

NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Gemeinderat Nr. 004

Sitzung am: Donnerstag, 27. April 2017

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr

Sitzungsende: 20:10 Uhr

Anwesend:

Abwesend:

Tagesordnung

2. Vollzug des § 21 Abs. 3 der Geschäftsordnung, Bekanntgabe der in den vorausgegangenen nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüsse
3. Neubau 6-zügige Grundschule mit 3-fach Turnhalle, Krenmoosstraße;
- Vorstellung der Vorentwurfsplanung und Kostenschätzung
4. Gesamtfortschreibung Regionalplan München;
Beteiligungsverfahren zum Entwurf - 2. Anhörung
- Stellungnahme der Gemeinde
5. Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 110, für den Bereich zwischen Lärchenweg und Bayernwerkstraße,
Fl.Nrn. 1045/1, 1045/43 und 1045/36 Gemarkung Karlsfeld
KITA und Gymnasium
- Aufstellungsbeschluss
6. Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 111, für den Bereich zwischen Friedhofsweg, Bajuwarenstraße und Schulgelände
Fl.Nrn. 762, 764, 765/1 Gemarkung Karlsfeld
Grundschule
- Aufstellungsbeschluss
7. Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 112, für den Bereich östlich der Münchner Straße, nördlich der Grünlandstraße
Fl.Nrn. 355, 355/2, 355/4, 355/5, 1090, 1091, 1092, 355/7, 355/6, 355/9, 1096 Gemarkung Karlsfeld
SO Hotel und WA
- Aufstellungsbeschluss
8. Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 112, für den Bereich östlich der Münchner Straße, nördlich der Grünlandstraße
Fl.Nrn. 355, 355/2, 355/4, 355/5, 1090, 1091, 1092, 355/7, 355/6, 355/9, 1096 Gemarkung Karlsfeld
SO Hotel und WA
- Satzungsbeschluss

Gemeinderat
27. April 2017
Nr. 030/2017
Status: öffentlich

Niederschriftauszug

Vollzug des § 21 Abs. 3 der Geschäftsordnung, Bekanntgabe der in den vorausgegangenen nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüsse

Sachverhalt:

Die in nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüsse gibt der erste Bürgermeister der Öffentlichkeit bekannt, sobald die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO, § 21 Abs. 3 Geschäftsordnung).

Hauptausschuss vom 21.02.2017

Nr. 018/2017

Antrag der SPD-Fraktion, Frau Hiltraud Schmidt-Kroll, vom 12.02.2017, das Jahr 2017 im Gemeinderat zu nutzen, die Finanzierung der Kindertagesstätten in der Gemeinde umfassend zu diskutieren. Mit dem Ziel, die kommunale Finanzierung der KITAs auf andere Füße zu stellen.

Der Hauptausschuss ist dafür, den gestellten Antrag der SPD-Fraktion nicht weiter zu verfolgen.

Damit gilt der Antrag als abgearbeitet und abgelehnt.

Gemeinderat
27. April 2017
Nr. 031/2017

Niederschriftauszug

Neubau 6-zügige Grundschule mit 3-fach Turnhalle, Krenmoosstraße; - Vorstellung der Vorentwurfsplanung und Kostenschätzung

Sachverhalt:

Die Leistungsphase 2 Vorplanung wurde am 18.04.2017 gemäß Terminplan abgeschlossen.

Als besondere Leistung wurden die Planungsbüros beauftragt, eine qualifizierte Kostenschätzung zu erstellen, diese entspricht im Wesentlichen der detaillierten Kostenberechnung, die erst zum Ende der Leistungsphase 3 erstellt wird.

Die bisher im Gemeinderat und Bau- und Werkausschuss getroffenen Beschlüsse sind in den erfassten Kosten berücksichtigt.

Die Dokumentation zur Leistungsphase 2 wurde von den Planern an die Verwaltung übergeben. Herr Nies und Herr Arenz, h4a Gessert + Randecker Architekten BDA sind anwesend. Der aktuellen Planungsstand und die erfassten Kosten werden in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

In der anschließenden Diskussion wurden Fragen seitens des Planers und der Verwaltung beantwortet. Das Thema Nachhaltigkeit steht im Vordergrund.

In der nächsten Planungsstufe werden mögliche Kosteneinsparungen untersucht. Des Weiteren ist auch noch mit der Förderstelle die Höhe der Zuschüsse zu klären.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Vorentwurfsplanung und der Kostenschätzung (Stand: 27.04.2017).

Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Schritte in die Wege zu leiten.

