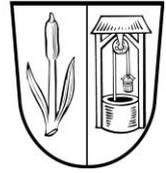


Gemeinde

Karlsfeld



NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Gemeinderat Nr. 1

Sitzung am: Donnerstag, 21. Januar 2021

Sitzungsraum: Bürgerhaus

Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr

Sitzungsende: 21:01 Uhr

Anwesend/
Abwesend: siehe Anwesenheitsliste

Status: Öffentliche Sitzung
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 10.12.2020
2. Erhöhung des Hebesatzes der Grundsteuer B ab dem Jahr 2021 durch Neuerlass der Hebesatzsatzung
3. Antrag der SPD zum Bürgerpark, Planung und Präsentation der Kosten
4. Antrag Bündnis für Karlsfeld, Bündnis 90 / Die Grünen auf Aufstellung eines Kriterienkatalogs für ein nachhaltiges Gewerbegebiet an der Schleißheimer Straße
5. Bebauungsplanes Nr. 98, Jägerstraße / Allacher Straße
 - Beschluss des Bayer. Verwaltungsgerichtshofes zur Normenkontrollklage
 - ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB
6. Erlass einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
7. 2. Satzung zur Änderung der Satzung vom 25.02.2011 über Beiträge und Gebühren zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Karlsfeld (Beitrags- und Gebührensatzung BGS-EWS)
8. 2. Satzung zur Änderung der Satzung vom 25.02.2011 über Gebühren zur Wasserabgabesatzung der Gemeinde Karlsfeld (Beitrags- und Gebührensatzung BGS-WAS)
9. aktualisierte Entwicklung der Gemeindefinanzen 2020 am Jahresende - wie hat sich die Corona-Krise auf die Gemeinde Karlsfeld ausgewirkt?
10. Haushalt 2021 - Verteilung der Haushaltsunterlagen
11. Bekanntgaben und Anfragen

Anwesende:

Name	Vertreter für
Herr Stefan Kolbe	
Herr Christian Bieberle	
Herr Marco Brandstetter	
Herr Robin Drummer (ab 19:43 Uhr, TOP 4)	
Herr Anton Flügel	
Herr Michael Fritsch	
Herr Dr. Andreas Froschmayer	
Frau Beate Full	
Frau Cornelia Haberstumpf-Göres	
Herr Stefan Handl	
Herr Adrian Heim	
Frau Mechthild Hofner	
Herr Thomas Kirmse	
Frau Alexandra Kolbinger	
Herr Rüdiger Meyer	
Frau Heike Miebach	
Herr Peter Neumann	
Herr Thomas Nuber	
Herr Paul-Philipp Offenbeck	
Frau Birgit Piroué	
Herr Werner Proppentner	
Frau Janine Rößler-Huras	
Frau Venera Sansone	
Herr Christian Sedlmair	
Frau Cornelia Stadler	
Herr Stefan Theil	
Herr Franz Trinkl	
Herr Andreas Wagner	
Herr Bernd Wanka	
Frau Ursula Weber	

Entschuldigte:

Name
Frau Ingrid Brünich

Unentschuldigte:

Name
-

Verwaltung:

Herr Francesco Cataldo
Herr Martin Eberle
Herr Günter Endres
Herr Alfred Giesinger
Herr Dominik Unsinn
Frau Simone Hotzan

Schriftführerin:

Frau Daniela Demus

Presse:

Herr Leichsenring / MM-Dachauer Nachrichten

Der 1. Bürgermeister eröffnet die Sitzung, stellt sowohl die form- und fristgerechte Ladung als auch die Beschlussfähigkeit fest.

Gemeinderat
21. Januar 2021
Nr. 1/2021
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom
10.12.2020**

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 10.12.2020 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	29
Ja-Stimmen:	29
Nein-Stimmen:	0

Herr Drummer ist bei der Abstimmung noch nicht anwesend.

EAPL-Nr.: 0241.41

Niederschriftauszug

Erhöhung des Hebesatzes der Grundsteuer B ab dem Jahr 2021 durch Neuerlass der Hebesatzsatzung

Sachverhalt:

In der Klausurtagung des Gemeinderats am 3. und 4. Oktober 2020 im Bürgerhaus wurden durch die Kämmerei die finanziellen Auswirkungen der Corona-Krise auf die Gemeinde Karlsfeld dargestellt.

Eine Möglichkeit zur Haushaltskonsolidierung wäre die Erhöhung des Hebesatzes der Grundsteuer B.

Der Hebesatz der Grundsteuer B wurde letztmalig zum 01.01.2017 von 320 % auf 350 % erhöht, wobei die Hebesätze der Grundsteuer A und der Gewerbesteuer ebenfalls erhöht wurden.

Die damalige Erhöhung erfolgte ebenfalls im Zuge einer Haushaltskonsolidierung, in der noch weitere Konsolidierungsmaßnahmen umgesetzt wurden wie z.B. die Erhöhung der KiTa-Gebühren, die Erhöhung der Badegebühren im Hallenbad usw.

