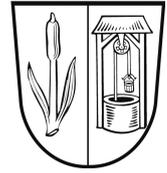


Gemeinde

Karlsfeld



NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Gemeinderat Nr. 5

Sitzung am: Donnerstag, 25. Juni 2020

Sitzungsraum: Bürgerhaus

Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr

Sitzungsende: 19:42 Uhr

Anwesend/

Abwesend:

Status:

Tagesordnung

3. Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich westlich der Münchner Straße (26), südöstlich der Reschenbachstraße in der Rothschaige
Aufstellungsbeschluss
4. Neuerlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 112 - Nördlich der Grünlandstraße - Fl.Nrn. 355, 355/2, 355/4, 355/5, 355/7, 355/6, 355/9, 355/13, 355/14, 355/15, 1096, 1097, 1090, 1091, 1092 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 354 Gemarkung-Karlsfeld
- Satzungsbeschluss
5. 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich zwischen Bahnstrecke und Wehrstaudenstraße - Billigungs- und Auslegungsbeschluss
6. Benennung der neuen Erschließungsstraße - Verlängerung Gartenstraße bis zur Nibelungenstraße, des Weges zur Kapelle, sowie des Platzes im Bereich des Bebauungsplanes Nr.90 B;
Beschluss
7. Benennung der neuen Anliegerstraße im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 106 "nördliche Bayernwerkstraße";
Beschluss
8. Fortschreibung des Mietspiegels 2020 / 2022; Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch den Gemeinderat

Gemeinderat
25. Juni 2020
Nr. 54/2020
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich westlich der Münchner Straße (26), südöstlich der Reschenbachstraße in der Rothschaige Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Grundstückseigentümer der Fl.Nrn. 366/5, 366/6, 366/72 und 366/73 Gemarkung Karlsfeld beantragt für die Grundstücke einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen. Die gewerbliche Nutzung soll hier aufgegeben und durch eine Wohnbebauung ersetzt werden.

Der Bebauungsvorschlag der Grundstückseigentümer sieht eine aus drei Baukörpern bestehende Wohnbebauung mit ca. 2.100 m² Geschoßfläche vor. Die Höhenentwicklung ist mit II und III Vollgeschossen vorgesehen. Die Stellplätze sollen in einer Tiefgarage und offen nachgewiesen werden. Entstehen könnten hierbei ca. 18 Wohneinheiten.

Das Gebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt und liegt im Geltungsbereich des Baulinienplanes Nr. 7, Rothschaige-West. Nördlich angrenzend befindet sich der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 92

Der gültige Baulinienplan sieht für das betroffene Grundstück einen Bebauungsabstand von ca. 30 m vor. Die südlich angrenzende Bebauung hat einen Abstand zur Münchner Straße von ca. 22 m. Das vorgelegte Konzept sieht einen Abstand von ca. 6,60 m vor.

Seitens der Verwaltung wird es als wichtig angesehen, dass zumindest eine „öffentliche“ Fuß- und Radwegeverbindung in diesem Bereich umgesetzt wird.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 114 für den Bereich westlich der Münchner Straße, südöstlich der Reschenbachstraße in der Rothschaige. Das weitere Verfahren wird gem. § 2 Nr. 8 der Geschäftsordnung auf den Bauausschuss übertragen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	27
Ja-Stimmen:	27
Nein-Stimmen:	0

Gemeinderat
25. Juni 2020
Nr. 55/2020
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Neuerlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 112 - Nördlich der Grünlandstraße - Fl.Nrn. 355, 355/2, 355/4, 355/5, 355/7, 355/6, 355/9, 355/13, 355/14, 355/15, 1096, 1097, 1090, 1091, 1092 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 354 Gemarkung-Karlsfeld - Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 112 – Nördlich der Grünlandstraße – wurde zeitgleich mit dem Aufstellungsbeschluss am 27.04.2017 eine Veränderungssperre erlassen. Diese galt für einen Zeitraum von zwei Jahren.

In der Sitzung des Gemeinderates vom 11.04.2019 wurde sodann die Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr beschlossen. Diese ist mit Ablauf des 11.05.2020 außer Kraft getreten. Corona-bedingt konnte bisher die erneute Verlängerung der Veränderungssperre nicht erfolgen, dies soll nun nachgeholt werden. Gemäß § 17 Abs. 3 BauGB können außer Kraft getretene Veränderungssperren neu beschlossen werden, wenn die Voraussetzungen für Ihren Erlass weiterhin bestehen. Dies ist vorliegend der Fall.

