

NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 04

Sitzung am: Mittwoch, 23. Mai 2012

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 19:40 Uhr

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Bau- und Werkausschusssitzung vom 18.04.2012
2. Eilantrag der Fraktion Bündnis für Karlsfeld, Frau Hofner, auf nochmalige Beratung/Abstimmung über den Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Betriebsgebäudes auf dem Grundstück Flur-Nr. 765/103, Gemarkung Karlsfeld, Gaußstraße 4 / Bau-und Werkausschusssitzung vom 18.04.2012
3. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Betriebsgebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 765/103, Gemarkung Karlsfeld, Gaußstraße 4;
4. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 "Am Burgfrieden/ Ottostraße"
 - Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
 - Billigungsbeschluss
5. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilienhauses (Haus 1 + Haus 2) und Abriss des Bestands auf dem Grundstück Fl.-Nr. 385/4, Gemarkung Karlsfeld, Münchner Straße 114
6. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 WE und Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 758/16, Gemarkung Karlsfeld, Blumenstraße 19
7. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
23. Mai 2012
Nr. 035/2012
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der letzten Bau- und Werkausschusssitzung vom 18.04.2012

Beschluss:

Die Niederschrift der letzten Bau- und Werkausschusssitzung vom 18.04.2012 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

Bau- und Werkausschuss
23. Mai 2012
Nr. 036/2012
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Eilantrag der Fraktion Bündnis für Karlsfeld, Frau Hofner, auf nochmalige Beratung/Abstimmung über den Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Betriebsgebäudes auf dem Grundstück Flur-Nr. 765/103, Gemarkung Karlsfeld, Gaußstraße 4 / Bau-und Werkausschusssitzung vom 18.04.2012

Sachverhalt:

Der Eilantrag der Fraktion Bündnis für Karlsfeld auf nochmalige Beratung/Abstimmung über Top 7 / Bau- und Werkausschusssitzung vom 18.04.2012 in der Gemeinderatssitzung am 26.04.2012 wurde am 23.04.2012 eingereicht; zur Begründung wird auf das Antragschreiben verwiesen.

Gemäß der Geschäftsordnung für den Gemeinderat Karlsfeld (GSchO) liegt in Bauangelegenheiten die Zuständigkeit beim Bau- und Werkausschuss als beschließender Ausschuss.

Bei dem Tagesordnungspunkt handelt es sich um den Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Betriebsgebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 765/103, Gemarkung Karlsfeld, Gaußstraße 4, Quartier „I2“; hier insbesondere um die erforderliche Zustimmung zur Abweichung vom Bebauungsplan (> Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB) bezüglich der Überschreitung der GFZ.

Der Bebauungsplan ist eine Rechtsnorm (Satzung). Er bildet die rechtsverbindliche Grundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in seinem Geltungsbereich (§ 30 BauGB, beplanter Innenbereich). Die Bebauung entwickelt sich aus den dort getroffenen Festsetzungen; er bestimmt das Baurecht abschließend (> qualifizierter / vorhabenbezogener Bebauungsplan). Dies gibt für alle im Plangebiet Sicherheit (u. a. in nachbarrechtlicher Hinsicht), die manchmal im unbeplanten Innenbereich des § 34 BauGB vermisst wird.

Das BauGB unterscheidet zwei Arten der Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB)
Ausnahmen müssen im Bebauungsplan ausdrücklich nach Art und Umfang vorgesehen sein. Sie können zugelassen werden, soweit sie im Plangebiet Ausnahmen bleiben und nicht die Regel darstellen (z. B. jeweils Abs. 3 der §§ 2 bis 9 BauNVO, Überschreitung von Baugrenzen/Baulinien).
- Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB)
Befreiungen sind weder im Bebauungsplan noch in der BauNVO vorgesehen; es besteht auch kein Anspruch. Von den Festsetzungen kann aber unter bestimmten

