ausreichend.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
5. Oktober 2016
Nr. 100/2016
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle mit Kartoffellager auf dem Grundstück Fl.-Nr. 673, Gemarkung Karlsfeld, Waldschwaigweg

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt sowie die Eingrünung von baulichen und sonstigen Nutzungen im Außenbereich.

Errichtet wird eine landwirtschaftliche Mehrzweckhalle (I) mit Kartoffellager und Direktvermarktung mit einer Grundfläche von 30,00 m auf 17,00 m (+ 4,00 m Vordach), einer Wand- / Firsthöhe 6,00 m / 9,74 m und einem Satteldach mit 20° Dachneigung.

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.

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.

Es sind mindestens 3 Stellplätze nachzuweisen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle mit Kartoffellager 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.

Es sind mindestens 3 Stellplätze nachzuweisen.

Das Vorhaben ist entsprechend einzugrünen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 6024.01