Die Realsteuerhebesätze der Gemeinde Karlsfeld haben sich seit dem Jahr 1966 wie folgt entwickelt (in Prozent):

Zeitraum	Grundsteuer A	Grundsteuer B	Gewerbesteuer
1966-1969	160	200	270
1970	200	200	300
1971-1972	200	250	300
1973	300	300	370
1974-1979	300	250	340
1980-1996	300	230	320
1997-2010	300	280	320
2011-2016	300	320	320
seit 2017	330	350	350

Bei der Grundsteuer B liegt der Landesdurchschnitt vergleichbarer Gemeinden unserer Größenklasse (20.000 bis 50.000 Einwohner) derzeit bei 346,8 % (Stand 2019).

Aufgrund der derzeitigen schwierigen finanziellen Lage sprach sich der Haupt- und Finanzausschuss in seiner Sitzung am 08.12.2020 einstimmig für eine Erhöhung des Hebesatzes der Grundsteuer B von derzeit 350 % ab dem Jahr 2021 aus.

Im Verlauf dieser Sitzung wurde eine Erhöhung auf 390 % oder 400 % favorisiert und in die Fraktionen zur Diskussion verwiesen.

Die Grundsteuer wird gem. § 28 Grundsteuergesetz zu je einem Viertel ihres Jahresbetrages am 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. fällig.

Um die neuen Grundsteuerbescheide bereits vor der ersten Fälligkeit am 15.02.2021 versenden zu können, sollte die Änderung der Hebesatz-Satzung noch im Januar 2021 vom Gemeinderat beschlossen werden.

Die Erhöhung erfolgt durch den Neuerlass der Hebesatzung zum 01.01.2021 unter gleichzeitigem Außerkrafttreten der bestehenden Hebesatzung.

Nachrichtlich:

Die geplante Grundsteuerreform soll nach jetzigem Stand fristgerecht zum 01.01.2025 erfolgen.

Beispiele zur Erhöhung der Grundsteuer B:

a) Reihenmittelhaus, 120 qm Wohnfläche, Baujahr 1966

Hebesatzerhöhung auf 390 %

Grundsteuer neu:	278,93 €
<u>Grundsteuer bisher:</u>	<u>250,32 €</u>
Erhöhung:	28,61 €
in Prozent:	11,4 %

Hebesatzerhöhung auf 400 %

Grundsteuer neu:	286,08 €
<u>Grundsteuer bisher:</u>	<u>250,32 €</u>
Erhöhung:	35,76 €
in Prozent:	14,3 %

b) Eigentumswohnung, 63 qm Wohnfläche, Baujahr 1983

Hebesatzerhöhung auf 390 %

Grundsteuer neu:	160,52 €
<u>Grundsteuer bisher:</u>	<u>144,06 €</u>
Erhöhung:	16,46 €
in Prozent:	11,4 %

Hebesatzerhöhung auf 400 %

Grundsteuer neu:	164,64 €
<u>Grundsteuer bisher:</u>	<u>144,06 €</u>
Erhöhung:	20,58 €
in Prozent:	14,3 %

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Erlass folgender Hebesatzung:

Satzung über die Festsetzung der Hebesätze bei den Realsteuern (Hebesatzsatzung) der Gemeinde Karlsfeld (Landkreis Dachau)

Aufgrund § 25 Abs. 1 und 2 Grundsteuergesetz und § 16 Abs. 1 und 2 Gewerbesteuergesetz i. V. m. Art. 22 Abs. 2 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl S. 350) und Art. 18 des Kommunalabgabengesetzes erlässt die Gemeinde Karlsfeld folgende Hebesatzsatzung:

§ 1 Hebesätze

Die Steuersätze (Hebesätze) für nachstehende Gemeindesteuern für das Jahr 2021 und Folgejahre werden wie folgt festgesetzt:

1. Grundsteuer	
a) für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (A)	330 v. H.
b) für die Grundstücke (B)	400 v. H.
2. Gewerbesteuer	350 v. H.

§ 2 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit dem 1. Januar 2021 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Hebesatzsatzung vom 28.10.2016 außer Kraft.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	29
Ja-Stimmen:	29
Nein-Stimmen:	0

Herr Drummer ist bei der Abstimmung noch nicht anwesend.

EAPL-Nr.: 9241.20

Niederschriftauszug

Antrag der SPD zum Bürgerpark, Planung und Präsentation der Kosten

Sachverhalt:

Im Nachgang zur Sitzung am 5.11.2020 stellt die SPD-Fraktion den Antrag auf

- Präsentation des Masterplanes für einen Bürgerpark
- Planung und Präsentation der Kosten für Ankauf der Flächen, Herstellung und laufenden Unterhalt des künftigen Bürgerparks unter der Annahme
 - 1) des Ankaufes der benötigten Grundstücke
 - 2) der langfristigen Pacht der benötigten Grundstücke

In der Verwaltung liegt kein konkreter Masterplan für den zentralen Grünzug vor.

Nach Auffassung der Verwaltung hat sich Herr Bieberle in der Sitzung vom 05.11.2020 auf den gültigen Flächennutzungsplan als „Masterplan“ bezogen.

