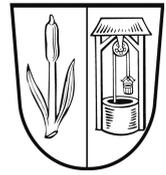


Gemeinde

Karlsfeld



NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 1

Sitzung am: Mittwoch, 20. Januar 2021

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 19:51 Uhr

Anwesend/
Abwesend: siehe Anwesenheitsliste

Status: Öffentliche Sitzung
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 09.12.2020
2. Novelle der Bayerischen Bauordnung - Vorberatung zum Erlass einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
3. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten und entsprechenden Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1044/13 der Gemarkung Karlsfeld, Ackerstraße 7
4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 755/76 der Gemarkung Karlsfeld, Gartenstraße (63)
5. 2. Satzung zur Änderung der Satzung vom 25.02.2011 über Beiträge und Gebühren zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Karlsfeld (Beitrags- und Gebührensatzung BGS-EWS)
6. 2. Satzung zur Änderung der Satzung vom 25.02.2011 über Beiträge und Gebühren zur Wasserabgabesatzung der Gemeinde Karlsfeld (Beitrags- und Gebührensatzung BGS-WAS)
7. Bekanntgaben und Anfragen

Anwesende:

Name	Vertreter für
Herr Stefan Kolbe	
Herr Christian Bieberle	
Herr Marco Brandstetter	
Frau Cornelia Haberstumpf-Göres	
Herr Thomas Kirmse	Herr Robin Drummer
Herr Peter Neumann	
Herr Paul-Philipp Offenbeck	
Herr Werner Proprentner	
Frau Janine Rößler-Huras	
Herr Christian Sedlmair	
Frau Cornelia Stadler	
Herr Franz Trinkl	
Herr Bernd Wanka	

Entschuldigte:

Name
Herr Robin Drummer

Unentschuldigte:

Name
-

Verwaltung:

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

Schriftführerin:

Frau Daniela Demus

Fachreferenten:

Herr Dr. Spieß / Kanzlei Döring Spieß Rechtsanwälte

Presse:

Herr Leichsenring / MM-Dachauer Nachrichten
Frau Bracht / SZ

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

Bau- und Werkausschuss
20. Januar 2021
Nr. 1/2021
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 09.12.2020

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 09.12.2020 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

Da Herr Kirmse zum Zeitpunkt dieser Sitzung noch kein Mitglied des Gemeinderates war, nimmt er nicht an der Abstimmung teil.

EAPL-Nr.: 0242.211

Niederschriftauszug

Novelle der Bayerischen Bauordnung - Vorberatung zum 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.

Beispielweise enthält die Novelle Ermächtigungsnormen zum Erlass von Satzungen zur Ausgestaltung der Spielplatzpflicht, zur Bepflanzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke und zur Begrünung von Gebäuden. Sollte der Bau- und Werkausschuss hier Bedarf sehen, bereitet die Verwaltung gerne Satzungsentwürfe vor.

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 erläutert die Änderungen des Abstandsflächenrechts. 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.

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

- Sicherstellung von Flächen für Nebenanlagen wie Kinderspielplätze, 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 künftigen 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 künftigen 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.

Auf Antrag der CSU-Fraktion erfolgt eine kurze Beratungspause.

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss der Gemeinde Karlsfeld empfiehlt dem Gemeinderat den Erlass einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe. Die Empfehlung beinhaltet die Festlegung der Abstandsflächentiefen auf 0,8H, mindestens aber 3 Meter. Auch das sogenannte 16-Meter-Privileg soll in die Satzung integriert werden. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen demnach 0,4 H. Die geringfügige Reduzierung der Abstandsflächentiefe in Gewerbe-, Industrie-, Kern- und urbanen Gebieten soll entsprechend der BayBO-Novelle auf die Gemeinde Karlsfeld übertragen werden, hierzu soll keine Regelung in die Satzung mit aufgenommen werden.

Als Geltungsbereich für die Satzung wird das komplette Gemeindegebiet vorgeschlagen. Zudem soll in der Satzung ein Vorrang von Regelungen in künftigen Bebauungsplänen gegenüber den Abstandsflächentiefen der Satzung aufgenommen werden. Für zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits rechtskräftige Bebauungspläne soll die Geltung der Abstandsflächentiefen nach der zu beschließenden Satzung angeordnet werden, sofern diese Bebauungspläne Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO anordnen.

Zudem wird empfohlen, eine Möglichkeit zur Abweichung von den Anforderungen der Satzung nach Art. 63 BayBO in die Satzung mit aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	2 (GRin Stadler, GR Bieberle)

EAPL-Nr.: 6011.00; 0242.211

Bau- und Werkausschuss
20. Januar 2021
Nr. 3/2021
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten und entsprechenden Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1044/13 der Gemarkung Karlsfeld, Ackerstraße 7

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 Abs. 1 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem "Allgemeinen Wohngebiet" WA (§ 4 BauNVO). Das Grundstück liegt im Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets "Würm und Würmkanal".

Das Grundstück ist derzeit mit einem Wohngebäude bebaut. Anstelle des Bestands soll ein Mehrfamilienhaus (E+ I + D, Grundfläche 15,99 m auf 12,74 m, Wand- / Firsthöhe 6,81 m / 12,16 m, Satteldach 45° DN) errichtet werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch als 10 offene Stellplätze und 10 Fahrradabstellplätze in einem Ordnungssystem nachgewiesen.