Es liegt ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans vom 27.04.2017 vor. Weiterhin weist die in Aussicht genommene Planung ein Mindestmaß an Konkretisierung auf. Bereits im Aufstellungsbeschluss wurde die gewünschte Art der baulichen Nutzung festgelegt, sowie bestimmt, dass das Maß der baulichen Nutzung und die Höhenentwicklung in vertretbarem Maß zu regeln sind.

In der Sitzung des Bau- und Werkausschusses erfolgt zudem voraussichtlich (Stand: 06.04.2020 zum Zeitpunkt der Erstellung der Beschlussvorlage) der Billigungs- und Auslegungsbeschluss im Bebauungsplanverfahren. Schließlich besteht für das Gebiet weiterhin ein Sicherheitsbedürfnis. Dies zeigen nicht zuletzt zwei Bauanträge, die seit Anfang des Jahres 2017 im Gebiet der Veränderungssperre gestellt wurden und deren Ausführung den voraussichtlichen Regelungsgehalten des Bebauungsplans widersprochen hätte.

Wird die Geltungsdauer einer Veränderungssperre über eine Gesamtdauer von drei Jahren hinaus verlängert, so kann dies nur bei Vorliegen besonderer Umstände gem. § 17 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Im Aufstellungsbeschluss im Jahr 2017 wurde noch davon ausgegangen, dass auf dem Hotelgrundstück weiterhin eine Hotelnutzung stattfinden soll. Aufgrund eines Veränderungswunsches des Eigentümers soll dort nun eine Wohnnutzung stattfinden. Um diese zu ermöglichen waren sodann verschiedene Fachgutachten und umfangreiche Abstimmungen über einen städtebaulichen Vertrag erforderlich. Die besonderen Umstände liegen vorliegend also in einer wesentlichen Änderung der Zielrichtung der Planaufstellung, und daraus folgenden erhöhten Schwierigkeiten der Planung selbst

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt nachfolgende Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 112 - Nördlich der Grünlandstraße – als Satzung:

S a t z u n g

über die Veränderungssperre für das Gebiet

Bebauungsplan Nr. 112 „nördlich der Grünlandstraße“

Auf Grund der §§ 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) m.W.v. 28.03.2020 i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

§ 1

Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 wird eine Veränderungssperre östlich der Münchner Straße, nördlich der Grünlandstraße angeordnet.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

- (1) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist begrenzt
im Norden: Gemarkungsgrenze zur Stadt Dachau
im Osten: Fl.Nr. 1089 und Würm
im Süden: Grünlandstraße
im Westen: Münchner Straße
- (2) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst folgende Grundstücke: 355, 355/2, 355/4, 355/5, 355/7, 355/6, 355/9, 355/13, 355/14, 355/15, 1096, 1090, 1091, 1092 Gemarkung Karlsfeld.
- (3) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Lageplan, der als Anlage zur Veränderungssperre Teil der Satzung ist. Der Geltungsbereich ist in diesem Lageplan fett umrandet dargestellt.

§ 3

Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:
 1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
 2. keine erheblichen oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist vorgenommen werden.
- (2) Vorhaben, die vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
- (3) In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange

entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 4 In-Kraft-Treten

Der Satzung über die Anwendung der Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 16 Abs. Satz 2 BauGB).

§ 5 Geltungsdauer

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre endet mit Ablauf des 11.05.2021.

Karlsfeld, 25.06.2020

Kolbe
1. Bürgermeister



Abstimmungsergebnis:

anwesend: 27
Ja-Stimmen: 27
Nein-Stimmen: 0

Niederschriftauszug

4. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich zwischen Bahnstrecke und Wehrstaudenstraße - Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

In der Sitzung des Gemeinderates Karlsfeld vom 13.12.2018 wurde der Änderungsbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Der Änderungsbereich umfasst den Bereich zwischen Bahnstrecke und Wehrstaudenstraße.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist es, dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung zu tragen und somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes im selbigen Bereich zu ermöglichen. Durch den Bebauungsplan soll der Bestand der dortigen Kleingartenanlagen gesichert werden und die umgebenden Grünflächen mit den Grünstrukturen in ihrer ökologischen Wertigkeit erhalten werden.

Durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplans werden die bisherigen Flächen für die Bahn als Grünflächen dargestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen im Parallelverfahren, die Beteiligungen von Öffentlichkeit, Behörden und Trägern öffentlicher Belange erfolgen also gleichzeitig. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 109 wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Werkausschusses am 20.05.2020 gefasst.