Schließlich ist noch auf die voraussichtlichen Kosten der Maßnahme einzugehen. Das Gebiet des Grünzuges umfasst eine Fläche von insgesamt 13,5 ha (nördl. der Allacher Straße 5,3 ha, südl. Allacher Straße 7,2 ha).

Bei geschätzten Herstellungskosten für den nördlichen Teilbereich bei einfacher Ausführung von ca. 1.530.000 € entstehen Planungskosten von voraussichtlich 310.000 € (bis zur Entwurfsplanung ca. 123.000 €).

Eine genaue Kostenschätzung kann erst mit Vorlage einer Entwurfsplanung erstellt werden. Hinzu kommen anschließend die Kosten für die Umsetzung der Maßnahme und nachfolgend die Unterhaltskosten.

Zu dem Gebiet ist weiterhin auf die Eigentumssituation einzugehen. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum von sechs verschiedenen Privaten. Die Gemeinde hat kein Eigentum an Grundstücken auf dem Gebiet des dargestellten Grünzugs.

Nachdem der 1. Bürgermeister verschiedene Gespräche mit den Eigentümern geführt hat ist aus Sicht der Verwaltung in absehbarer Zeit kein Ankauf bzw. Anpachtung der für den Grünzug benötigten Flächen zu realisieren.

Aufgrund der unwahrscheinlichen Erwerbssituation sieht es die Verwaltung nicht als zielführend an Planungen zu beauftragen um eine Kostenschätzung zu ermöglichen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Antrag der SPD zum Bürgerpark als zwischenbehandelt zu sehen. Der Antrag wird in 2 Jahren wieder Diskussion gestellt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	29
Ja-Stimmen:	29
Nein-Stimmen:	0

Herr Drummer ist bei der Abstimmung noch nicht anwesend.

EAPL-Nr.: 0241.41; 6101.1

Gemeinderat
21. Januar 2021
Nr. 4/2021
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag Bündnis für Karlsfeld, Bündnis 90 / Die Grünen auf Aufstellung eines Kriterienkatalogs für ein nachhaltiges Gewerbegebiet an der Schleißheimer Straße

Sachverhalt:

Die Fraktionen BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN und das Bündnis für Karlsfeld beantragen für die Planung des Gewerbegebietes an der Schleißheimer Straße einen Kriterienkatalog zu entwickeln, der eine nachhaltige Entwicklung des Gewerbegebietes sicherstellt. Dieser soll möglichst vor der Übergabe an ein Planungsbüro im Gemeinderat diskutiert, ergänzt und beschlossen werden.

Dazu wird eine Broschüre vorgelegt, die folgende Ziele und Vorschläge beinhaltet:

- Biologische Vielfalt sichern und fördern, gefährdete Arten unterstützen
- Flächenversiegelung reduzieren
- Niederschlagswasserbeseitigung flächennah
- Gestaltung der Verkehrsflächen möglichst offen
- Flächen begrünen, Lebensräume schaffen, extensive Pflege, regionale, standortgerechte Pflanzungen
- Beleuchtung regeln

Viele dieser Punkte werden bereits heute bei der Neuaufstellung von Bebauungsplan im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten umgesetzt.

Das zukünftige Planungsbüro kann im Auftrag auf die Zielvorgabe der Nachhaltigkeit ausdrücklich hingewiesen werden.

Die Bebauungsplanentwürfe werden jeweils dem Gremium zur Billigung vorgelegt.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, im Rahmen einer Gemeinderatssitzung einen Workshop zu veranstalten, um einen Kriterienkatalog zu erstellen, der Grundlage für den Planungsauftrag sein soll.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	30
Ja-Stimmen:	30
Nein-Stimmen:	0

EAPL-Nr.: 0241.41; 6102.2

Niederschriftauszug

Bebauungsplanes Nr. 98, Jägerstraße / Allacher Straße
- Beschluss des Bayer. Verwaltungsgerichtshofes zur Normenkontrollklage
- ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bauausschusses vom 20.04.2016 (Nr. BA 39/2016)) wurde der Bebauungsplan Nr. 98 „Jägerstraße/Allacher Str.“ als Satzung beschlossen. Mit Bekanntmachung durch Anschlag an den Amtstafeln vom 25.05.2016 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Mit Schreiben vom 24.05.2017 reichte die Antragstellerin Normenkontrolle gegen den Bebauungsplan ein. Am selben Tag rügt die Antragstellerin diverse Mängel des Bebauungsplanes. In materieller Hinsicht wurde gerügt, dass die Erschließung des Plangebietes nicht gesichert sei, keine Festsetzung zu oberirdischen Stellplätzen vorhanden wären, das Grundstück Fl.Nr. 977/4, welches im Eigentum der Antragstellerin stehe, durch Fahr- und Leitungsrechte belastet werden, Bestandsgebäude nicht berücksichtigt worden seien, die Beeinträchtigung durch Schall- und Staubimmissionen durch die Tiefgaragennutzung nicht berücksichtigt wären, die Hochwassergefahr nicht ordnungsgemäß bewältigt worden sei und der Bebauungsplan auch städtebaulich nicht erforderlich sei.

