

**NIEDERSCHRIFT**

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Gemeinderat Nr. 013

**Sitzung am:** Donnerstag, 8. Dezember 2011

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 19:00 Uhr

**Sitzungsende:** 21:35 Uhr

**Status:** Öffentliche Sitzung

## **Tagesordnung**

1. Vollzug des § 21 Abs. 3 der Geschäftsordnung, Bekanntgabe der in den vorausgegangenen nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüsse
2. Aufstellung eines Teilflächennutzungsplanes für Windkraftanlagen auf der Grundlage eines gemeinsamen Konzeptes der Landkreismunicipalitäten  
- Vorstellung der Detailuntersuchung durch das Büro Brugger Landschaftsarchitekten  
- Aufstellungsbeschluss / Änderung
3. Neubau eines Kinderhauses mit 4 Krippen- und 2 Hortgruppen; Vorstellung des Ergebnisses des Prüfungsauftrages
4. Änderung der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablöse  
- Erhöhung des Ablösebetrages
5. Vorstellung des fortgeschriebenen Mietspiegels 2012 und Feststellung des Mietspiegels 2012 als qualifizierter Mietspiegel
6. Bekanntgaben und Anfragen

**Gemeinderat**  
**8. Dezember 2011**  
**Nr. 106/2011**  
**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).

**Bau- und Werkausschuss vom 09.11.2011:**

**Nr. 169/2011: Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Gewerbegebiet Hochstraße / Bajuwarenstraße**

Der Planungsauftrag für die Bebauungsplanaufstellung einschließlich integrierter Grünordnung des Bebauungsplanes Nr. 104, „GE Hochstraße/Bajuwarenstraße“ wird an das Büro topos, München, vergeben.

**Gemeinderat**  
**8. Dezember 2011**  
**Nr. 107/2011**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

#### **Aufstellung eines Teilflächennutzungsplanes für Windkraftanlagen auf der Grundlage eines gemeinsamen Konzeptes der Landkreisgemeinden**

- **Vorstellung der Detailuntersuchung durch das Büro Brugger Landschaftsarchitekten**
- **Aufstellungsbeschluss / Änderung**

#### **Sachverhalt:**

Im Rahmen der landkreisweiten Untersuchungen des Büros Burkhardt zur Standorteignung von Windkraftanlagen im Landkreis Dachau hat sich aufgrund der im Gutachten dargestellten Ausschluss- bzw. Abwägungskriterien kein geeigneter Standort zur Festlegung einer Konzentrationsfläche im Gemeindegebiet Karlsfeld zur Aufstellung von Windkraftanlagen ergeben.

Es besteht jedoch weiterhin die Möglichkeit, dass ein Investor einen Antrag zur Aufstellung eines Windrades im Gemeindegebiet Karlsfeld stellt, der durch das Landratsamt als Genehmigungsbehörde zu prüfen wäre. Sollten alle rechtlichen Vorgaben an diesem beantragten Standort eingehalten werden, müsste eine Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz erteilt werden. Die Gemeinde würde zwar beteiligt, könnte jedoch nicht steuernd eingreifen.

Da es sich um privilegierte Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB handelt, kann eine Gemeinde Windkraftanlagen nicht grundsätzlich ablehnen.

Nach Vorstellung des Gutachtens für den Gesamtlandkreis haben sich die Bürgermeister darauf geeinigt auf der Grundlage eines abgestimmten Gesamtkonzeptes einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufzustellen und diese Vorgehensweise mit den Gremien abzustimmen. Soweit dann ein Gesamtflächennutzungsplan vorliegt, besteht auch für die Gemeinde Karlsfeld die Möglichkeit auf die Konzentrationsflächen, die im Landkreis dargestellt werden zu verweisen.

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

Zwischenzeitlich haben sich einzelne Gemeinden entschieden am gemeinsamen Teilflächennutzungsplan nicht mitzuarbeiten. Entsprechend muss der Aufstellungsbeschluss neu gefasst werden.

Von Seiten des Bayer. Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit wurden Vollzugshinweise für eine Verkürzung und Vereinfachung der Genehmigungsverfahren für Windkraftanlagen erlassen; diese haben auch Auswirkungen auf notwendige Abstände und den Naturschutz.

Die Bürgermeister der Landkreisgemeinden haben sich zum Schutz Ihrer Einwohner darauf verständigt, im Landkreiskonzept zumindest Abstände zu einer Wohnbebauung von 900 m einzuhalten. Dies hat dazu geführt, dass in einzelnen Gemeinden keine Flächen für

Windkraftanlagen zur Verfügung stehen, daher wurden auch weitere Abstandalternativen diskutiert.

**Beschluss:**

**Aufstellungsbeschluss:**

Für das gesamte Gemeindegebiet stellt die Gemeinde Karlsfeld einen gemeinsamen sachlichen Teilflächennutzungsplan zur Ausweisung von Konzentrationszonen für Windkraftanlagen gem. §§ 2 Abs. 1, 5 Abs. 2 b, 204 Abs. 1 Baugesetzbuch auf.

