

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 1620/2018

51. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Bauvorhaben KANN GmbH Baustoffwerke; Erweiterung des Betriebsgeländes durch Schaffung von Außenlager- und Verkehrsflächen sowie der Errichtung einer Lagerhalle			
TOP - Nr.	4	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	10.10.2018	
Verfasser	Roschlau, Nadin	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	14.11.2018	Ö

Anlagen:	Lageplan Freiflächenplan Verhältnis Bestand und Erweiterung
----------	---

Beschlussvorschlag:

Der Erweiterung des Betriebsgeländes der KANN GmbH Baustoffwerke durch Schaffung von Außenlager und Errichtung einer neuen Lagerhalle auf den Grundstücken Fl.Nrn. 542/ und 542/2 der Gemarkung Puch wird planungsrechtlich zugestimmt.

Referent/in	Stangl / Bündnis 90/Die Grünen	Ja/Nein/Kenntnis	Kenntnis
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat		Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz			
Umweltauswirkungen			
Finanzielle Auswirkungen			
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung			€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag			€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€
Folgekosten			€

Sachvortrag:

Beabsichtigt ist die Erweiterung des Betriebsgeländes in Form von Schaffung von Außenlager- und Verkehrsflächen sowie die Errichtung einer Lagerhalle. Die Lagerfläche soll um eine Grundfläche von 12.817 qm in nordwestliche Richtung erweitert werden. Die beantragte Lagerhalle weist eine Grundfläche von 1013 qm, eine Wandhöhe von 5,65 m und eine Firsthöhe von 7,80 m auf. Die Lagerhalle nimmt im Nordwesten die Gebäudekante des bestehenden alten Sägewerkes auf. Die nordöstliche Flucht orientiert sich am vorhandenen Bauwerk des Palettenaufzugs und an der Mischanlage mit Förderstrecke.

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die Vorhabengrundstücke als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 542/2 der Gemarkung Puch sowie den angrenzenden Fl.Nrn. 541, 543 (zum Teil) und 542/4 (zum Teil) der Gemarkung Puch befindet sich der Betrieb der Firma KANN GmbH Baustoffwerke mit Lagerflächen, Betriebsgebäuden, Büro- und Sozialgebäude, Ausstellungsfläche und Stellplätzen.

Die Vorhabengrundstücke Fl.Nrn. 542/1 und 542/2 der Gemarkung Puch sind dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Das Bauvorhaben ist planungsrechtlich als sonstiges Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen, wonach ein Vorhaben im Einzelfall zulässig ist, wenn es öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Zwar widerspricht das hier beantragte Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans und könnte auch die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen und damit auch öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB. Jedoch eröffnet § 35 Abs. 4 BauGB die Möglichkeit sonstige Vorhaben auch im Außenbereich zuzulassen, indem bestimmten Vorhaben nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Erweiterung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich sind.

Bei dem beantragten Bauvorhaben der KANN GmbH Baustoffwerke handelt es sich um ein solches sogenanntes teilprivilegiertes Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB, da es die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs beinhaltet und die beantragte Erweiterung auch im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.

Der Betrieb der KANN GmbH Baustoffwerke, Standort Fürstenfeldbruck, liegt seit Beginn an im Außenbereich. Es handelt es sich hierbei auch zweifelsfrei um einen zulässigerweise errichteten Gewerbebetrieb, der vollständig im Außenbereich angesiedelt ist. Für alle auf dem Betriebsgelände vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen liegen entweder Baugenehmigungen oder Genehmigungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, die die entsprechende Baugenehmigung beinhalten, vor.

Die beantragte Erweiterung ist auch im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und im Verhältnis zum vorhandenen Betrieb angemessen im Sinne von § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB. Von Angemessenheit ist sowohl hinsichtlich des Verhältnisses zwischen

vorhandenem Gebäudebestand und hinzutretendem Gebäudebestand auszugehen. Ebenso ist das Verhältnis zwischen derzeit genutzter Fläche zur künftig genutzten Fläche angemessen. Anzumerken ist hier, dass von § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB nicht eine (Änderung oder) Erweiterung von Gebäuden begünstigt wird, sondern eine bauliche Erweiterung des Betriebs. Daraus ist zu schließen, dass die Begünstigung auch die Errichtung eines neuen selbstständigen Betriebsgebäudes ermöglicht. Zudem beschränkt sich die bauliche Erweiterung – schon begrifflich – nicht auf Gebäude, sondern die Begünstigung kann auch der Erweiterung eines Betriebs durch andere bauliche Anlagen zugutekommen (Rdnr. 169 Kommentar zum Baugesetzbuch, Jäde/Dirnberger/Weiß). Durch die neu benötigte Lagerhalle tritt zum vorhandenen Gebäudebestand ein weiteres Gebäude im Ausmaß vom 1013 qm Grundfläche hinzu. Dies entspricht einer Gebäudeflächenmehrung von 12 Prozent. Auch die hinzutretende Frei- bzw. Lagerfläche mit 12.817 qm beträgt im Verhältnis zur vorhandenen Frei- bzw. Lagerfläche von 55.746 qm lediglich eine Flächenmehrung von 23 Prozent. Beide Erweiterungen liegen in dem von der ständigen Rechtsprechung als unkritisch angesehenen Bereich.