Voraussetzungen im Einzelfall (nur bezogen auf ein konkretes Bauvorhaben) in Abhängigkeit der Festsetzung bzw. der Begründung des Bebauungsplans befreit werden:

es werden die Grundzüge der Planung nicht berührt (Art und Maß - GR(Z) + GF(Z) - der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen - Bauraum / sonstige zentrale Festsetzungen -> siehe hierzu § 9 BauGB und Kriterien § 34 BauGB) und gleichzeitig

- Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern (= kein bodenrechtlicher Belang, z. B. Klimaschutz, Errichtung öffentliche Einrichtungen) oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist (= vereinbar mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung) oder
- die Umsetzung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde (> bezogen auf ein Grundstück/atypisch > bodenrechtlicher Belang, z. B. besondere Lage, Beschaffenheit, Topographie, Zuschnitt)

bei Vereinbarkeit der Abweichung mit den öffentlichen Belangen unter Würdigung der nachbarlichen Interessen (> nachbarschützende Vorschrift!).

Hinweis: die Höhe der Kosten für Befreiungen in der Baugenehmigung wird auch unter Berücksichtigung des (wirtschaftlichen) Vorteils/Nutzen für den Antragsteller festgesetzt.

Wie bereits dargestellt, werden hier durch die (wesentliche) Überschreitung der GFZ die Grundzüge der Planung berührt, eine Befreiung ist nicht möglich sowie auch städtebaulich nicht vertretbar. Gründe des Allgemeinwohls oder eine grundstücksbezogene Härte liegen nicht vor. „Weiche Kriterien“ (sozial, ökonomisch, ökologisch, „Schönheit“) kennt das BauGB nicht.

Bei einer Befreiung wird hier ein Präzedenzfall geschaffen, zumal im Plangebiet noch einige auch größere unbebaute Grundstücke vorhanden sind bzw. das Baurecht nicht in Gänze ausgeschöpft ist. Ob durch eine Änderung des Bebauungsplanes bezogen auf bestimmte Festsetzungen bzw. Quartiere bestimmte Entwicklungen ermöglicht werden sollen ist unabhängig von Bauvorhaben und nur unter städtebaulichen Gesichtspunkten anderweitig zu thematisieren und zu prüfen (Erforderlichkeit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung -> § 1 Abs. 3 BauGB).

Im Falle der Errichtung eines Parkhauses (s. BA 01/2011) wurde erstmalig im Plangebiet in einem anderen Quartier („G5/G6“) einer Überschreitung (ca. 2,9 %) der zulässigen GFZ (1,8 anstatt 1,75) zugestimmt. Eine Befreiung konnte jedoch erteilt werden, da sie sich gerade noch im vertretbaren Rahmen bewegte und mit den öffentlichen Belangen (Verbesserung der Parksituation durch Schaffung von Stellplätzen für fast alle Mitarbeiter) vereinbar sowie städtebaulich vertretbar und auch als Einzel-/Sonderfall anzusehen war (Bau eines Parkhauses eher unüblich bzw. Flächen von Tiefgaragen zählen grundsätzlich nicht zur GF / Bebauungspläne können regeln, ob Stellplatzflächen in Gebäuden zur GF angerechnet werden > Fachmarktzentrum / auf Grund der niedrigen Geschoßhöhen im Parkdeck - hier 4 Ebenen - summiert sich auch ganz schnell die Geschoßfläche). Der Vorteil für den Bauherrn war hier eher gering anzusehen.

Grundsätzlich wurden bislang Befreiungen die Geschoßfläche betreffend und unabhängig vom Gebietscharakter (Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbegebiet, ...) und Bebauungsplangebiet sehr restriktiv gehandhabt, d. h. nicht erteilt.

Im Bebauungsplan ist außer für das Quartier „G“ eine GFZ von maximal 1,2 festgelegt, bezogen auf die privat genutzte Grundstücksfläche (Ziffer B.4.3).

