

**NIEDERSCHRIFT**

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Gemeinderat Nr. 002

**Sitzung am:** Donnerstag, 18. Februar 2016

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 19:00 Uhr

**Sitzungsende:** 19:55 Uhr

**Anwesend:**

**Abwesend:**

**Status:** Öffentliche Sitzung  
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

## **Tagesordnung**

1. 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „zwischen Hochstraße und Bajuwarenstraße“ und den Bereich „nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße“
  - Behandlung der während des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
  - Billigungsbeschluss
2. Genossenschaftliches Wohnen, Realisierung eines Modells durch die MARO, Genossenschaft für selbstbestimmtes und nachbarschaftliches Wohnen eG auf einem Grundstück an der Bayernwerkstraße
  - Grundsatzbeschluss
3. Vorstellung des fortgeschriebenen Mietspiegels 2016 und Feststellung des Mietspiegels 2016 als qualifizierten Mietspiegel
  - Beschluss

**Gemeinderat**  
**18. Februar 2016**  
**Nr. 009/2016**

### Niederschriftauszug

- 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich "zwischen Hochstraße und Bajuwarenstraße" und den Bereich "nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße"**  
**- Behandlung der während des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen**  
**- Billigungsbeschluss**

### Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 20.11.2014 (Nr. 107/2014) für den Bereich „zwischen Hochstraße und Bajuwarenstraße“ und am 11.12.2014 (Nr. 121/2014) für den Bereich „nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße“ beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern.

In der Zeit vom 06.07.2015 bis 05.08.2015 wurden die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Am 23.07.2015 fand der Erörterungstermin statt.

### Anregungen haben vorgebracht:

1. Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 24.06.2015
2. Landratsamt Dachau, Fachbereich Planerische Belange, Schreiben vom 30.09.2015
3. Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange, Schreiben vom 30.09.2015
4. Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 14.07.2015
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 24.07.2015
6. Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 03.07.2015
7. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 30.06.2015
8. Bayernwerk AG, Schreiben vom 29.06.2015
9. Kreisbrandrat im Landkreis Dachau, zwei gleich lautende Schreiben vom 01.07.2015 und vom 03.07.2015
10. Bund Naturschutz in Bayern e.V. Ortsgruppe Karlsfeld, Schreiben vom 02.08.2015 zum Bereich Nikolaus-Lenau-Straße und vom 03.08.2015 zum Bereich Hochstraße

### Keine Anregungen haben vorgebracht:

- Regionaler Planungsverband, Schreiben vom 11.08.2015
- Wasserwirtschaftsamt, Schreiben vom 04.08.2015
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstfeldbruck, Schreiben vom 09.07.2015
- Große Kreisstadt Dachau, Schreiben 04.08.2015
- Landeshauptstadt München, Schreiben vom 08.07.2015
- DB Energie GmbH, Bahnstromleitungen, Schreiben vom 03.08.2015
- TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 26.06.2015

- Kabel Deutschland Service GmbH, Schreiben vom 27.07.2015
- Erzbischöfliches Ordinariat München, Schreiben 21.07.2015
- Evangelisch-Lutherischer Dekanatsbezirk München, Schreiben vom 27.07.2015

Im Rahmen des Erörterungstermins vom 23.07.2015 haben zwei Bürger vorgesprochen und sich die Planungen erläutern lassen. Dazu wurde vorgebracht, dass die Planung nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße den geplanten zentralen Grünzug einschränken wird.

Da dieser Punkt u.a. auch seitens des Bund Naturschutzes angesprochen wurde, wird auf die dortige Beschlussfassung verwiesen.

*Fristgerecht eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:*

*1. Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde, Schr. v. 24.06.2015*

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans fasst zunächst die Planungsabsicht der Gemeinde Karlsfeld zusammen. Demnach sollen durch die vorbereitende Bauleitplanung zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Wohnbebauung geschaffen und zum anderen eine bislang geplante gewerbliche Entwicklung zugunsten einer bestandsorientierten Darstellung zurückgenommen werden.