Aufgrund mündlicher Verhandlung am 24.11.2020 wurde vom Bayer. Verwaltungsgerichtshof folgendes Urteil erlassen:

- I. Der Bebauungsplan Nr. 98 Jägerstraße vom 20. April 2016, bekanntgemacht am 25. Mai 2016, ist unwirksam.
- II. Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.
- III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.
- IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

In den Gründen des Urteils werden folgende Punkte angesprochen:

- Die Antragstellerin ist gem. § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO antragsbefugt.
- Der Normenkontrollantrag ist zulässig und begründet.
- Die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplans am 25. Mai 2016 ist nicht ordnungsgemäß erfolgt. Die Antragsgegnerin hat in der textlichen Festsetzung zum Immissionsschutz in A 8.2 auf technische Regelwerke (hier: VDI-Richtlinie 2719 und ZTV-Lsw 06) Bezug genommen, ohne darauf hinzuweisen, wo sie eingesehen werden können. Eine solche Bekanntgabe genügt nicht den sich aus dem Rechtsstaatsprinzip und aus § 10 Abs. 3 BauGB ergebenden Anforderungen. Dieser nach § 214 Abs. 1 Nr. 4 BauGB beachtliche Fehler bei der Bekanntmachung führt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans im Gesamten.
- Die Festsetzung der zwischen den Baukörpern vorgesehenen Lärmschutzwand ist widersprüchlich und somit unwirksam. In der Begründung des Bebauungsplans wird einerseits ausgeführt, dass die Bebauung der Grundstücke unabhängig voneinander

durchgeführt werden kann, andererseits dient die Festsetzung der Lärmschutzwand nach den Ausführungen in der schalltechnischen Untersuchung vom 17. August 2015, die zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht wurde, dazu, dass die schalltechnischen Anforderungen in den ebenerdigen Freibereichen weitgehend eingehalten werden können. Das Ziel der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen in den Freibereichen lässt sich aber mit einer Bebauung der Grundstücke, die unabhängig voneinander erfolgt, nicht in Einklang bringen. Denn dem Planungskonzept und der schalltechnischen Untersuchung liegt zugrunde, dass durch die Baukörper der Gebäude und die Lärmschutzwand gegenüber der verkehrsstarken Allacher Straße ein Riegel entsteht, der zu einer Reduzierung der Verkehrslärmbelastung an den von der Straße abgewandten Gebäudeseiten und der Freibereiche führt. Die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke gehören verschiedenen Eigentümern und die Antragstellerin hat im Gegensatz zu dem Projektträger, der eine alsbaldige Errichtung einer Wohnanlage auf den Grundstücken Fl. Nr. 977/3, 974 beabsichtigt, keine konkreten Planungsabsichten. Da die Gemeinde einerseits die ebenerdigen Freibereiche durch die Lärmschutzwand vor Verkehrslärm schützen will, andererseits aber die Vorhaben unabhängig voneinander verwirklicht werden können, erweist sich die Festsetzung als widersprüchlich und damit als unwirksam. Die Bewältigung der Verkehrslärmproblematik war zentrales Element der Gesamtplanung und steht mit dem Bebauungsplan in einem untrennbaren Zusammenhang, so dass die Unwirksamkeit der Festsetzung zur Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplans führt.

- Die weiteren von der Antragstellerin vorgetragenen Bedenken gegen die Wirksamkeit des Bebauungsplans teilt der Senat nicht.
- Die Gemeinde trägt gemäß S 154 Abs. 1 VwGO als unterlegene Partei die Kosten des Verfahrens.
- Die Revision ist nicht zugelassen, weil die Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen.
- Gemäß S 47 Abs. 5 Satz 2 Halbs. 2 VwGO hat die Antragsgegnerin die Entscheidung in Nummer I der Urteilsformel nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils in derselben Weise zu veröffentlichen wie den angegriffenen Bebauungsplan (S 10 Abs. 3 BauGB).

Der Gemeinderat hat nun zu entscheiden wie in diesem Fall weiter vorzugehen ist. Folgende Möglichkeiten bestehen:

- Anfechtung / Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision.
- Durchführung eines ergänzenden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB, und hier Prüfung der angesprochenen Punkte und Ergänzung im Bebauungsplan.
- Das Urteil wird rechtskräftig und das Gebiet erhält den Status nach § 34 BauGB.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt für den Bebauungsplan Nr. 98 „Jägerstraße/ Allacher Straße“ ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Die im Beschluss des Bayer.VGH angesprochenen Themen sind durch die Verwaltung mit Planern und Gutachtern zu überprüfen. Das Ergebnis ist wieder vorzulegen.

Das weitere Verfahren wird gemäß § 2 Nr. 8 der Geschäftsordnung des Gemeinderates auf den Bau- und Werkausschuss übertragen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	30
Ja-Stimmen:	30
Nein-Stimmen:	0

EAPL-Nr.: 6102.2; 0241.41

Niederschriftauszug

Erlass einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

Sachverhalt:

Mit dem 01.02.2021 tritt die Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in Kraft. Diese bringt verschiedenste Neuerungen und gemeindliche Gestaltungsmöglichkeiten mit sich, die die Gemeinde Karlsfeld in näherer Zukunft beschäftigen werden.

