

<b>NIEDERSCHRIFT</b>
----------------------

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Gemeinderat Nr. 009

**Sitzung am:** Donnerstag, 29. September 2016

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr

**Sitzungsende:** 20:35 Uhr

**Anwesend:**

**Abwesend:**

**Status:**

## **Tagesordnung**

4. Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 106 für den Bereich der nördlichen Bayernwerkstraße  
Fl.Nrn. 1042, 1023/23, 1042/2 Gemarkung Karlsfeld  
- Aufstellungsbeschluss
  
7. Neubau einer Kindertagesstätte mit 4 Krippen- und 4 Kindergartengruppen westlich der Bahn;  
- Vorstellung des Vorentwurfes
  
8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 für die Errichtung von Sozialwohnungen und Betreutem Wohnen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 720/1, südlich Parzivalstraße;  
- Aufstellungsbeschluss
  
9. Aufstellung eines Teilflächennutzungsplanes für Windkraftanlagen auf der Grundlage eines gemeinsamen Konzeptes der Landkreisgemeinden  
- Beschluss zur Einstellung des Verfahrens

**Gemeinderat**  
**29. September 2016**  
**Nr. 069/2016**

### **Niederschriftauszug**

**Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 106 für den Bereich der nördlichen Bayernwerkstraße Fl.Nrn. 1042, 1023/23, 1042/2 Gemarkung Karlsfeld;**  
**- Aufstellungsbeschluss**

### **Sachverhalt:**

Die Grundstücke Fl.Nrn. 1042, 1023/23, 1042/2 Gemarkung Karlsfeld sind im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 1042 liegt ein Antrag vor, eine Bebauung zu ermöglichen.

Der Bauausschuss hat in der Sitzung am 20.05.2015 (Nr. 60/2015) eine Empfehlung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ausgesprochen.

In der Sitzung des Gemeinderates am 18.02.2016 (Nr. 10/2016) wurde beschlossen, das gemeindliche Grundstück der MARO Genossenschaft zu überlassen.

Im Hinblick auf die geänderte Zielsetzung wurden neue Planungsvarianten erarbeitet, die zu beraten sind.

Seitens der MARO Genossenschaft wurde ein integriertes Mobilitätskonzept vorgelegt. Hier wird aufgrund der vorliegenden Erfahrungen mit bestehenden Projekten sowie der Unterstützung der Fahrradnutzung ein Antrag auf Festsetzung eines reduzierten Stellplatzschlüssels gestellt. Bezüglich dieser Thematik ist eine Festlegung durch den Gemeinderat erforderlich.

Für 17 Wohneinheiten werden 22 Stellplätze vorgesehen. Der Fuß- und Radverkehr wird im Rahmen der Genossenschaft unterstützt. Es wird davon ausgegangen, dass weniger Stellplätze benötigt werden.

Der Bauausschuss hat diese Thematik bereits diskutiert, hat jedoch den endgültigen Beschluss dem Gemeinderat vorbehalten.

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 14.09.2016 wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf der Grundlage der Planungsvariante D bevorzugt und empfohlen.

Es wird für die genossenschaftlichen Wohnungen ein Stellplatzschlüssel von 1,2 vorgeschlagen.

Dieser würde auch dem Stellplatzschlüssel im Bebauungsplan Nr. 82, ehemaliges Bayernwerkgelände entsprechen. Für das westliche Wohnen, für die Reihenhäuser, würde die gültige Stellplatzsatzung angewandt.

Zu den Stellplätzen erläutert Herr Okslar von der Wohnungsbaugesellschaft Maro, der als Gast anwesend ist, die Fragen.

In der anschließenden Diskussion wurden hauptsächlich folgenden Punkte angesprochen:

- Integriertes Mobilitätskonzept und damit Reduzierung von Stellplätzen

Hierzu werden zwei Vorgehensweisen diskutiert.

1. Anwendung der gemeindlichen Stellplatzsatzung für den gesamten Bereich, dazu eine entsprechende Baugenehmigung und Herstellung von weniger Stellplätzen.
2. Reduzierung des Stellplatzschlüssels und vertragliche Vereinbarung zur Nachbesserung.

Seitens der Verwaltung wird die Vorgehensweise der 2. Variante bevorzugt, da dies die rechtlich eindeutiger Lösung ist.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt für die Grundstücke Fl.Nrn. 1042, 1023/23, 1042/2 Gemarkung Karlsfeld einen qualifizierten Bebauungsplan Nr. 106 aufzustellen.

Grundlage für die Planungen ist der Bebauungsvorschlag Variante D.

Für den Bereich des genossenschaftlichen Wohnens wird ein Stellplatzschlüssel von 1,2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.

Eine Nachbesserungsverpflichtung für bis zu 12 Stellplätze in Bezug auf die gemeindliche Stellplatzsatzung ist vertraglich zu vereinbaren.