Abstimmungsergebnis:

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

Gemeinderat
27. April 2017
Nr. 032/2017

Niederschriftauszug

Gesamtfortschreibung Regionalplan München; Beteiligungsverfahren zum Entwurf – 2. Anhörung - Stellungnahme der Gemeinde

Sachverhalt:

Der Regionale Planungsverband München (RPV München) führt derzeit im Rahmen der 2. Anhörung zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans München ein Beteiligungsverfahren durch.

Der Fortschreibungsentwurf wird auch bei der Regierung von Oberbayern, der LH München und den Landratsämtern öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wird ortsüblich bekannt gemacht.

Bis zum 15. Mai 2017 besteht Gelegenheit, sich gegenüber dem Regionalen Planungsverband München (rpv-m@pv-muenchen.de) zu äußern.

Gegenstand der Gesamtfortschreibung ist:

1. Der Entwurf der Ziele und Grundsätze;
2. Die Begründung dazu inklusive Umweltbericht;
3. Die Karte inklusive Trenngrün und regionale Grünzüge.

Ziele sind "verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums."

Demgegenüber definiert der Gesetzgeber Grundsätze als "allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums (...) als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen."

Der Entwurf der Gesamtfortschreibung ist unter www.region-muenchen.com und www.regierung.oberbayern.bayern.de/aufgaben/wirtschaft/raumordnung/rp14/11618/index.p einsehbar.

Der Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes München hat sich am 06.12.2016 eingehend mit den eingegangenen Stellungnahmen der ersten Anhörung befasst und den Entwurf in eine erneute Anhörung gegeben.

Änderungen gegenüber dem ersten Entwurf sind jeweils gekennzeichnet. Der vorliegende Entwurf enthält eine „durchgeschriebene“ Fassung des Regionalplanes, also auch Teile, die nicht geändert werden sollen (kursiv dargestellt).

Im Rahmen der ersten Anhörung hat sich der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 12.05.2016 (Nr. 37/2016) mit der Fortschreibung befasst und folgenden Beschluss zur Stellungnahme gefasst:

- *Zu BII G 2.1 beantragt die Gemeinde Karlsfeld, in Karte 2 die Flächen für Hauptsiedlungsgebiete soweit zurückzunehmen, dass sie der gemeindlichen Flächennutzungsplanung entsprechen. Darüber hinaus ist der zweite S-Bahn-Halt zu streichen.*
- *Bei Karte 2 Regionaler Grünzug beantragt die Gemeinde Karlsfeld den Verlauf im nördlichen Bereich des Karlsfelder Gemeindegebietes harmonischer zu führen und wie im Lageplan dargestellt zurück zu nehmen.*

Bzgl. der Stellungnahme der Gemeinde Karlsfeld wurden entsprechende Änderungen in Karte 2 in Hinblick auf den Regionalen Grünzug sowie auf die Hauptsiedlungsgebiete vorgenommen. Der Bereich zwischen Nibelungenstraße und der Münchner Straße muss jedoch als Siedlungsgebiet in den Karten vermerkt bleiben.

Fragen von Seiten des Gremiums werden von Frau Hotzan beantwortet.

Beschluss:

Mit der Gesamtfortschreibung des Regionalplans München besteht seitens der Gemeinde Karlsfeld grundsätzlich Einverständnis.

Bzgl. der Darstellungen in Karte 2 sind die Flächen im Bereich zwischen Nibelungenstraße und Münchner Straße mit dem Flächennutzungsplan der Gemeinde in Einklang zu bringen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	3

Gemeinderat
27. April 2017
Nr. 033/2017

Niederschriftauszug

**Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 110, für den Bereich zwischen Lärchenweg und Bayernwerkstraße, Fl.Nrn. 1045/1, 1045/43 und 1045/36 Gemarkung Karlsfeld KITA und Gymnasium
- Aufstellungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1045/1, 1045/43 und 1045/36 zwischen Lärchenweg und Bayernwerkstraße ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsfeld als Gemeinbedarfsfläche für „weiterführende Schule“ dargestellt. Am Lärchenweg liegt eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Kinderhauses vor, für den östlichen Bereich an der Bayernwerkstraße ist vorgesehen seitens des Landkreises ein Gymnasium zu errichten. Um bereits in einem frühen Stadium Planungssicherheit zu erreichen und alle einschlägigen Belange zu berücksichtigen bzw. auch die grundsätzlichen Vorgaben (z.B. Erschließung, Höhenentwicklung) für einen Wettbewerb festzulegen, ist es erforderlich hier einen Bebauungsplan aufzustellen.

Bei dem Grundstück handelt es sich um 5,2 ha. Für das Gymnasium ist eine Gesamtbaufläche von mindestens 25.000 qm vorgesehen.

Zur Art der Nutzung wird Sondergebiet Kindertageseinrichtung und weiterführende Schule festgesetzt.