Das beabsichtigte Wohngebiet befindet sich südöstlich des Eichinger Weihers und ist derzeit als Grünfläche dargestellt. Das bislang als Gewerbegebiet dargestellte Areal mit einer Fläche von ca. 4 ha am nördlichen Ortsrand von Karlsfeld östlich des Karlsfelder Sees gelegen, soll nunmehr als Fläche für die Landwirtschaft, als Parkplatzfläche sowie Grünfläche dargestellt werden.

Die Planungsabsicht der Gemeinde Karlsfeld wird folgendermaßen beurteilt:

Das geplante Wohngebiet schließt an südlich bestehendes und bebautes Wohngebiet an. Die Zurücknahme des Gewerbegebietes und Darstellung als Parkplatzfläche, landwirtschaftliche Nutzfläche sowie Grünfläche entspreche der gegenwärtigen Nutzung, eine bauliche Entwicklung ist auf dem Areal gemäß den Erläuterungen in der Begründung auch zukünftig nicht mehr vorgesehen, so dass die Planungen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegenstehen.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern in ihrer Funktion als höhere Landesplanungsbehörde bestätigt, dass die 1. Änderung des Flächennutzungsplans im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung steht, so dass Änderungen oder Ergänzungen der Planung nicht veranlasst sind.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0

Herr Mühlich hat wegen persönlicher Beteiligung an Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

2. Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange, Schr. v. 30.09.2015

2.1 Lt. Schreiben des Fachbereichs „Rechtliche Belange“ des Landratsamtes Dachau wird in der Begründung dargelegt, dass an die bereits bestehende Erschließungsstraße derzeit nur im Süden angebaut ist. Nun soll auch auf der Nordseite angebaut werden, um die vorhandene Erschließungseinrichtung wirtschaftlicher nutzen zu können. Grundsätzlich wird eine beidseitige Bebauung entlang einer Straße positiv gesehen und sollte in eine Planung mit einfließen. Dennoch wird die Ausweisung hier kritisch gesehen. Die Gemeinde sollte in der Begründung noch deutlicher darlegen, wieso eine Ausweisung an dieser Stelle erfolgt.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Bauleitpläne, also der Flächennutzungsplan oder ein Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit dem Zugeständnis dieser Planungsbefugnis im Rahmen der kommunalen Planungshoheit wird der Gemeinde gleichzeitig auch ein Planungsermessen eingeräumt, das neben dem „Wie“ auch das „Ob“ und das „Wann“ einer planerischen Gestaltung umfasst, so dass es grundsätzlich der Gemeinde selbst überlassen bleibt zu entscheiden, ob sie einen Bauleitplan aufstellt, ändert oder aufhebt. Maßgeblich für eine solche Entscheidung sind allein ihre eigenen städtebaulichen Vorstellungen. Die Zielbestimmung nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist demnach ein politischer Planungsakt, der in seinen Details nicht rechtlich determiniert, sondern von dem, auf die örtlichen städtebaulichen Erfordernisse ausgerichteten, gestalterischen Willen des – demokratisch legitimierten – gemeindlichen Vertreterorgans getragen ist. Mit welchen möglichen Zielsetzungen die Gemeinde eine bestimmte städtebauliche Planung rechtfertigen darf, ist ihr dabei nicht bindend vorgegeben. Eine Planung findet ihre Grenze erst dann, wenn sie wegen unüberwindbarer rechtlicher oder tatsächlicher Hindernisse vollzugsunfähig ist.

In der Begründung mit Umweltbericht zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans sind die städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde sowie die möglichen positiven, wie auch negativen Auswirkungen der Planung u.a. für den Teilbereich „nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße“ ausführlich dargelegt. Insbesondere sind dies die Bildung eines abschließenden baulichen Ortsrandes an einer bereits bestehenden Erschließungsanlage.

Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen diesbezüglich nicht.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	2

Herr Mühlich hat wegen persönlicher Beteiligung an Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

2.2 Weiter wird der Gemeinde angeraten, an der dargestellten Ortsrandeingrünung unbedingt festzuhalten bzw. sie ggf. noch zu erweitern, um den Übergang in den Außenbereich noch deutlicher darzustellen. Zur Planung zwischen „Hochstraße und Bajuwarenstraße“ werden keine Einwendungen erhoben.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Als vorbereitender Bauleitplan stellt der Flächennutzungsplan seinem Wesen nach, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und die sich daraus ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar (vgl. § 5 BauGB) und trägt damit einen generalisierenden Charakter. Für den Teilbereich „nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße“ enthält die 1. Änderung des Flächennutzungsplans eine Wohnbaufläche sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung. Die planerische Zielvorstellung des gemeindlichen Bodennutzungskonzeptes wird hierdurch klar und eindeutig zum Ausdruck gebracht und kann auf der nachgeordneten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend konkretisiert werden. Änderungen oder Ergänzungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen demgemäß nicht.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0

Herr Mühlich hat wegen persönlicher Beteiligung an Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

3. Landratsamt Dachau, Fachbereich Planerische Belange, Schr. v. 30.09.2015

Gegen die Änderungen im Bereich Hochstraße / Bajuwarenstraße bestehen keine Einwände. Für den zweiten Teilbereich „nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße“ werden die vorgetragenen Bedenken des Fachbereichs „Rechtliche Belange“ vollumfänglich mitgetragen.

**Beschluss:**

Auf den Sachvortrag und die Beschlussvorschläge zu den vorstehenden Punkten 2.1 und 2.2 wird verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0

Herr Mühlich hat wegen persönlicher Beteiligung an Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

4. Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, Schr. v. 14.07.2015

Die Stellungnahme des Fachbereichs „Technischer Umweltschutz“ weist darauf hin, dass auf die geplante Wohnbebauung nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße Schallimmissionen durch die westlich verlaufende Bahnlinie einwirken. Bezüglich der erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz, wird auf das parallel durchgeführte Bebauungsplanverfahren verwiesen.

Zum Änderungsbereich „zwischen Hochstraße und Bajuwarenstraße“ werden keine Anmerkungen gemacht.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. § 50 BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) schafft für die Flächennutzungsplanung einen immissionsschutzbezogenen Planungsgrundsatz, der insbesondere für den Teilbereich „nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße“ in der konzeptionellen Ausgestaltung des Bodennutzungskonzeptes eine entsprechende Beachtung fand. Er besagt, dass bei raumbezogenen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umweltwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden sollen. Möglichen Immissionskonflikten wurde durch die Lage und Zuordnung der Wohnbaufläche im Änderungsbereich „nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße“ somit grundsätzlich bereits vorgebeugt. Auf die dennoch möglichen Schalleinwirkungen ist in der Begründung entsprechend hingewiesen. Die konkreteren immissionsschutzbezogenen Fragestellungen werden in Übereinstimmung mit der Stellungnahme des Fachbereichs Technischer Umweltschutz in der weiteren Folge auf der Ebene der Bebauungsplanung angesprochen und sachgerecht geklärt.

Für den Teilbereich „zwischen Hochstraße und Bajuwarenstraße“ sind keine immissionsschutzbezogenen Sachverhalte einschlägig, so dass auf der Ebene der Flächennutzungsplanung insgesamt keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung erforderlich sind.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0

Herr Mühlich hat wegen persönlicher Beteiligung an Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schr. v. 24.07.2015

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stellt in seiner Stellungnahme vom 24.07.2015 fest, dass nach dem bisherigen Kenntnisstand seitens der Bodendenkmalpflege gegen die Planung kein Einwand besteht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass gegebenenfalls zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für

Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen. Die beiden Rechtsgrundlagen sind in der Stellungnahme entsprechend zitiert.