Für das westliche Wohnen gelten die Regelungen der gültigen Stellplatzsatzung.  
Das weitere Verfahren wird gem. § 2 Nr. 8 der Geschäftsordnung auf den Bauausschuss übertragen.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	20
Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	0

**Gemeinderat**  
**29. September 2016**  
**Nr. 072/2016**

**Niederschriftauszug**

**Neubau einer Kindertagesstätte mit 4 Krippen- und 4 Kindergartengruppen westlich der Bahn;**  
**- Vorstellung des Vorentwurfes**

**Sachverhalt:**

Gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 28. Juli 2016 wurde nun der Vorentwurf mit der Maßgabe Hybridbauweise fertiggestellt.

In der Gemeinderatssitzung am 28.07.2016 wurde bereits das erste Konzept vorgestellt. Damals ging es um die Frage der Bauweise. In dieser Sitzung wurden auch bereits gewisse Entscheidungen getroffen. Auf dieser Basis wurde weitergearbeitet. Vor allen Dingen war das Thema Kostenentwicklung wichtig und die ganzen Konstellationen. Dies soll heute dem Gremium vorgestellt werden. Mit der Zustimmung des Gemeinderates ist vorgesehen, dass wir im Optimalfall am 05. Oktober 2016 den Bauantrag im Bauausschuss behandeln, da die Zeit drängt.

Die vorgestellten Vorentwurfsskizzen sind Beilage des Protokolls und werden ebenfalls ins RIS eingestellt.

In der anschließenden Diskussion befand das Gremium diesen Vorentwurf als ansprechend. Den Bolzplatz sollten wir erhalten, die vorgestellte Photovoltaikanlage wird begrüßt. Fragen zum Vorhaben werden beantwortet.

**Beschluss:**

Der Vorentwurf nebst Kostenschätzung wird zur Kenntnis genommen.

Für die Planungen sind die Photovoltaikanlage und die Umsiedlung des Bolzplatzes mit einzubeziehen.

Die Genehmigungsplanung bzw. weitere Planung kann erfolgen.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	20
Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	0

**Gemeinderat**  
**29. September 2016**  
**Nr. 073/2016**

### Niederschriftauszug

## **Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 für die Errichtung von Sozialwohnungen und Betreutem Wohnen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 720/1, südlich Parzivalstraße; - Aufstellungsbeschluss**

### Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung vom 23.06.2016 wurden seitens der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises mbH für das gemeindliche Grundstück südlich der Parzivalstraße Bebauungsvorschläge für Sozialen Wohnungsbau und Betreutes Wohnen vorgestellt. Der Gemeinderat hat den Vorschlag bzgl. der Unterbringung beider Nutzungen begrüßt. Zur Umsetzung der gewünschten Nutzung ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. U.a. erfolgen Änderungen bei der Festlegung des Bauraumes, des Maßes der Nutzung und der Höhenentwicklung.

Die Wohnungsbaugesellschaft hat Überlegungen angestellt, dass es hier günstig wäre, finanziell und organisatorisch gleichzeitig Wohnungen für betreutes Wohnen mit zu errichten. Da das Konzept nicht 100%ig mit dem gültigen Flächennutzungsplan verwirklicht werden kann, ist diese Änderung erforderlich. In Absprache mit den Beteiligten wurden Überlegungen für ein Konzept getroffen, wo „Betreutes Wohnen“ untergebracht werden würde, flankiert von zwei längeren Schenkeln mit Sozialwohnungen. Das Vorhaben wurden erläutert. Die Planzeichnungen sind Beilage des Protokolls und werden ins RIS gestellt.

Die Wandhöhen in der näheren Umgebung wurden vorgestellt.

Städtebaulich verträgt dieses Gebiet ohne Weiteres eine hohe massive Bebauung. Es muss uns jedoch bewusst sein, dass wir nicht daneben eine kleinteilige Wohnhausbebauung zulassen können.

Der **1. Bürgermeister** neigt dazu, die 5-geschossige Variante ins Auge zu fassen.

Zunächst aus Gründen, wieviel Sozialwohnungen wir bekommen. Eine Zentralisierung wäre hier vorteilhaft.

In der anschließenden Diskussion wurden die Fragen aus dem Gremium beantwortet.

- Die Gemeinderatsmitglieder plädieren für eine 5-stöckige Bebauung.
- Der Stellplatzschlüssel wird eingehalten. Die Gemeinde kann hier mehr Stellflächen zur Verfügung stellen, wenn eine Erhöhung des Baukörpers beschlossen wird und mehr Stellplätze dadurch benötigt werden.

Der **1. Bürgermeister** stellt fest, dass nach dem Konzept 66 Sozialwohnungen und 16 betreute Wohnungen geplant sind. Wenn wir uns heute für einen 5-geschossigen Bau entschließen, werden die Architekten auch mit dieser Planung weiter machen.

In der Diskussion wird vorgetragen zu untersuchen, ob eventuell die ebenerdige Garage etwas abgesenkt werden kann, um dadurch vielleicht etwas an Höhe einzusparen.