Zur Festlegung der Bauflächen wird ein großer Bauraum über die Grundstücke gelegt.

Die Flächen für notwendige Stellplätze, Bushaltestellen sowie Zufahrten werden festgelegt.

Zugleich sind Regelungen bzgl. der Höhenentwicklung (Zahl der Geschosse) zu treffen.

Die Machbarkeitsstudie geht für das Gymnasium von einer 3-geschossigen Bebauung aus.

Das bereits genehmigte Kinderhaus ist mit zwei Geschossen geplant und erreicht eine Wandhöhe von ca. 8,50 m. Bei drei Geschossen beläuft sich die Wandhöhe (WH) auf ca. 12,30 m. Bei vier Geschossen würde die Wandhöhe ca. 16,10 m betragen, was vergleichbar ist mit einem 5-geschossigen Wohnhaus.

Für eine Sporthalle ist generell eine Wandhöhe von 11,00 m erforderlich. Sollten dazu im Erdgeschoss Stellplätze errichtet werden, ist je nach Situierung dieser Stellplätze, erdgeschossig oder halb versenkt, eine Wandhöhe von 14,00 m bzw. 12,50 m notwendig.

Bei Festlegung der Wandhöhe ist zu beachten, dass generell auf den Dächern zusätzliche Technikaufbauten erforderlich sind.

Wichtig ist festzulegen, wie sich das Gremium die Höhenentwicklung vorstellt.

In der anschließenden Diskussion wurde meist eine 3-geschossige Bebauung vorgeschlagen, weil dadurch die Schulbebauung so hoch sein würde, wie ein 4-geschossiges Haus.

Es muss berücksichtigt werden, dass sich nördlich und südlich des vorgesehenen Bauvorhabens Einfamilienhäuser befinden, die eine Höhenentwicklung von max. II + D haben.

Für die Umgebung stellt dieses Vorhaben schon einen großen Baukörper dar. Auf alle Fälle sollten wir die Planungen im Dialog mit dem Landkreis entwickeln.

Der **1. Bürgermeister** erklärt, dass wir natürlich in enger Abstimmung mit dem Landkreis sind. Der gegenwärtige Stand ist ein 5-zügiges Gymnasium mit Ganztagesangebot. Wir wissen jedoch nicht, ob sich die Anzahl der Schüler weiter erhöhen wird.

Wir brauchen so schnell wie möglich einen Aufstellungsbeschluss für den städtebaulichen Wettbewerb.

Wenn wir diesen haben, werden wir im nächsten Schritt entsprechende Planungsvorschläge anfertigen lassen. Dann werden wir einen weitergehenden Beschluss im Bauausschuss erarbeiten und dann gehen wir mit diesen Festsetzungen ins Verfahren. Alles andere ergibt sich aus dem Architektenwettbewerb.

Über die zu beauftragenden Planungsbüros wird nicht öffentlich abgestimmt.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt zur Errichtung eines Gymnasiums und Kindertageseinrichtungen für den Bereich zwischen Lärchenweg und Bayernwerkstraße, Fl.Nrn. 1045/1, 1045/43 und 1045/36 einen Bebauungsplan Nr. 110 aufzustellen.

Die Höhenentwicklung wird für das Gebiet mit drei Geschossen (WH 12,30 m) festgesetzt, wobei diese punktuell für einzelne Baukörper im südlichen Grundstücksbereich überschritten werden kann.

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

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	1

Gemeinderat
27. April 2017
Nr. 034/2017

Niederschriftauszug

**Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 111, für den Bereich zwischen Friedhofsweg, Bajuwarenstraße und Schulgelände
Fl-Nrn. 762, 764, 765/1 Gemarkung Karlsfeld
- Aufstellungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 762, 764, 765/1 Gemarkung Karlsfeld ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsfeld als Gemeinbedarfsfläche für „weiterführende Schule“ dargestellt.

Für den Bereich zwischen Friedhofsweg, Bajuwarenstraße und Schulgelände wurde zur Errichtung einer neuen Grundschule ein Wettbewerb durchgeführt.

Um bereits in einem frühen Stadium Planungssicherheit zu erreichen und alle einschlägigen Belange zu berücksichtigen, ist es erforderlich hier einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha.

Die Festsetzungen wie Bauraum, Höhenentwicklung, Zufahrt sowie Stellplätze werden entsprechend dem Ergebnis des Architekturwettbewerbes erfolgen.

Zur Art der Nutzung wird Sondergebiet Schule festgesetzt.

Bzgl. der Höhenentwicklung werden im Bereich der neuen Schule eine Wandhöhe von 8,50 m und im Bereich der Turnhalle eine Wandhöhe von 11,00 m festgelegt.