Die GRZ beträgt maximal 0,6 mit Überschreitungsmöglichkeit (einschließlich aller Versiegelungen) maximal 0,8 (Ziffer B.4.2.). Des Weiteren ist festgesetzt (Ziffer B.9.2.4), dass pro privater Grundstücksfläche ein Anteil von mindestens 20 % unversiegelt bleiben muss. Die Lage auf dem Grundstück ist freigestellt, sollte aber eher in den Randbereichen liegen. In bestimmten Bereichen (entlang Wall, Würm, zentrale Grünachse) wurden diese laut Planzeichnung teilweise zwingend am Rand festgelegt. Bei der (Neu-)Aufteilung (kleinteilig) von Grundstücken in den Quartieren „G“ und „I“ wurde anscheinend teilweise die Thematik der privaten unversiegelten Grundstücksflächen nicht in letzter Konsequenz berücksichtigt, v. a. in planungsrechtlicher Hinsicht. Diese wurden zum Teil herausgeteilt, sind oft im Besitz mehrerer Eigentümer und grenzen dadurch oft nicht an deren eigentliche Grundstücke direkt an. Nach Auffassung der Verwaltung ist es jedoch nicht möglich, Flächen oder -anteile eines anderen nicht im räumlichen Zusammenhang stehenden Grundstücks bei der GRZ- / GFZ-Berechnung heran zu ziehen; das Maß der baulichen Nutzung bezieht sich auf das jeweilige Grundstück (bodenrechtlicher Bezug), das bebaut werden soll. Diese Thematik ist nun zum ersten Mal aufgetreten, wobei dies hier unberücksichtigt bleiben kann, da die Überschreitung der GFZ immer wesentlich bleibt.

Unabhängig davon war beim Kauf des Grundstückes das Baurecht bekannt und dementsprechend hat sich daraus auch die Höhe des Kaufpreises abgeleitet. Durch eine Befreiung von der GFZ wird grundstücksbezogen eine Erhöhung des Baurechts (> Willkür/städtebauliche Erforderlichkeit!?) und damit ein finanzieller Vorteil z. B. bei einem Weiterverkauf erwirkt.

Die Informationen bezüglich der Lage und Erreichbarkeit einzelner oberirdischer Stellplätze waren nur als Hinweis der Verwaltung u. a. an den Antragsteller gedacht, da ggf. erhebliche Umbauten im öffentlichen Straßenraum auf Kosten des Antragstellers notwendig werden.

Zwischenzeitlich wurden geänderte Antragsunterlagen eingereicht. Es betrifft in erster Linie die grundsätzliche Höhenlage des Gebäudes sowie die Neusituierung der Tiefgaragenrampe (vorher an der Westseite nun an der Ostfassade) und damit einhergehend die Änderung der Stellplatzsituation (2 Stellplätze wurden aus der Tiefgarage an die Oberfläche verlegt, wobei die Befahrbarkeit bzw. Nutzbarkeit einiger Stellplätze weiterhin fraglich ist - 1 Stellplatz liegt z. B. in der Anlieferungszone des Erdgeschoßes).

Durch eine Verkleinerung des Staffelgeschoßes wurde die Geschoßfläche nur unwesentlich reduziert. Die Überschreitung beträgt nun 12,5 % anstatt 14,7 % bzw. im weiterhin unwahrscheinlichen Fall 5,4 % anstatt 7,5 %. Es liegt weiterhin eine wesentliche Überschreitung der GFZ vor, die in diesem Umfang nicht befreit werden kann, zumal diesbezüglich Einsparpotential besteht, ohne wesentlich in interne Abläufe eingreifen zu müssen (z. B. im Treppenhaus, Größe Wohnung/Lagerflächen im Staffelgeschoss, Versetzen um eine Wandstärke).

Beschluss:

Im Zusammenhang mit dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Betriebsgebäudes liegen neue Tatsachen oder neue gewichtige Gesichtspunkte vor. Dem Antrag auf erneute Behandlung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

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

Bau- und Werkausschuss
23. Mai 2012
Nr. 037/2012
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Betriebsgebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 765/103, Gemarkung Karlsfeld, Gaußstraße 4;

Auf Grund des Abstimmungsergebnisses zu TOP 2 wurde dieser Tagesordnungspunkt nicht behandelt.