Der **1. Bürgermeister** sagt zu, die Anfrage an den Architekten weiterzugeben.

- Weiter wird in der Diskussion bemerkt, dass wir dringend Sozialwohnungen brauchen. Es muss auch bewusst sein, dass wir die Wohnungsknappheit im Raum München durch Karlsrufer Projekte nicht lösen können.
- Es wird darauf hingewiesen zu bedenken, dass spätere Investoren durch die dann vorgegebene Höhenentwicklung entsprechende Forderungen haben werden.
- Es wird außerdem darüber berichtet, dass in Karlsruhe bereits über 70 Bürger einen Anspruch auf eine Sozialwohnung haben.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt zur Errichtung von Sozialwohnungen und Betreutem Wohnen auf einer Teilfläche des Grundstücks 720/1 den Bebauungsplan Nr. 100 zu ändern.

Die Höhenentwicklung wird mit fünf Geschossen festgesetzt.

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

Das Büro topos wird mit den Änderungsplanungen beauftragt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

**Gemeinderat**  
**29. September 2016**  
**Nr. 074/2016**

### Niederschriftauszug

#### **Aufstellung eines Teilflächennutzungsplanes für Windkraftanlagen auf der Grundlage eines gemeinsamen Konzeptes der Landkreismunicipien - Beschluss zur Einstellung des Verfahrens**

#### **Sachverhalt:**

In der öffentlichen Sitzung am 26.05.2011 hat der Gemeinderat beschlossen gemeinsam mit den anderen Gemeinden des Landkreises einen Teilflächennutzungsplan Windkraft aufzustellen.

Nach dem aktuellen Planungsstand waren zwischen einer neu zu errichtenden Windkraftanlage und der nächstgelegenen Bebauung - je nach Typus - die nachstehenden Abstände vorgesehen:

reines Wohngebiet	1150 m
allgemeines Wohngebiet	900 m
Misch- oder Dorfgebiet	900 m
Wohnbebauung im Außenbereich	600 m
Wohnnutzung im Gewerbegebiet	500 m

Mit der neuen Länderöffnungsklausel in § 249 Abs. 3 BauGB wurde es ermöglicht, dass in der bayerischen Bauordnung seit dem 17.11.2014 die sog. 10-H-Regelung aufgenommen werden konnte.

Danach müssen Windkraftanlagen im Außenbereich einen Mindestabstand vom 10-fachen ihrer Höhe zu Wohngebäuden in Gebieten mit Bebauungsplänen, innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB einhalten. Für eine klassische Außenbereichsbebauung ergeben sich deutlich geringere Abstände (ca. 400 m), die sich im Wesentlichen aus den Regelungen des Immissionsschutzes errechnen.

Die Höhe H im Sinne der Vorschrift ist die Nabenhöhe zuzüglich Radius des Rotors. Der Abstand bemisst sich von der Mitte des Mastfußes bis zum nächstgelegenen Wohngebäude, das im jeweiligen Gebiet zulässigerweise errichtet wurde bzw. errichtet werden kann.

Die Kommunen können in ihrer Bauleitplanung (z.B. Aufstellung eines Teilflächennutzungsplanes - vgl. oben) Ausnahmen zur gesetzlichen Regelung bestimmen.

Unter der aus heutiger Sicht realistischen Annahme, dass Windkraftanlagen für den wirtschaftlichen Betrieb aktuell eine Höhe von mindestens 200 m benötigen, ergibt sich folglich ein Mindestabstand nach den obigen Kriterien von 2.000 m für Gebiete mit Bebauungsplänen, innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB.

Bei diesen Abständen fallen die Außenbereichsbebauungen in den "Windschatten" der Abstandsradien der vorgenannten Gebietstypen mit dem Ergebnis, dass in den meisten Gemeindegebieten keine Windkraftanlagen realisiert werden können:

Nach Beurteilung der Situation in ihren Gemeindegebieten hat sich die Mehrheit der Gemeinden im Landkreis Dachau zwischenzeitlich dafür entschieden, das Verfahren zur Aufstellung eines Teilflächennutzungsplanes Windkraft aufzugeben.

Da aufgrund der vorliegenden verschiedenen „Abstandsregelungen“ die Errichtung von Windkraftanlagen in der Gemeinde Karlsfeld nicht realistisch erscheint, wird empfohlen auch für das Gemeindegebiet Karlsfeld die Planungen einzustellen.

In der anschließenden Diskussion war das Gremium einheitlich mit dem vorgeschlagenen Vorgehen einverstanden.

### **Beschluss:**

Die Gemeinde stellt das Verfahren, für das gesamte Gemeindegebiet einen sachlichen Teilflächennutzungsplan zur Ausweisung von Konzentrationszonen für Windkraftanlagen aufzustellen, ein.

### **Abstimmungsergebnis:**

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