Entgegen den ursprünglichen Planungen der Staatsregierung wird auch das in der Novelle enthaltene neue Abstandsflächenrecht ohne Übergangsfrist bereits zum 01.02.2021 in Kraft treten.

Herr Rechtsanwalt Dr. Gerhard Spieß der Kanzlei Döring Spieß Rechtsanwälte wird die Änderungen des Abstandsflächenrechts in der Sitzung des Bau- und Werkausschusses am 20.01.2021 vorstellen. Für alle Mitglieder des Gemeinderates, die nicht Teil des Bau- und Werkausschusses sind, besteht selbstverständlich die Möglichkeit, an der Sitzung am 20.01.2021 als Zuhörer teilzunehmen.

Das Abstandsflächenrecht ändert sich durch die Novelle insbesondere in zweierlei Hinsicht:

1. Änderung der Abstandsflächentiefen:

Nach bisher gültiger Rechtslage ist beim Neubau eines Wohngebäudes eine Abstandsflächentiefe von 1 H und mindestens 3 Meter einzuhalten. Künftig wird nunmehr eine Abstandsfläche von 0,4 H und mindestens 3 Metern nach Art. 6 BayBO festgelegt werden.

In Kerngebieten und in festgesetzten urbanen Gebieten wird die gesetzliche Tiefe der Abstandsflächen statt bisher 0,5 H ebenfalls auf 0,4 H festgelegt. In Gewerbe- und Industriegebieten wird statt 0,25 H bisher künftig 0,2 H festgelegt. Auch in diesen Gebieten ist immer mindestens eine Abstandsfläche von 3 Metern einzuhalten.

Nach bisheriger Rechtslage genügt außer in Kern- und urbanen Gebieten zudem vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge als Tiefe der Abstandsflächen die Hälfte der erforderlichen Tiefe, mindestens jedoch 3 m. Dieses sogenannte 16-Meter-Privileg entfällt durch die Novelle.

2. Änderung der Berechnungsmodalitäten der Abstandsflächentiefen:

2.1 Veränderte Berechnung der traufseitigen Abstandsfläche:

Bisher gilt bei der Berechnung der traufseitigen Abstandsfläche ein gestuftes System: Dächer mit einer Dachneigung $\leq 45^\circ$ bleiben außer Betracht. Die Höhe von Dächern mit einer Dachneigung zwischen 45° und 70° wird der Wandhöhe zu 1/3 hinzugerechnet. Die Höhe von Dächern $> 70^\circ$ wird der Wandhöhe voll zugerechnet.

Künftig gilt nun allein eine 70° -Schwelle:

Die Höhe von Dächern mit einer Dachneigung $\leq 70^\circ$ wird der Wandhöhe zu 1/3 zugerechnet.

Die Höhe von Dächern mit einer Dachneigung $> 70^\circ$ wird der Wandhöhe voll zugerechnet.

Das sich ergebende Maß ist das traufseitige, unter 1. genannte, H.

2.2 Veränderte Berechnung der giebelseitigen Abstandsfläche:

Bisher wird die Höhe der Giebelflächen im Bereich des Dachs bei einer Dachneigung von mehr als 70 Grad voll, im Übrigen nur zu einem Drittel der Wandhöhe zugerechnet. Künftig ist die gesamte Wand, einschließlich der Giebelfläche in ihrer tatsächlichen Abmessung in der Berechnung zu berücksichtigen. Die sich ergebende Abstandsfläche (unter 1. H genannt) ist somit nicht mehr zwingend rechteckig.

Darstellungen und Beispiele zu den veränderten Berechnungsmethoden finden Sie in der angehängten Präsentation auf den Seiten 6 ff.

Der Gesetzgeber ermöglicht den Kommunen nun jedoch, ein abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe mittels Satzung festzulegen. Nach dem künftigen Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a) BayBO können Kommunen eine Erhöhung der Abstandsflächentiefe auf bis zu 1,0 H festlegen. Damit könnte also die bisherige Abstandsflächentiefe weiterhin Gültigkeit für die Gemeinde Karlsfeld behalten. Nicht möglich ist es, per Satzung die sich ebenfalls ändernden Berechnungsmodalitäten (voranstehend unter 2. dargestellt) der Abstandsflächen in ihrer aktuellen Gültigkeit festzuschreiben.

Die Rechtsgrundlage zum Satzungserlass gilt laut den kommunalen Interessensverbänden bereits ab dem 15.01.2021. Somit ist ein Inkrafttreten der Satzung gleichzeitig mit der BayBO-Novelle möglich.

Der Bau- und Werkausschuss der Gemeinde Karlsfeld hat sich in seiner Sitzung vom 20.01.2021 bereits intensiv mit dem Erlass einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Gemeinde Karlsfeld befasst.

Vorliegend steht nun der Beschluss zum Satzungserlass zur Diskussion.