Bau- und Werkausschuss
23. Mai 2012
Nr. 038/2012
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 "Am Burgfrieden/ Ottostraße"
- Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
- Billigungsbeschluss

Dieser Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt.

Bau- und Werkausschuss
23. Mai 2012
Nr. 039/2012
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilienhauses
(Haus 1 + Haus 2) und Abriss des Bestands auf dem Grundstück Fl.-Nr. 385/4,
Gemarkung Karlsfeld, Münchner Straße 114**

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich im Bereich der Außenbereichssatzung „Südliche Rothschaige“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 35 Abs. 6 BauGB.

Das Grundstück ist derzeit bebaut und soll durch 2 Zweifamilienhäuser (Haus 1 + Haus 2) mit dazwischen liegenden Doppelgaragen in E+I -Bauweise mit Walmdächern 25° ersetzt werden.

Die Gesamtmaße des Hauses 1 betragen 15,87 m auf 9,99 bzw. 10,87 m, die Wand- / Firsthöhe 5,90 m / 8,40 m.

Die Maße des Haus 2 sind bis auf eine reduzierte Wand- / Firsthöhe von 5,70 m / 8,20 m mit Haus 1 identisch. Im Erdgeschoß gibt es noch einen Erker.

Die notwendigen Stellplätze werden jeweils oberirdisch in einer Doppelgarage und als offener Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen der Außenbereichssatzung „Südliche Rothschaige“.

Ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen ist noch nachzureichen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 2 Zweifamilienhäusern mit Doppelgaragen wird erteilt.

Ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen ist noch nachzureichen.

Abstimmungsergebnis:

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

Bau- und Werkausschuss
23. Mai 2012
Nr. 040/2012
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 WE und Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 758/16, Gemarkung Karlsfeld, Blumenstraße 19

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Bereich des rechtsgültigen einfachen Bebauungsplanes Nr. 1 a - Baulinienplan Nord. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 und § 34 BauGB.

Das Grundstück ist derzeit bebaut und soll durch ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten in E+I+D-Bauweise mit Satteldach 45° ersetzt werden.

Die Gesamtmaße des Gebäudes betragen 12 m auf 16 m bzw. 19 m, die Wand- / Firsthöhe 6,65 m / 12,65 m. Die notwendigen Stellplätze (3 mehr als erforderlich) werden im vorderen Bereich oberirdisch in 5 Garagen und auf 7 offenen Stellplätzen auf dem Grundstück nachgewiesen.

Die nähere Umgebung weist in Teilbereichen eine eher homogene Bebauung auf. Das Vorhaben fügt sich bis auf die Wand- / Firsthöhe in die nähere Umgebung ein. Auf Grund der Nachbarbebauung ist die Wand- / Firsthöhe auf max. 6 m / 12 m zu reduzieren.

Für folgende Abweichungen ist ein Einvernehmen erforderlich:

Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB vom Bebauungsplan Nr. 1 a > Überschreitung der hinteren Baulinie

Gaubensatzung (§ 2 Abs. 3 Satz 1) > Summe der Dachgauben größer 1/3 der Dachlänge.

Die Zustimmung zur Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der Baulinie kann erteilt werden. Die Grundzüge der Planung werden zwar berührt, die Befreiung ist aber auf Grund der Vielzahl entsprechender Bezugsfälle städtebaulich vertretbar.

Die Zustimmung zur Überschreitung der zulässigen Länge der Dachgauben kann nicht erteilt werden, da hier keine der in § 3 geregelten Ausnahmen (besondere Härte / überdurchschnittlich gute Gestaltungsmerkmale / Gründe des Allgemeininteresses) vorliegen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen und für die Befreiung - Überschreitung der hinteren Baulinie - wird erteilt.

Die Wand- / Firsthöhe ist auf max. 6 m / 12 m zu reduzieren.

Für die Abweichung von der Gaubensatzung wird das Einvernehmen nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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