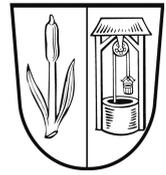


Gemeinde

Karlsfeld



NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 3

Sitzung am: Mittwoch, 21. Februar 2024

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 18:30 Uhr

Anwesend/
Abwesend: siehe Anwesenheitsliste

Status: Öffentliche Sitzung
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 07.02.2024
2. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Kühlaufbaus (nachträglich) auf dem Grundstück Fl.Nr. 467/T der Gemarkung Karlsfeld, Hadinger Weg (Waldschwaigsee)
3. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Stalls und Futterlager (nachträglich) auf dem Grundstück Fl.Nr. 510 der Gemarkung Karlsfeld, Hadinger Weg (Entenlacke)
4. Bekanntgaben und Anfragen

Anwesende:

Name	Vertreter für
------	---------------

Herr Stefan Kolbe
Herr Christian Bieberle
Herr Marco Brandstetter
Herr Michael Gold
Frau Cornelia Haberstumpf-Göres
Herr Hans Hirth
Herr Thomas Kirmse
Herr Peter Neumann
Herr Paul-Philipp Offenbeck
Frau Janine Rößler-Huras
Herr Christian Sedlmair
Herr Bernd Wanka

Entschuldigte:

Name

Herr Franz Trinkl

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
21. Februar 2024
Nr. 18/2024
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 07.02.2024

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 07.02.2024 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Kühllaufbaus (nachträglich) auf dem Grundstück Fl.Nr. 467/T der Gemarkung Karlsfeld, Hadinger Weg (Waldschwaigsee)

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 „Waldschwaigsee“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Das Gebiet ist als Grünfläche – Erholungsgebiet festgesetzt.

In der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 19.07.2023, Nr. 106/2023 wurde dem Antrag auf Baugenehmigung (nachträglich) zur Nutzungsänderung Grillplatz zu überdachtem Sitzbereich für den Sommer- und Winterbetrieb des Kiosks mit mobilen, demontierbaren Wänden sowie Errichtung einer Grillüberdachung und eines Kühlcontainers das gemeindliche Einvernehmen einstimmig nicht erteilt. Auf die damalige Niederschrift und die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Der Antrag wurde im Nachgang vom Antragsteller bei der Genehmigungsbehörde zurückgenommen.

Beantragt wird jetzt nur noch der Kühlcontainer (Grundfläche 5,80 m auf 2,50 m, Wandhöhe 2,40 m, Flachdach).

Das Vorhaben hält folgende Festsetzung des Bebauungsplans nicht ein:

- Kühlcontainer unzulässige Nutzung.

Der reduzierte Umfang des Baugesuchs ändert nichts an der baurechtlichen Beurteilung. Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht erteilt. Bei der Abwägung der Belange ist auch zu beachten, dass trotz eines Bebauungsplangebiets das Vorhaben sich faktisch im Außenbereich befindet und die entsprechenden Belange aus § 35 Abs. 3 BauGB Berücksichtigung finden sollen.

Es wurde bereits mehrmals angeregt, die Kühlung im bestehenden Kioskgebäude zu integrieren, um eine weitergehende Bebauung / Verhüttelung zu vermeiden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Kühlcontainers (nachträglich) wird nicht erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zu folgenden Befreiungen vom Bebauungsplan wird nicht erteilt:

- Kühlcontainer unzulässige Nutzung.

Es wird empfohlen, die Kühlung im bestehenden Kioskgebäude zu integrieren, um eine weitergehende Bebauung / Verhüttelung zu vermeiden.

Abstimmungsergebnis:

anwesend: 12
Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 2 (GR Sedlmair, Hirth)

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Bau- und Werkausschuss
21. Februar 2024
Nr. 20/2024
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Stalls und Futterlager (nachträglich) auf dem Grundstück Fl.Nr. 510 der Gemarkung Karlsfeld, Hadinger Weg (Entenlacke)

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für die „Landwirtschaft“ dargestellt sowie als „Fläche mit besonderer Bedeutung und Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die primär unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten zu entwickeln sind, Potential für Ausgleichsflächen und –maßnahmen“. An der östlichen Grundstücksgrenze ist ein Baumbestand vorhanden. Es wird angenommen, dass das Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert ist.

Das Grundstück ist bebaut. Der Stall und das Futterlager (später Schafstall) sowie Quarantänestall und Lager/Tierarzt (Hauptgrundfläche 9,70 m auf 20,41 m, Wand- / Firsthöhe bis zu 3,19 m / 3,87 m, Pult- bzw. Satteldach bis 8° Dachneigung) soll nachträglich genehmigt werden.