Gründe für größere Abstandsflächentiefen als von der BayBO-Novelle vorgesehen:

- Sicherstellung von Flächen für Nebenanlagen wie Kinderspielflächen, Fahrräder, Garagen, Stellplätze und Gartenhütten
- Aufrechterhaltung des Wohnfriedens
- Sicherstellung des Brandschutzes
- Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität
- Ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke bleibt gesichert

Gründe gegen größere Abstandsflächentiefen als von der BayBO-Novelle vorgesehen:

- Größere Innenverdichtung möglich
- Verringerung der Inanspruchnahme neuer Flächen
- Einzelne Grundstücke können baulich weniger ausgenutzt werden, dadurch können Eigentümerinteressen nachteilig betroffen sein

In Bezug auf den Geltungsbereich einer zu beschließenden Satzung erscheint es sinnvoll, etwaige abweichende Abstandsflächen im gesamten Gemeindegebiet anzuordnen. Zwar gibt es im Gemeindegebiet unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen. Die oben genannten Ziele sollen aber generell im Gemeindegebiet verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein. Im Einzelfall ist eine Korrektur über Abweichungen möglich. Für die sich insbesondere unterscheidenden Gewerbe-, Industrie-, Kern-, und auf festgesetzte urbane Gebiete findet die Satzung ohnehin keine Anwendung.

Vorgeschlagen wird zusätzlich die vorrangige Geltung der Abstandsflächen in künftigen Bebauungsplänen gegenüber der zu beschließenden Satzung. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens werden die Abstandsflächen eines genau bestimmten Gebietes immer detailliert geprüft. Dabei kann sich herausstellen, dass in einzelnen Gebieten ein Abweichen von den Abstandsflächentiefen der geplanten Satzung durchaus sinnvoll ist.

Ansonsten kann im Bebauungsplan die Geltung des Abstandsflächenrechts entsprechend der zu beschließenden Satzung festgesetzt werden.

Für bereits rechtskräftige Bebauungspläne, die die Geltung von Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO verweisen, erscheint es dagegen zweckmäßig, Abstandsflächentiefen nach der zu beschließenden Satzung anzuordnen. Damit wird sichergestellt, dass alle Grundstücke im

Gemeindegebiet abstandsflächenrechtlich nach denselben Gesichtspunkten beurteilt werden.

Ergänzung vom 15.01.2021:

Nach Beratung der Gemeinde Karlsfeld durch Herrn Rechtsanwalt Dr. Spieß wird eine zweite Variante der Abstandsflächensatzung zur Beschlussfassung im Gemeinderat vorgelegt. Diese beinhaltet Abstandsflächen von 0,8 H. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen zudem 0,4 H.

Hintergrund dieses Vorschlags sind die veränderten Berechnungsmodalitäten der Abstandsflächen. Diese können wie eingangs beschrieben nicht durch die Abstandsflächensatzung geregelt werden und bestimmen sich immer nach der BayBO. Nach künftigem Rechtsstand führt dies in einigen Fällen zu Nachteilen für Bauherren. Beispielsweise werden traufseitige Dachhöhen bei Dächern mit einer Dachneigung < 45° bisher nicht in die Berechnung der Abstandsflächen integriert. Nach künftigem Recht wird die Höhe dieser Dachflächen jedoch zu einem Drittel der Wandhöhe hinzugerechnet. Mit der vorgeschlagenen Alternative 2 werden Bauherren in der Regel vergleichbar zum aktuell noch gültigen Abstandsflächenrecht behandelt.

Zudem wurde die Möglichkeit einer Abweichung von der Satzung nach Art. 63 BayBO in § 4 beider Satzungsalternativen aufgenommen. Die Möglichkeit einer Abweichung steht kraft Gesetz zwar immer offen, das Landratsamt Dachau hat allerdings ausdrücklich um Aufnahme einer solchen Regelung gebeten. Wie auch in den Satzungs begründungen dargestellt, soll eine Abweichung aber nur in Frage kommen wenn bestehende und genehmigte Gebäude die neuen Abstandsflächenvorschriften nicht mehr einhalten können.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Satzung in der vorgelegten Alternative 2 ohne Änderungen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	30
Ja-Stimmen:	30
Nein-Stimmen:	0

EAPL-Nr.: 0241.41; 6011.00

Niederschriftauszug

2. Satzung zur Änderung der Satzung vom 25.02.2011 über Beiträge und Gebühren zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Karlsfeld (Beitrags- und Gebührensatzung BGS-EWS)

Sachverhalt:

1) Anpassung der Kanalgebühren

Nach Durchführung einer Gebührenkalkulation durch Herrn Steuerberater Plank, Pfarrkirchen, wird eine Gebührenanpassung zum 01.01.2021 bei der Abwasserbeseitigung notwendig.

Es wird eine Gebührensenkung um 0,25 € von 1,91 € auf 1,66 € je m³ Abwasser vorgeschlagen.

Somit muss die bestehende Satzung durch eine 2. Änderungssatzung geändert werden.

2) Kanalgebühren als öffentliche Last

Aufgrund einer Änderung des Kommunalabgabengesetzes (KAG) ruhen grundstücksbezogene Benutzungsgebühren seit 01.01.2014 als öffentliche Last auf dem Grundstück (Art. 8 Abs. 8 i.V.m. Art. 5 Abs. 7 KAG). Der bayerische Landesgesetzgeber hat dadurch eine dingliche Haftung geschaffen, in deren Folge der Eigentümer die Zwangsvollstreckung in sein Grundeigentum zu dulden hat.