Es ist zu beachten, dass auf den Dächern noch zusätzlich Technikaufbauten erforderlich sind.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes wird verzichtet. Ein Ausgleich für den Eingriff erfolgt nicht.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt zur Errichtung einer neuen Grundschule für den Bereich zwischen Friedhofsweg, Bajuwarenstraße und Schulgelände, Fl.Nrn. 762, 764, 765/1 einen Bebauungsplan Nr. 111 aufzustellen.

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

Abstimmungsergebnis:

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

Gemeinderat
27. April 2017
Nr. 035/2017

Niederschriftauszug

**Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 112, für den Bereich östlich der Münchner Straße, nördlich der Grünlandstraße
Fl.Nrn. 355, 355/2, 355/4, 355/5, 1090, 1091, 1092, 355/7, 355/6, 355/9, 1096 Gemarkung Karlsfeld
SO Hotel und WA
- Aufstellungsbeschluss**

Sachverhalt:

Im Bereich der Grundstücke östlich der Münchner Straße und nördlich der Grünland handelt es sich bauplanungsrechtlich um unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, d.h. hier gilt der Planungsgrundsatz des Einfügens und die Gemeinde kann darüber hinaus keine weiteren planungsrechtlichen Vorgaben machen.

Auf dem westlichsten Grundstück (Fl.Nr. 355) befindet sich ein Hotel mit Restaurant, die östlichen Grundstücke sind durch Wohnbebauung geprägt in unterschiedlichster Form. Hier finden sich Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser. Auch die Anzahl der Geschosse ist hier unterschiedlich. Zurzeit ist das Hotel Hubertus hier das höchste und vom Maß der Nutzung größte Gebäude. Nach Auffassung der Verwaltung darf dieses Grundstück nicht Bezugspunkt für eine weitere Verdichtung werden.

Um insbesondere im Wohnbereich die zukünftige Entwicklung in vertretbarem Maß zu regeln, würde sich die Aufstellung eines Bebauungsplanes anbieten.

Für das Grundstück Fl.Nr. 355/2 liegen bereits Bauwünsche vor, die sich an den Bebauung des Hotelgrundstückes orientieren.

Die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich kann nicht alleine dem § 34 BauGB überlassen werden. Es bestünde dabei die Gefahr einer ungeordneten und unbefriedigenden baulichen Entwicklung. Um die gemeindlichen Planungsziele hier zu sichern, ist es erforderlich eine Bauleitplanung einzuleiten.

Das Hotelgrundstück sollte über ein Sondergebiet Hotel geregelt werden, für die östliche Wohnbebauung bietet sich ein Allgemeines Wohngebiet an.

Wichtig ist es darüber hinaus das Maß der Nutzung sowie die Höhenentwicklung festzulegen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes Nr. 112 für den Bereich östlich der Münchner Straße, nördlich der Grünlandstraße, Fl.Nrn. 355, 355/2, 355/4, 355/5, 1090, 1091, 1092, 355/7, 355/6, 355/9, 1096, Gemarkung Karlsfeld, SO Hotel und WA.

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

Abstimmungsergebnis:

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

Gemeinderat
27. April 2017
Nr. 036/2017

Niederschriftauszug

**Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 112, für den Bereich östlich der Münchner Straße, nördlich der Grünlandstraße
Fl.Nrn. 355, 355/2, 355/4, 355/5, 1090, 1091, 1092, 355/7, 355/6, 355/9, 1096 Gemarkung
Karlsfeld
SO Hotel und WA
- Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 112 für den Bereich östlich der Münchner Straße, nördlich der Grünlandstraße Fl.Nrn. 355, 355/2, 355/4, 355/5, 1090, 1091, 1092, 355/7, 355/6, 355/9, 1096 Gemarkung Karlsfeld. Hier soll ein Sondergebiet Hotel sowie ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden mit Regelungen zum Maß der Nutzung und der Höhenentwicklung.

Im Planbereich liegt ein Antrag auf Vorbescheid für das Grundstück Fl. Nr. 355/2 vor.

Zur Sicherung der Planung ist es daher erforderlich, für die betroffenen Grundstücke und Grundstücksteilflächen entsprechend dem beigefügten Lageplan eine Veränderungssperre zu erlassen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt eine Veränderungssperre für die Grundstücke für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 112, östlich der Münchner Straße, nördlich der Grünlandstraße Fl.Nrn. 355, 355/2, 355/4, 355/5, 1090, 1091, 1092, 355/7, 355/6, 355/9, 1096 Gemarkung Karlsfeld entsprechend beigefügtem Lageplan als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

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