### **Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege finden in der Planung eine hinreichende Beachtung und sind in der Begründung entsprechend dargelegt. Das Bodendenkmal mit der Inventarnummer B-7734/0123, das in den Teilbereich „zwischen Hochstraße und Bajuwarenstraße“ eingreift, ist nachrichtlich dargestellt. Zudem ist in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung auf die Meldepflicht des Art. 8 DSchG bereits hingewiesen, so dass Änderungen oder Ergänzungen der Planung nicht erforderlich sind.

### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0

### 6. Staatliches Bauamt Freising, Schr. v. 03.07.2015

Zunächst wird in der Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Freising festgestellt, dass gegen die vorliegende Bauleitplanung keine Einwände bestehen, soweit nachfolgende Punkte Beachtung finden:

6.1 Beim Staatlichen Bauamt Freising bestehen für den Bereich der Bauleitplanung keine Ausbauabsichten.

6.2 Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet zwischen Hochstraße und Bajuwarenstraße befindet sich im Bereich der freien Strecke der Staatsstraße 2063 bei Abschnitt 600, von Station 1,934 bis Station 2,221. Die Erschließung der Grundstücke sind ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen. Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gelte gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis zu 20 m Abstand, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, ein Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan dargestellt. Anpflanzungen entlang der Staatsstraße sind nur im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising, Servicestelle München (Sachgebiet S15), vorzunehmen. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird. Abschließend wird auf die von der Staatsstraße 2063 ausgehenden Emissionen hingewiesen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- oder Staatsstraße übernommen.

### **Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Teilbereich zwischen der Hochstraße und der Bajuwarenstraße wird die ursprüngliche Darstellung eines Gewerbegebietes durch die bestandsorientierten Darstellungen, Parkplatz, Grünfläche und

Fläche für die Landwirtschaft ersetzt. Als überlagernde Darstellung ist entlang der Staatsstraße 2063 die Anbauverbotszone nachrichtlich in der Planzeichnung bereits eingetragen. Die übrigen, in der Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Freising vorgetragenen Sachverhalte sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für den konkreten Planungsfall inhaltlich nicht von Belang, so dass Änderungen oder Ergänzungen der Planung nicht erforderlich sind.

### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0

### 7. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schr. v. 30.06.2015

7.1 Auf den Teilbereich „zwischen Hochstraße und Bajuwarenstraße“ bezogen, bestehen keine Anmerkungen.

7.2 Im Rahmen der Planungen zum Teilbereich „nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße“ ist sicherzustellen, dass angrenzende bestandskräftig genehmigte, gewerbliche Nutzungen durch die geplante Wohnbebauung in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften auch im Hinblick auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gar gefährdet werden. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch usw.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

### **Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits im Sachvortrag zur Stellungnahme des Fachbereichs Technischer Umweltschutz im Landratsamt Dachau erwähnt, enthält § 50 BImSchG für die Flächennutzungsplanung einen immissionsschutzbezogenen Planungsgrundsatz, der in der vorliegenden Planung eine grundsätzliche Beachtung fand. Darüber hinausgehende, konkrete immissionsschutzbezogene Belange werden auf der nachgeordneten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geklärt. Änderungen oder Ergänzungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans sind nicht erforderlich.

### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0

### 8. Bayernwerk AG, Schr. v. 29.06.2015

Gegen das Planvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, soweit die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbaulastträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Je nach Leistungsbedarf können die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation wird je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 m<sup>2</sup> und 35 m<sup>2</sup> benötigt, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk AG zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass über die Stationsgrundstücke verfügt werden kann. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von Lkw mit Tieflader befahren werden können.

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich zu sichern.

Es wird darauf hingewiesen, dass die unterirdischen Versorgungsleitungen von Bepflanzungen freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Werden dieser Abstand unterschritten, so seien im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jederzeit rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

### **Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die in der Stellungnahme der Bayernwerk AG vorgetragene Sachverhalte sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für den konkreten Planungsfall inhaltlich nicht von Belang, da sie auf den Vollzug eines Bebauungsplans und die Umsetzung eines konkreten Vorhabens ausgerichtet sind. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind insoweit nicht erforderlich.

### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0

9. Kreisbrandinspektion Dachau, Schr. v. vom 01.07.2015/03.07.2015

Gegen das Planvorhaben bestehen keine Einwände, soweit grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) beachtet und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchgeführt werden.

Nach Art. 1 Abs. 1 BayFwG haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, das drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird. Nach Abs. 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten. Sie haben außerdem in diesen Grenzen die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten. Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. D.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300 m Entfernung liegen darf. Auch hier sind wiederum die 75 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann, um von diesem dann, ggf. mit einer Druckerhöhung, verteilt zu werden. Für den Bereich eines Mischgebietes müssten, lt. DVGW Arbeitsblatt W 405, über 2 Stunden hinweg 96 m<sup>3</sup> (1600 l/min) zur Verfügung gestellt werden. Wird die Bereitstellung von Wasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahmeeinrichtungen (Hydranten, einschließlich deren Pflege) vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze oder Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich ist.

Diese Stellungnahme berührt nur allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes; baurechtliche Aspekte sind nicht betrachtet worden. Das Schreiben ist in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr Karlsfeld erstellt worden.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die in der Stellungnahme der Kreisbrandinspektion vorgetragenen Sachverhalte sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für den konkreten Planungsfall inhaltlich nicht von Belang, da sie auf den Vollzug eines Bebauungsplans und die Umsetzung eines konkreten Vorhabens ausgerichtet sind. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind insoweit nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0

10. Bund Naturschutz in Bayern e.V. Ortsgruppe Karlsfeld, Schr. v. 02.08.2015 (zu 10.1) und Schr.v. 03.08.2015 (zu 10.2 / 10.3)

10.1 Der Bund Naturschutz begrüßt die beabsichtigte Änderung zwischen Hochstraße und Bajuwarenstraße, da dieses Gelände ein wesentlicher Bestandteil des Grünzuges vom Waldschwaigsee bis zum Schwarzhölzl ist. Damit wird der vom Verkehr belasteten Gemeinde, in der die Luftgrenzwerte überschritten werden, eine Frischluftschneise und ein Kaltluftentstehungsgebiet erhalten und dem § 2 Abs. 1 Nr. 6 des BNatSchG Genüge getan.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

Zur Klarstellung darf angemerkt werden, dass die zitierte Rechtsgrundlage dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 25.03.2002 entstammt. § 2 BNatSchG (2002) formuliert die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege und regelt in Abs. 1 Nr. 6 folgendes: „Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden; hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.“ Inhaltlich entspricht diese Norm dem § 1 Abs. 3 Nr. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes in der derzeit aktuellen Fassung vom 29.07.2009.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0

10.2 Der Bund Naturschutz kann der Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße“ nur zustimmen, wenn der räumliche Umfang sinnvoll verkleinert und der Artikel 161 Abs. 2 der Bayerischen Verfassung angewendet wird.

Zur Begründung wird in der Stellungnahme folgendes vorgetragen:

Das Gebiet der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung greift im Osten weit in den im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten zentralen Grünzug ein und verengt diesen so, dass er die vorgesehenen Funktionen an der besonders sensiblen Schnittstelle zum Eichinger Weiher verliert. Dieser Grünzug ist aber für die Menschen im vom Verkehr überlasteten Karlsfeld mit seinen Luftgrenzwertüberschreitungen lebenswichtig. Er ist auch als ökologische Vernetzung gedacht. Die Planung widerspricht somit den Vorstellungen des von der Gemeinde aufgestellten Flächennutzungsplans. Es wird eine Verkleinerung in der

Weise vorgeschlagen, so dass der zentrale Grünzug nicht eingeengt wird. Auf die Planskizze in der Anlage wird verwiesen.