Grund hierfür war, dass die zunehmenden Insolvenzen von Privatpersonen bei den Kommunen in den Bereichen der Abfallentsorgung Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung zu erheblichen Gebührenaufschlägen geführt haben. Dem soll vor allem im Zwangsversteigerungsverfahren durch die Bevorrechtigung der grundstücksbezogenen Gebührenforderungen als öffentliche Last entgegengewirkt werden.

Durch die KAG-Änderung liegen grundstücksbezogene Benutzungsgebühren in Bayern von Gesetzes wegen als öffentliche Last auf dem Grundstück, ohne dass es insoweit einer satzungsmäßigen Regelung bedarf.

Allerdings hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass aus der Satzung dennoch hinreichend deutlich hervorgehen muss, dass bei den dinglich berechtigten Gebührenscheidern nicht nur eine persönliche Schuld, sondern auch eine öffentliche Last entsteht (BGH, Beschluss v. 30.03.2012 – V ZB 185/11).

Um die erforderliche Deutlichkeit zu erzielen und dadurch Rechtsunsicherheiten zu vermeiden wird dem Gemeinderat die Einfügung des folgenden § 12 Abs. 2 BGS-EWS vorgeschlagen:

Die Gebührenscheidern ruht auf dem Grundstück, Erbbaurecht bzw. Wohnungs- oder Teileigentum als öffentliche Last.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt folgende Satzung:

2. SATZUNG

zur Änderung der Satzung über Beiträge und Gebühren zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Karlsfeld (Beitrags- und Gebührensatzung BGS – EWS) vom 25.02.2011

Aufgrund von Art. 5, 8 und 9 des Kommunalabgabengesetzes erlässt die Gemeinde Karlsfeld folgende Satzung zur Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung:

§ 1

Die Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung vom 25.02.2011 wird wie folgt geändert:

(1) § 9 Absatz 1 erhält folgende Fassung:

*Die Einleitungsgebühr wird nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze nach der Menge der Abwässer berechnet, die der Entwässerungseinrichtung von den angeschlossenen Grundstücken zugeführt werden. Die Gebühr beträgt **1,66 €** je m³ Abwasser.*

(2) In § 12 (Entstehen der Gebührenschuld) wird folgender Absatz 2 eingefügt:

Die Gebührenschuld ruht auf dem Grundstück, Erbbaurecht bzw. Wohnungs- oder Teileigentum als öffentliche Last.

§ 2

Diese Änderung tritt am 01.01.2021 in Kraft.

85757 Karlsfeld,
Gemeinde Karlsfeld

Kolbe
1. Bürgermeister

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	30
Ja-Stimmen:	30
Nein-Stimmen:	0

EAPL-Nr.: 0241.41; 6344.1

Niederschriftauszug

2. Satzung zur Änderung der Satzung vom 25.02.2011 über Gebühren zur Wasserabgabensatzung der Gemeinde Karlsfeld (Beitrags- und Gebührensatzung BGS-WAS)

Sachverhalt:

1) Anpassung der Wasserverbrauchsgebühren

Nach Durchführung einer Gebührenkalkulation durch Herrn Steuerberater Plank, Pfarrkirchen, wird eine Gebührenanpassung zum 01.01.2021 bei der Wasserversorgung notwendig.

Es wird eine Gebührenerhöhung um 0,25 € netto (brutto 0,27 €)

von 1,63 € netto (brutto 1,74 €)

auf 1,88 € netto (brutto 2,01 €) je m³ entnommenen Wassers vorgeschlagen.

Somit muss die bestehende Satzung durch eine 2. Änderungssatzung geändert werden.

2) Wasserverbrauchsgebühren als öffentliche Last

Aufgrund einer Änderung des Kommunalabgabengesetzes (KAG) ruhen grundstücksbezogene Benutzungsgebühren seit 01.01.2014 als öffentliche Last auf dem Grundstück (Art. 8 Abs. 8 i.V.m. Art. 5 Abs. 7 KAG). Der bayerische Landesgesetzgeber hat dadurch eine dingliche Haftung geschaffen, in deren Folge der Eigentümer die Zwangsvollstreckung in sein Grundeigentum zu dulden hat.

Grund hierfür war, dass die zunehmenden Insolvenzen von Privatpersonen bei den Kommunen in den Bereichen der Abfallentsorgung Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung zu erheblichen Gebührenaufschlägen geführt haben. Dem soll vor allem im Zwangsversteigerungsverfahren durch die Bevorrechtigung der grundstücksbezogenen Gebührenforderungen als öffentliche Last entgegengewirkt werden.

Durch die KAG-Änderung liegen grundstücksbezogene Benutzungsgebühren in Bayern von Gesetzes wegen als öffentliche Last auf dem Grundstück, ohne dass es insoweit einer satzungsmäßigen Regelung bedarf.

Allerdings hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass aus der Satzung dennoch hinreichend deutlich hervorgehen muss, dass bei den dinglich berechtigten Gebührenschauldern nicht nur eine persönliche Schuld, sondern auch eine öffentliche Last entsteht (BGH, Beschluss v. 30.03.2012 – V ZB 185/11).

