

NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 012

Sitzung am: Mittwoch, 9. Oktober 2013

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 18:31 Uhr

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom 18.09.2013
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 "GE V - Gewerbegebiet zwischen Würmkanal und Bajuwarenstraße"
 - Einbeziehung des "privaten Grüns", Festlegung der Geschoßfläche und Grundfläche
 - Empfehlung an den Gemeinderat
3. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
9. Oktober 2013
Nr. 128/2013
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Genehmigung der Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom
18.09.2013**

Beschluss:

Die Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom 18.09.2013 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	11
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

EAPL.-Nr. 0241.41

Bau- und Werkausschuss
9. Oktober 2013
Nr. 129/2013
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „GE V – Gewerbegebiet zwischen Würmkanal und Bajuwarenstraße“

- **Einbeziehung des „privaten Grüns“, Festlegung der Geschoßfläche und Grundfläche**
- **Empfehlung an den Gemeinderat**

Sachverhalt:

Die Planungsabsicht des Bebauungsplanes Nr. 70 ist die Schaffung eines attraktiven Gewerbestandorts, in dem ein großzügiges „öffentliches und privates Grün“ gesichert wird. In Verbindung damit, dass mindestens 20 % der Fläche der jeweiligen Baugrundstücke unversiegelt bleiben müssen, sollten diese Flächen in der Regel in den Randbereichen situiert werden oder auf den eigens dafür festgesetzten Flächen (z.B. 3 m breite Streifen entlang den Straßen) um eine Einheit mit dem öffentlichen Grün zu bilden.

Hier kam man der Intention der Firma MAN entgegen gleichzeitig möglichst viel Bauflächen mit entsprechendem Baurecht zu schaffen.

Unabhängig davon waren alle Beteiligten davon ausgegangen so wie auch im Bebauungsplan dargestellt, dass entweder die Firma MAN selbst die Flächen benötigt bzw. nur größere Grundstücke verkauft und herausgeteilt (> Aufteilung in Unterquartiere: z. B. im Quartier „I“ in „I1“ bis „I3“ oder im Quartier „G“ in „G1“ bis G6“).

Bei der weiteren Umsetzung des Gebietes konnte aber dann seitens der Firma MAN nur eine kleinteiligere Grundstückspolitik verwirklicht werden.

Mit den neu gebildeten Hauptgrundstücken wurden den Käufern jeweils auch Miteigentumsanteile (000/1000) an den als „privates Grün“ dargestellten und eigens herausgeteilten Flächen mitveräußert.

Bei der Veräußerung wurden anscheinend planungsrechtliche Grundlagen unberücksichtigt gelassen. Denn nach der auch damals herrschenden Rechtsauffassung war grundsätzlich davon auszugehen, dass es nicht möglich ist, nicht direkt an das gegenständliche Baugrundstück angrenzende sonstige Grundstücke bzw. Grundstücksteile bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) zu berücksichtigen. Dies hat dann zur Folge, dass hiervon nur die Grundstücke partizipieren, die direkt an diese Flächen angrenzen; nicht aber die jeweils dann nachfolgenden. Diese Situation hätte sich vermeiden lassen, wenn eine entsprechende Aufteilung der Grundstücke (z. B. größere Teilgrundstücke angrenzend an das „private Grün“ und dann dessen Zuordnung nur an den direkt angrenzenden Eigentümer) erfolgt wäre. Ein Widerspruch zum Bebauungsplan ist hier aber nicht zu erkennen.

Zur Vermeidung von evtl. planungsrechtlichen Konflikten im Baugenehmigungsverfahren in Bezug auf §§ 19 und 20 BauNVO sowie zur Klarstellung der Anrechenbarkeit der als „privates Grün“ dargestellten Flächen im Bereich der Quartiere „G“ und „I“ wird eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Gewerbegebiet V“ erforderlich.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht mehr als Verhältniszahl (GRZ 0,6/0,8 // GFZ 1,2 bzw. 1,75) gem. Festsetzung Ziffer B.4.2 und 4.3 angegeben, sondern in Form von absoluten

Zahlen (GR1/GR2 // GF) auf dem jeweiligen Hauptgrundstück/Flurstücks-Nummer unter Berücksichtigung der anteiligen „privaten Grünflächen“.

Beispiele:

Quartier „I“

Fl.-Nrn. 765/103 (1.175 m²) und 765/85/T (35/1000 = 79 m²)

alt: GRZ 0,6/0,8 / GFZ 1,2

- **neu: GR1 752 m²/GR2 1003 m² // GF 1.505 m²** (auf Fl.-Nr. 765/103)

Quartier „G“

Fl.-Nrn. 765/90 (563 m²) und 765/20/T (118/1000 = 103 m²)

alt: GRZ 0,6 / GFZ 1,75

- **neu: GR1 400 m²/GR2 533 m² // GF 1.165 m²** (auf Fl.-Nr. 765/90)

Seitens der Firma MAN wurde ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt; gleichzeitig sind gem. Verursacherprinzip auch die Kosten des Änderungsverfahrens zu tragen.

Da durch die beabsichtigten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden kann ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Beschluss:

Empfehlung an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 zur Festsetzung der absoluten Geschoßfläche und Grundfläche in den Quartieren „G“ und „I“.

Das weitere Verfahren wird gem. § 2 Nr. 8 der Geschäftsordnung auf den Bauausschuss delegiert.

Mit der Erstellung der Änderungsplanung wird das Büro topos, München beauftragt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	11
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	1

EAPL.-Nr. 6102.2