Das Vorhaben steht im Zusammenhang mit dem Vorhaben auf dem südlich angrenzenden Grundstück (> Bau- und Werkausschuss vom 10.05.2023, BA Nr. 77/2023).

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.

Abstandsflächensatzung:

Die Satzung ist eingehalten.

Erschließung:

Die Erschließung darf ausschließlich nur über die bestehende Zufahrt erfolgen.

Hinweis:

Das Gebäude wurde sehr nah an einem zu erhaltenden Baumbestand errichtet. Hier sind ggf. zur Sicherung entsprechende Maßnahmen in der Baugenehmigung aufzunehmen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Stalls und Futterlager (nachträglich) 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.

Die Erschließung darf ausschließlich nur über die bestehende Zufahrt erfolgen.

Hinweis:

Das Gebäude wurde sehr nah an einem zu erhaltenden Baumbestand errichtet. Hier sind ggf. zur Sicherung entsprechende Maßnahmen in der Baugenehmigung aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Niederschriftauszug

Bekanntgaben und Anfragen

- A)** Antrag auf Vorbescheid zum **Neubau eines Mehrfamilienhauses**, Ludwig-Thoma-Straße 2 / (Gartenstraße 63) (BA 26.07.2017 Nr. 97/2017, BA 07.02.2018 Nr. 9/2018)

Für o.a. BV wurde mit Bescheid vom **19.11.2018** eine Genehmigung für einen Baukörper Grundfläche 11,00 m auf 11,56 m, E + I, Wandhöhe 6,80 m und Satteldach 35° sowie die Zustimmung zur Überschreitung der östlichen Baugrenze in Aussicht gestellt.

Der zu überbauenden Grundstücksfläche und der Überschreitung der südlichen Grundstücksgrenze zur Gartenstraße wurde im Bescheid nicht zugestimmt.

Gegen diese Bestimmungen wurde am 11.12.2018 beim VG München seitens des Bauherrn Klage erhoben.

Am **14.05.2020** fand am VG München die mündliche Verhandlung statt. Nach Unterbrechung der Verhandlung zur Beratung des Klägers mit seinem Anwalt wurde seitens der Beteiligten übereinstimmend Einverständnis erklärt, dass das Ruhen des Verfahrens angeordnet werden soll; im Falle der Fortsetzung des Verfahrens wird im schriftlichen Verfahren entschieden.

Mit Bescheid vom **08.07.2021** wurde dann der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses (Grundfläche 10,45 m auf 8,55 m, E + I, Wand- / Firsthöhe 6,78 m / 10,28 m, Walmdach 39° bzw. 45°) (BA 20.01.2021 Nr. 4/2021) auf diesem Grundstück genehmigt.

Das Vorhaben wurde bislang noch nicht umgesetzt.

Am **22.06.2023** erging in der Verwaltungsstreitsache zum Antrag auf Vorbescheid ein Urteil, in dem das Landratsamt Dachau verpflichtet wurde den damaligen Bescheid hinsichtlich der zu überbauenden Grundstücksfläche positiv zu beantworten. Im Übrigen wurde die Klage abgewiesen.

Das Urteil mit Begründung vom 21.11.2023 ging der Gemeinde am 28.11.2023 zu.

Am 30.01.2024 wurde daraufhin durch das Landratsamt Dachau eine komplett neu gefasste Genehmigung des Vorbescheids erlassen; Zugang Gemeinde 02.02.2024.

Eine Befreiung von den Baugrenzen des Baulinienplans ist nach Urteil des VG München ist nicht nötig, da die Festsetzung zur östlichen Baulinie insgesamt und die Festsetzung zur südlichen Baulinie jedenfalls soweit das Vorhabensgrundstück betroffen ist funktionslos geworden ist.

Diese Auffassung wurde bereits schon mal bei einem anderen Vorhaben bzw. Grundstück so gesehen. Die damalige Entscheidung des VG München wurde durch den Bayerischen VGH aber kassiert (1 B 19.544 vom 27.05.2020).

Da durch die Ausführungen des Gerichts keine Klage gegen das Urteil eröffnet ist, wäre nun durch die Gemeinde gegen die geänderte Baugenehmigung zu klagen, was auch seitens der Verwaltung empfohlen wird.

Das Gremium stimmt der Klage, wie von der Verwaltung empfohlen, zu.

Bau- und Verkaufsschusssitzung
am 21.02.2024

Demus
Schriftführerin

Kolbe
Erster Bürgermeister