Um die erforderliche Deutlichkeit zu erzielen und dadurch Rechtsunsicherheiten zu vermeiden wird dem Gemeinderat die Einfügung des folgenden § 10 Abs. 3 BGS-WAS vorgeschlagen:

Die Gebührenschauld ruht auf dem Grundstück, Erbbaurecht bzw. Wohnungs- oder Teileigentum als öffentliche Last.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt folgende Satzung:

2. S A T Z U N G

zur Änderung der Satzung über Beiträge und Gebühren zur Wasserabgabesatzung der Gemeinde Karlsfeld (Beitrags- und Gebührensatzung BGS – WAS) vom 25.02.2011

Auf Grund von Art. 5, 8 und 9 des Kommunalabgabengesetzes erlässt die Gemeinde Karlsfeld folgende Satzung zur Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung:

§ 1

Die Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung vom 25.02.2011 wird wie folgt geändert:

(1) § 9 Abs. 1 Satz 2 enthält folgende Fassung:

*Die Gebühr beträgt **1,88 € (brutto 2,01 €)** pro Kubikmeter entnommenen Wassers.*

(2) In § 10 (Entstehen der Gebührenschuld) wird folgender Absatz 3 eingefügt:

Die Gebührenschuld ruht auf dem Grundstück, Erbbaurecht bzw. Wohnungs- oder Teileigentum als öffentliche Last.

§ 2

Diese Änderungssatzung tritt am 01.01.2021 in Kraft.

85757 Karlsfeld,
Gemeinde Karlsfeld
Kolbe
1. Bürgermeister

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	30
Ja-Stimmen:	29
Nein-Stimmen:	0

Herr Dr. Froschmayer ist bei der Abstimmung nicht anwesend.

EAPL-Nr.: 0241.41; 8633.1

Gemeinderat
21. Januar 2021
Nr. 9/2021
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

aktualisierte Entwicklung der Gemeindefinanzen 2020 am Jahresende - wie hat sich die Corona-Krise auf die Gemeinde Karlsfeld ausgewirkt?

Sachverhalt:

Herr Giesinger stellt die Entwicklung der Gemeindefinanzen am Jahresende 2020 vor und wie sich die Corona-Krise auf die Gemeinde Karlsfeld ausgewirkt hat.

Gemeinderat
21. Januar 2021
Nr. 10/2021
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Haushalt 2021 - Verteilung der Haushaltsunterlagen

Herr Giesinger verteilt die Haushaltsunterlagen.

Niederschriftauszug

Bekanntgaben und Anfragen

A) Finanzplan – Schätzung der Projektkosten

Herr Fritsch spricht an, dass sein Antrag auf Erhebung von Eckdaten der westlichen Investitionsprojekte der Gemeinde noch nicht auf der Tagesordnung war und ohne Finanzplan kein Haushalt beschlossen werden kann.

Der Erste Bürgermeister entgegnet, dass der Antrag im Zuge der Haushaltsberatungen behandelt wird.

B) Journal K

Frau Hofner übermittelt eine Anfrage eines Bürgers, ob es die Möglichkeit gibt, die Zustellung des Journal K in Papierform abzubestellen.

Der Erste Bürgermeister antwortet, dass dies organisiert werden kann.

Gespräch mit dem Bürger:

Herr Fink:

- Da die Zahlen der aktuellen Gemeindefinanzen auf der Präsentation nicht zu erkennen waren, schlägt er vor, solche Unterlagen auch an die Bürger auszuhändigen.
- Er berichtet in der Zeitung gelesen zu haben, dass durch die Grundsteuererhöhung 375.000,00 € für die Gemeinde generiert werden. Nun fragt er, ob noch weitere Überlegungen, wie zum Beispiel weitere Gebühren zu erhöhen, angedacht sind.
- Er fragt ob die Gemeinde vom Solidaritätszuschlag betroffen ist.
Herr Giesinger antwortet darauf, dass die Gemeinde bis 2019 in Form der Gewerbesteuerumlage betroffen war.

Frau Leukhart:

- Sie erkundigt sich über den Fortschritt des Ludl-Geländes.
Der Erste Bürgermeister antwortet, dass ihm nicht bekannt ist, dass es keinen Fortschritt gibt.
- Sie bittet den Karlsfelder See in Ordnung zu halten.
Der Erste Bürgermeister gibt dies an das Landratsamt Dachau und den Erholungsflächenverein weiter.
- Zum Thema Gewerbegebiet sagt Frau Leukhart, dass das Gewerbegebiet in der Dieselstraße ein Vorzeigeprojekt war und dies nicht mehr der Fall ist.

- Durch die Verringerung der Abstandsflächen kommt es durch die dichte Bebauung zu immer mehr Menschen auf immer weniger Platz.
- Sie betont, dass der Erl-Bau ein Trauerspiel ist.
Der Erste Bürgermeister sagt, dass es dort keine neuen Hinweise gibt.

Gemeinderatssitzung
am 21.01.2021

Demus
Schriftführerin

Kolbe
Erster Bürgermeister