### **Beschluss:**

Zunächst darf darauf hingewiesen werden, dass das Instrument der Bauleitplanung eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde ist. Diese kann ihr städtebauliches Leitbild und ihre planerischen Zielvorstellungen nach ihren Bedürfnissen und städtebaulichen Erfordernissen definieren. Sie kann eigenverantwortlich und frei entscheiden, ob und wie sie einem bislang bestehenden örtlichen Planungsrecht durch Änderungen von Bebauungsplänen oder Flächennutzungsplänen einen neuen Inhalt geben will. Geänderte gemeindliche Zielvorstellungen können somit jederzeit auch in ein neues Planungsrecht umgesetzt werden. Die Gemeinde ist folglich unter dem Aspekt der städtebaulichen Erforderlichkeit grundsätzlich frei, sich für Änderungen bestehender Bauleitpläne zu entscheiden und hat von diesem Recht bei der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend Gebrauch gemacht. Insoweit wird das ursprüngliche Bodennutzungskonzept u.a. für den Teilbereich „nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße“ durch ein neu definiertes Nutzungskonzept verdrängt.

Des Weiteren muss nochmals betont werden, dass der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan seinem Wesen nach, lediglich die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und die sich daraus ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellt (vgl. § 5 BauGB) und damit einen generalisierenden Charakter trägt. Er trifft demgemäß nur eine programmatische Zuordnung von Flächen für die eine bauliche Nutzung vorgesehen ist und solchen, die von einer baulichen Nutzung grundsätzlich freigehalten werden sollen. Da sich Aussagen über die bauliche Dichte, die überbaubaren Grundstücksflächen oder die Bauweise aus den Flächendarstellungen des Flächennutzungsplans nicht ablesen lassen, können auch die in der Stellungnahme des BN getroffenen Rückschlüsse hinsichtlich der zu erwartenden, negativen Auswirkungen auf den zentralen Grünzug nicht gezogen werden. Die in der Planzeichnung rot dargestellte Wohnbaufläche ist eben nicht identisch mit einer versiegelten Fläche, einer überbaubaren Grundstücksfläche oder einem massiven Gebäuderiegel, vielmehr kann diese Fläche in der Planfolge auch einen lockeren Baubestand und einen erheblichen, nutzungstypischen Freiflächenanteil, z.B. in Form von größeren Hausgärten enthalten und somit einen wesentlichen Beitrag zur Unterstützung der siedlungsökologischen Funktionen des angrenzenden zentralen Grünzugs leisten. Das in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellte, geänderte Bodennutzungskonzept für den Teilbereich „nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße“ greift insoweit nicht in einer Weise erheblich in den zentralen Grünzug ein, dass dieser seine siedlungsökologischen Funktionen in der Planfolge nicht mehr erfüllen kann.

Bezüglich der geforderten Reduzierung der dargestellten Wohnbaufläche darf zudem auf folgendes hingewiesen werden:

Der räumliche Geltungsbereich für den Teilbereich „nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße“ der 1. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 5.200 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf die dargestellte Wohnbaufläche (W) ca. 3.600 m<sup>2</sup> und auf die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“, die nach Norden und Osten die beabsichtigte Siedlungserweiterung einfasst, ca. 1.600 m<sup>2</sup>. Die Flächenwerte können der Begründung mit Umweltbericht, Abschnitt 12 „Städtebauliche Kennzahlen“ entnommen werden. Abweichend hiervon zeigt die angesprochene Planskizze des BN eine rot dargestellt Wohnbaufläche in einem Umfang von ca. 3.520 m<sup>2</sup>, die somit fast identisch mit dem Planinhalt der 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich „nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße“ ist. Der Flächenvorschlag des BN unterscheidet sich lediglich im Flächenzuschnitt, da im Gegensatz zur Darstellung in der 1. Änderung des

Flächennutzungsplans, die Nordostecke kleinflächig abgetrennt ist und auf die Darstellung einer Ortsrandeingrünung verzichtet wurde. Mit Verweis auf den generalisierenden Charakter des Flächennutzungsplans ist eine Änderung oder Ergänzung der Planung mithin nicht erforderlich.

### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	2

10.3 Grundsätzlich ist es zu begrüßen, dass die vorhandene Infrastruktur an der Nikolaus-Lenau-Straße, allerdings in dem in der Anlage angegebenen Ausmaß genutzt wird. Ferner spricht auch die Tatsache, dass Karlsfeld im Regionalplan von 2011 als Siedlungsschwerpunkt vorgesehen ist, für eine Wohnbebauung. Aber die bisherige Siedlungsausweisung habe die Gemeinde durch die nachfolgenden Infrastrukturmaßnahmen bereits jetzt in eine finanzielle Schieflage gebracht. Deshalb sollte die Gemeinde von ihrer Planungshoheit Gebrauch machen und sich zurzeit nicht finanziell mit Wohnbaugebieten belasten oder den Art. 161 Abs. 2 der Bayerischen Verfassung (auch Gegenstand des Bundesrechts) anwenden, der besagt, dass Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitaleinsatz des Eigentümers entstehen, für die Allgemeinheit nutzbar zu machen sind. So würde es sich bei der verkleinerten Fläche von 3.520 m<sup>2</sup> bei einer Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in Bauland immerhin um eine Wertsteigerung von mindestens 2.428.800 EUR = ((700 € - 10 €) x 3520 m<sup>2</sup>) handeln. Auf der ursprünglich vorgesehenen Fläche beliefe sich die Wertsteigerung sogar auf 3.588.000 EUR = ((700 € - 10 €) x 5200 m<sup>2</sup>).

Ein notwendiger Ausgleich durch eine intensive Ortsrandeingrünung, die nach außen nicht abgeschlossen sein darf, ist erforderlich.

### **Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da die Flächendarstellungen des Flächennutzungsplans keine Nutzungsbefugnisse festlegen oder verbindlichen Baurechte schaffen, können aus ihnen auch keine Wertsteigerungen von Grundstückspreisen abgeleitet werden, so dass die in der Stellungnahme vorgetragenen Sachverhalte keine Relevanz für die 1. Änderung des Flächennutzungsplans besitzen. Finanzielle Wertsteigerung spielen bei den Entscheidungen im Rahmen der städtebaulichen Planungen keine Rolle.

Der erforderliche, verbleibende Ausgleichsflächenbedarf wurde ermittelt. Auf die diesbezüglichen Erläuterungen in der Begründung mit Umweltbericht wird hingewiesen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erfolgt allerdings keine Darstellung und Zuordnung von Ausgleichsflächen, die bleibt Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0

Herr Mühlich hat wegen persönlicher Beteiligung an Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

Anschließend kam es zur Diskussion des Gemeinderates um den vorgegebenen Abstimmungsverlauf, da es sich um zwei Planungsgebiete handelt und hier insbesondere im Hinblick auf den Billigungsbeschluss getrennt abgestimmt werden sollte.

Frau Hotzan erklärt, dass wir aus verfahrensökonomischen Gründen so gehandelt haben.

Es folgt eine weitere rege Diskussion, in der unterschiedliche Meinungen von Seiten des Gremiums vertreten werden.

Die Verwaltung sieht keinen Grund, diese beiden Planungsgebiete getrennt zu behandeln.

**Antrag zur Geschäftsordnung:**

Es wird der Antrag gestellt, über die beiden Bereiche „zwischen Hochstraße und Bajuwarenstraße“ und „nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße“ abzustimmen.

Der Antragsteller selbst sieht nicht, dass wir zukünftig Verfahren doppelt durchführen, nur dass wir getrennt abstimmen können. Für ihn ist es eine relativ klare Angelegenheit. Es wird gebeten dies in zwei Abstimmungen zu fassen.

1 x Geschäftsordnungsantrag auf gemeinsame Abstimmung und  
1 x getrennte Abstimmung.

**Beschluss:**

Das Gremium des Gemeinderates ist damit einverstanden, diesen Billigungsbeschluss in zwei getrennte Beschlüsse zu fassen.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	05
Nein-Stimmen:	17

Hiermit bleibt es bei der Gesamtabstimmung.