Zudem ist die Erweiterung auch im Verhältnis zum Betrieb angemessen, da sie den betrieblichen Erfordernissen entspricht und ein räumlicher sowie auch funktionaler Zusammenhang zwischen dem vorhandenen Betriebsbestand und der beabsichtigten baulichen Erweiterung und ihrer betrieblichen Notwendigkeit gegeben ist. Die gesamte Erweiterung ist daher für den Betrieb und den Betriebsablauf des Unternehmens dienlich und würde von jedem vernünftigen Betriebsinhaber angestrebt werden. Die KANN GmbH Baustoffwerke betreibt am Standort Fürstenfeldbruck ein Baustoffwerk, welches auch Sitz eines regionalen Vertriebes ist. Es handelt sich hierbei um ein mittelständiges Familienunternehmen mit dem Tätigkeitsschwerpunkt Herstellung und Vertrieb von Betonwaren für den Straßen-, Landschafts- und Gartenbau sowie angrenzendem Handelsgeschäft. Zusätzlich wird die Förderung von den Rohstoffen Sand, Kies sowie Bims betrieben. Eine Vermarktung der Produkte in Form von Einzelhandel ist nicht Gegenstand der Geschäftspolitik und wird auch zukünftig nicht angestrebt. Darüber hinaus ist anzumerken, dass ein derartiger Wandel nicht nach § [35 Abs. 4](#) Satz 1 Nr. 6 BauGB begünstigt wird (Rdnr. 167 Kommentar zum Baugesetzbuch, Jäde/Dirnberger/Weiß). Insbesondere in den letzten Jahren verzeichnet der Standort Fürstenfeldbruck eine sehr positive Geschäftsentwicklung. Die wirtschaftliche Entwicklung - insbesondere in Bayern – lassen den Schluss zu, dass von einer zukünftig stabilen Bautätigkeit ausgegangen werden kann. Dies gilt besonders für die Ballungsräume, hier konkret die Stadt München, die für den Standort Fürstenfeldbruck neben dem direkten Umland einen bedeutenden Markt darstellt.

Die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB sind demnach erfüllt und dem beantragten Bauvorhaben kann nicht entgegen gehalten werden, dass es den Darstellungen im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan widerspricht oder die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt. Weitere öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Auch der Beschluss Nr. 860/2008/2 zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vom 28.10.2008 kann dem Bauvorhaben nicht entgegen gehalten werden. Zum einen ist dieser nicht rechtsverbindlich in Kraft und zum anderen gilt auch hier, dass Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Nr. BauGB nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen. In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird der Bereich der bestehenden Produktionshallen

als Sondergebiet „Betonsteinwerk mit Herstellung von Baustoffen“ bezeichnet. Der übrige Bereich wird als Sondergebiet mit der Bezeichnung „Lagerung von Baustoffen“ dargestellt, mit Ausnahme des nordwestlichen Bereichs, der als Grünfläche dargestellt wird. Damit sollte die weitere Ausdehnung des Betriebs verhindert werden und mittelfristig die Konzentration auf einer Fläche parallel zur Bundesstraße B2 in Fortsetzung des östlich angrenzenden Geländes der Gärtnerei erreicht werden. Mit dem beantragten Bauvorhaben beabsichtigt die Kann GmbH Baustoffwerke die Lagerflächen nun Richtung Nordwesten, in den in der Flächennutzungsplan Neuaufstellung als Grünfläche dargestellten Bereich, zu erweitern. Die vorgelegte Planung entspricht hier nicht den Zielen der beschlossenen Flächennutzungsplanneuaufstellung. Jedoch beinhaltet das Bauvorhaben im Südwesten eine 15 m bis 17,5 m breite Ortsrandrandeingrünung. Außerdem soll die sich im Osten der geplanten Eingrünung bestehende Baumgruppe erhalten werden. Dadurch wird erreicht, dass die Gesamtlänge des Betriebs in der Wahrnehmbarkeit, aus Sicht der B2, verkürzt wird. Zudem trägt die Eingrünung ebenso wie die Nord-Süd Orientierung der neu geplanten Lagerhalle dazu bei einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entgegen zu wirken. Straßenseitig ist von der Halle nur die Stirnseite wahrnehmbar. Eine Änderung der Lage der Halle Richtung Süden bis zur nördlichen Gebäudeflucht oder Änderungen in der Geometrie der Halle, um eine kompaktere Anordnung der Gebäude auf dem Gelände zu erreichen, würde gleichzeitig dazu führen, dass das neue Gebäude straßenseitig deutlicher wahrnehmbar ist. Eine Lage- oder Geometrieänderung Richtung Osten würde zudem dem vorhandenen Geländesprung entgegenlaufen. Die Lage und Ausrichtung der Halle entsprechend der eingereichten Pläne ist daher zu bevorzugen, auch wenn diese dadurch weiter nach Norden in die Landschaft ragt. Eine weitere zukünftige Ausdehnung des Betriebs ist durch den öffentlich gewidmeten Weg im Westen des Vorhabengrundstücks, einer Ausgleichsfläche im Norden und dem Nachbarbetrieb im Osten nur noch begrenzt möglich.

Das Bauamt kommt daher zusammenfassend auf den auf dem Deckblatt formulierten Beschlussvorschlag.