Der Flächennutzungsplan kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden, es kann also direkt die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Trägern öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt die vorliegende Planfassung vom 25.09.2019 zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	27
Ja-Stimmen:	27
Nein-Stimmen:	0

Gemeinderat
25. Juni 2020
Nr. 57/2020
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Benennung der neuen Erschließungsstraße - Verlängerung Gartenstraße bis zur Nibelungenstraße, des Weges zur Kapelle, sowie des Platzes im Bereich des Bebauungsplanes Nr.90 B;
Beschluss**

Sachverhalt:

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 90B „Ludl-Gelände“ ist noch die Erschließungsstraße zwischen Gartenstraße und Nibelungenstraße zu benennen. Diese Straße dient der Haupteerschließung des Gebietes und hat für diesen Bereich eine hohe Bedeutung.

Darüber hinaus sollte der Weg zur Kapelle sowie der Platz einen Namen erhalten.

Im näheren Umgriff sind verschiedene Straßen „Nibelungenstraße“ sowie „Parzivalstraße“ benannt. Eine entsprechende Benennung wäre hier auch denkbar.

Der Bau- und Werkausschuss hat in den Sitzungen vom 20.05.2020 und 24.06.2020 folgende Empfehlungen abgegeben:

Name für die neue Erschließungsstraße: „Anna-Ludl-Straße“

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	27
Ja-Stimmen:	27
Nein-Stimmen:	0

Namen für den Weg zur Kapelle: „Kapellenweg“

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	27
Ja-Stimmen:	26
Nein-Stimmen:	1

Name für den Platz: „Muro-Lucano-Platz“

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	27
Ja-Stimmen:	27
Nein-Stimmen:	0

Beschluss:

Die neue Erschließungsstraße im Bebauungsplangebiet 90B erhält den Namen „Anna-Ludl-Straße“.

Der Weg zur Kapelle im Bebauungsplangebiet 90B erhält den Namen „Kapellenweg“.

Der Platz im Bebauungsplangebiet 90B erhält den Namen „Muro-Lucano-Platz“

Gemeinderat
25. Juni 2020
Nr. 58/2020
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Benennung der neuen Anliegerstraße im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 106
"nördliche Bayernwerkstraße";
Beschluss**

Sachverhalt:

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 106 „nördliche Bayernwerkstraße“ ist noch die Anliegerstraße, die von der Bayernwerkstraße nach Westen abzweigt zu benennen. Diese Straße dient der Erschließung des Gebietes.

Im Umgriff westlich der Bahn sind verschiedene Straßen nach Bäumen benannt. Eine entsprechende Benennung wäre hier auch denkbar. Darüber hinaus lautet die Flurbezeichnung im Grundbuch „Untere Hauswiesen“.

Der Bau- und Werkausschuss hat in den Sitzungen am 20.05.2020 und 24.06.2020 vorberaten und folgenden Empfehlung ausgesprochen:

„Hauswiesen“

Beschluss:

Die neue Erschließungsstraße im Bebauungsplangebiet 106 erhält den Namen „Hauswiesen“.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	27
Ja-Stimmen:	27
Nein-Stimmen:	0

Gemeinderat
25. Juni 2020
Nr. 59/2020
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Fortschreibung des Mietspiegels 2020 / 2022; Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch den Gemeinderat

Sachverhalt:

Der erstmalig im Dezember 1997 aufgelegte und stetig (zuletzt zum 01.04.2018) fortgeschriebene Karlsfelder Mietspiegel war für 2020 fortzuschreiben.

Der Karlsfelder Mietspiegel 2018, der nach der Regressionsmethode auf Basis einer komplett neuen und repräsentativen Stichprobe als Neuerhebung erstellt wurde, wurde mithilfe der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland an die Marktentwicklung angepasst.

Dieser Index ist nach § 558d Abs. 2 Satz 2 BGB als einziger Index für die Fortschreibung von Mietspiegeln zu verwenden.

Es sind weder regionale Indizes noch auf den (Miet-)Wohnungsmarkt bezogene Indizes zugelassen. Der Karlsfelder Mietspiegel 2020 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d Abs. 2 BGB erstellt.

Die Durchschnittsmiete ist in Karlsfeld seit der letzten Erhebung von 11,18 EUR/qm auf 11,54 EUR/qm gestiegen.

Der Mietspiegel 2018 sowie die Fortschreibung 2020 sind dieser Beschlussvorlage beigelegt

Beschluss:

Der Gemeinderat erkennt die Fortschreibung des Mietspiegels 2020 in der vorgelegten Fassung, gültig zum 01.04.2020 als qualifizierten Mietspiegel an.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	27
Ja-Stimmen:	27
Nein-Stimmen:	0