**Beschluss:****Billigungsbeschluss:**

Der Gemeinderat billigt den Entwurf zur 1. Flächennutzungsplanänderung i.d.F.v. 18.02.2016 mit den beschlossenen Änderungen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	1

EAPL.-Nr. 6100.3

**Gemeinderat**  
**18. Februar 2016**  
**Nr. 010/2016**

**Niederschriftauszug**

**Genossenschaftliches Wohnen, Realisierung eines Modells durch die MARO,  
Genossenschaft für selbstbestimmtes und nachbarschaftliches Wohnen eG auf einem  
Grundstück an der Bayernwerkstraße  
- Grundsatzbeschluss**

**Sachverhalt:**

In den Gemeinderatssitzungen am 26.02.2015 und 21.01.2016 hat Herr Okrslar, Vertreter der MARO Genossenschaft, sein Modell zur Umsetzung von selbstbestimmtem und nachbarschaftlichem Wohnen vorgestellt und die erforderlichen Rahmenbedingungen dargelegt.

Die Fraktionen konnten zwischenzeitlich das Modell bzgl. einer Umsetzungsmöglichkeit an der Bayernwerkstraße beraten.

Zu klären waren insbesondere die Fragen, ob das Grundstück verkauft oder im Erbbaurecht weitergegeben werden soll sowie in welchem Umfang Geschoßfläche festgesetzt wird.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, der MARO Genossenschaft das Grundstück an der Bayernwerkstraße zur Umsetzung des vorgestellten Modells zu überlassen. Die Planungen sollen auf der Grundlage von 1.900 m<sup>2</sup> Geschoßfläche erfolgen.

Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende rechtliche Rahmenbedingung zu erarbeiten und Vertragsverhandlungen aufzunehmen.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0

EAPL.-Nr. 6640.3

**Gemeinderat**  
**18. Februar 2016**  
**Nr. 011/2016**

**Niederschriftauszug**

**Vorstellung des fortgeschriebenen Mietspiegels 2016 und Feststellung des Mietspiegels 2016 als qualifizierten Mietspiegel  
- Beschluss**

**Sachverhalt:**

Auf die Vorberatung in der Hauptausschusssitzung vom 16.02.2016 wird verwiesen. Der fortgeschriebene Mietspiegel 2016 sowie die Dokumentation zum Mietspiegel Dachau/Karlsfeld waren Beilage der Ladung zu dieser Sitzung

2014 wurde zuletzt der qualifizierte Mietspiegel erhoben. Dieser ist nun entsprechend der Marktentwicklung fortzuschreiben. Damit beauftragt war, wie beim aktuellen Mietspiegel die Firma GEWOS. Eine Fortschreibung nach den Indexzahlen bedeutet schlichtweg, dass der Verbraucherpreisindex angesetzt wird und keinerlei regionale und auf den aktuellen Wohnungsmarkt bezogene Einflüsse berücksichtigt werden. So lässt sich erklären, dass die Steigerung der Nettomiete vergleichsweise relativ gering ist = 0,8 %. Zu erwarten ist allerdings, dass mit der nächsten Neuerstellung des Mietspiegels, die dann in zwei Jahren (alle 4 Jahre ist neu zu erstellen, alle 2 Jahre fortzuschreiben), eine deutlich höhere Steigerung zu erwarten ist.

Wir haben einen qualifizierten Mietspiegel. Dies bedeutet, er hält der juristischen Überprüfung stand. Er ist nach wissenschaftlichen Methoden erhoben und seit heute ist bekannt, dass alle drei Interessensvertretungen zugestimmt haben.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat folgt der Empfehlung des Hauptausschusses und erkennt den fortgeschriebenen Karlsfelder Mietspiegel 2016 in der vorliegenden Fassung, gültig ab 01.04.2016, als qualifizierten Mietspiegel an.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0

EAPL.-Nr. 6840.0