Der gemeinsame sachliche Teilflächennutzungsplan Windkraft wird zusammen mit der großen Kreisstadt Dachau sowie den Gemeinden Markt Altomünster, Bergkirchen, Erdweg, Haimhausen, Hilgertshausen-Tandern, Markt Indersdorf, Petershausen, Röhrmoos, Schwabhausen, Sulzemoos, Vierkirchen und Weichs aufgestellt.

Ziel ist es durch eine positive Planung von Windkraftanlagen eine räumliche Steuerung für das gesamte Planungsgebiet zu erreichen (§ 35 Abs. 3 Satz 3 Baugesetzbuch).

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Gemeinderat**  
**8. Dezember 2011**  
**Nr. 108/2011**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Neubau eines Kinderhauses mit 4 Krippen- und 2 Hortgruppen; Vorstellung des Ergebnisses des Prüfungsauftrages**

**1. Beschluss:**

Der Vorentwurf zur Errichtung eines Kinderhauses in zweigeschossiger Bauweise wird zur Kenntnis genommen und weiter verfolgt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**2. Beschluss:**

Das Gebäude wird mit einem Flachdach ausgeführt, um u. a. eine Photovoltaikanlage unterzubringen.

In der Planung wird die Photovoltaikanlage berücksichtigt.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	7

**3. Beschluss:**

Die Ausführung erfolgt in Massivholzbauweise / Holztafelbauweise.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Gemeinderat**  
**8. Dezember 2011**  
**Nr. 109/2011**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Änderung der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablöse**  
**- Erhöhung des Ablösebetrages**

### Sachverhalt:

Auf die Bauausschusssitzung vom 30.11.2011 wird hingewiesen.  
Da die Zahl der Anfragen für Stellplatzablöse häufiger werden und in den übrigen Landkreisgemeinden die Ablösebeträge zwischen 5.000 und 10.000 Euro betragen erscheint es sinnvoll auch in Karlsfeld den Ablösebetrag zu erhöhen und soweit anzupassen, dass der Vorteil, der durch die Ablöse entsteht, sich auch in diesem Betrag widerspiegelt.

Die Satzung könnte wie folgt geändert werden:

### **Satzung**

#### **1. Änderung der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablöse**

Die Gemeinde Karlsfeld erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBL S. 796) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.04.2007 (GVBl. S. 271) in Verbindung mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) folgende Satzung zur 1. Änderung der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablöse

#### § 1

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den Bereich des gesamten Gemeindegebietes Karlsfeld.

#### § 2

§ 4 Abs. 3 der Satzung wird wie folgt geändert:

***„Der Ablösebetrag wird pauschal auf 10.000,00 Euro pro Stellplatz festgesetzt.“***

§ 3

Im Übrigen gelten die Regelungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und der Ablöse vom 16.11.2011 unverändert weiter.

§ 4

Die Änderung tritt zum 01.01.2012 in Kraft.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt oben aufgeführte Änderungssatzung zur Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablöse als Satzung.

**Abstimmungsergebnis:**

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



**Gemeinderat**  
**8. Dezember 2011**  
**Nr. 110/2011**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

## **Vorstellung des fortgeschriebenen Mietspiegels 2012 und Feststellung des Mietspiegels 2012 als qualifizierter Mietspiegel**

### Sachverhalt:

Der Mietspiegel wird zum 01.01.2012 fortgeschrieben. Zugrunde gelegt werden die Indexzahlen des Bayerischen Landesamtes für Statistik.

Wir haben eine Steigerungsrate von 3,45 %.

Das Mietrecht unterscheidet seit der Mietrechtsreform zum 01.09.2001 zwischen dem einfachen und dem qualifizierten Mietspiegel.

Ein Mietspiegel ist qualifiziert, wenn er

1. nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt,
2. alle vier Jahre neu erstellt und alle 2 Jahre per Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und
3. von der Gemeinde oder von den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt wird.

Bei der Erstellung des neuen Mietspiegels der Gemeinde Karlsfeld und der Stadt Dachau wurden von Seiten des Mietspiegelerstellers die Voraussetzungen für die Anerkennung zum qualifizierten Mietspiegel geschaffen.

Die Interessenvertretung der Mieter, der Mieterverein Dachau und Umgebung e.V. und die Interessenvertretung der Vermieter, der Haus- und Grundeigentümer Dachau und Umgebung e. V. haben ihre Zustimmung zur Einstufung des Mietspiegels 2012 als qualifizierten Mietspiegel erteilt.

### Beschluss:

Der Gemeinderat erkennt den fortgeschriebenen Mietspiegel in der Fassung, gültig ab 01.01.2012, ebenfalls als qualifizierten Mietspiegel an.

### Abstimmungsergebnis:

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