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der überbauten Fläche sowie der Wand- und Firsthöhe nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist eingehalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Bau- und Werkausschuss
20. Januar 2021
Nr. 4/2021
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 755/76 der Gemarkung Karlsfeld, Gartenstraße (63)

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des einfachen Baulinienplans Nr. 1a – „Karlsfeld Nord zwischen Hoch-, Lessing- und Krenmoosstraße“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt hinsichtlich der überbaubaren Fläche gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, im Übrigen nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA (§ 4 BauNVO).

Das Grundstück ist derzeit mit Nebenanlagen bebaut. Anstelle des Bestands soll ein Einfamilienhaus (Grundfläche 10,45 m auf 8,55 m, E + I, Wand- / Firsthöhe 6,78 m / 10,28 m, Walmdach 39 bzw. 45°) errichtet werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Einzelgarage und 2 als offene Stellplätze nachgewiesen.

Das Vorhaben hält folgende Festsetzungen des Baulinienplans nicht ein:

- Überschreitung der Baugrenzen im Osten durch den Hauptbaukörper um 9,09 m und die Garage
- offene Stellplätze außerhalb der Baugrenzen an der südlichen Grundstücksgrenze.

Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ist erforderlich. Durch das Bauvorhaben werden zwar die Grundzüge der Planung berührt, es liegen allerdings genügend Bezugsfälle vor. Eine Befreiung zur Überschreitung der östlichen Baugrenze kann erteilt werden.

Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Stellplatzsatzung wird eingehalten – die lichte Breite der Garage muss mind. 2,75 m betragen.

Die Gaubensatzung wird eingehalten.

Beschluss:

Zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Zur Befreiung - Überschreitung der Baugrenze im Osten durch den Hauptbaukörper um 9,09 m und durch die Garage sowie zwei offene Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen - wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Hinweis: die lichte Breite der Garage muss mind. 2,75 m betragen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

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 Gebührenschuldern 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 Gebährensuld ruht auf dem Grundstück, Erbbaurecht bzw. Wohnungs- oder Teileigentum als öffentliche Last.*

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, folgende Satzung zu beschließen:

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 Entwässerungs-satzung:

§ 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

Eberle

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

EAPL-Nr.: 6344.1; 0242.211

Niederschriftauszug

2. Satzung zur Änderung der Satzung vom 25.02.2011 über Beiträge und Gebühren zur Wasserabgabesatzung 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 Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, folgende Satzung zu beschließen:

2. SATZUNG

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

Eberle

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

EAPL-Nr.: 0242.211; 8633.1

Niederschriftauszug

Bekanntgaben und Anfragen

A) Gewebegebiet südlich des Schleißheimer Kanals

Die Große Kreisstadt Dachau führt ein ergänzendes Verfahren für das Gewebegebiet südlich des Schleißheimer Kanals durch.

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat im Juni 2020 den Bebauungsplan vorläufig bis zur Entscheidung in der Hauptsache außer Vollzug gesetzt. Als Gründe wurden insbesondere die festgesetzten Lärmemissionskontingente genannt.

In einem ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB kann die Stadt „fehlerhafte“ (im konkreten Fall „rechtlich unsichere“) städtebauliche Satzungen heilen.

Im vorliegenden Fall findet zur Heilung des Bebauungsplans eine Neufestsetzung der Emissionskontingente statt.

Die Gemeinde Karlsfeld hat im Verfahren bisher immer eine Stellungnahme zum Thema Verkehr abgegeben. Darin wurde eine umfassende Verkehrsplanung und ein Ausbau des Knotenpunktes Schleißheimer Straße / Alte Römerstraße / Bajuwarenstraße gefordert um eine zusätzliche verkehrliche Belastung der Gemeinde Karlsfeld auszuschließen.

Im aktuellen ergänzenden Verfahren sind nur Stellungnahmen zu den geänderten Teilen, also konkret zu den Emissionskontingenten möglich. Mittels der beiliegenden schalltechnischen Untersuchung wird nachgewiesen, dass durch die festgesetzten Emissionskontingente die Orientierungswerte der DIN 18005 an den Immissionsorten in der Gemeinde Karlsfeld (Bebauung Am Tiefen Graben) eingehalten sind. Insgesamt wird die Lärmsituation für die Gemeinde Karlsfeld voraussichtlich sogar besser, da die früher geplante Osterweiterung des Gewerbegebietes der Stadt Dachau nach nunmehr gültiger Beschlusslage entfallen wird. Der Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Dachau hat am 17.09.2019 beschlossen, dass diese Fläche stattdessen zur Aufnahme in das Landschaftsschutzgebiet Hebertshauser Moos und Krenmoos dem Landratsamt vorgeschlagen wird.

Um alle gemeindlichen Rechte zu sichern wurde dennoch folgende Stellungnahme abgegeben:

Östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 139/06 befindet sich auf Gebiet der Gemeinde Karlsfeld die Bebauung Am Tiefen Graben. Dort befindet sich Wohn- und Gewerbebebauung. Diese Bebauung darf durch die Anhebung des Emissionskontingentes in ihrem Bestand aber auch in ihren Erweiterungsmöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden. Zudem weist die Gemeinde auf die mit Bescheid vom 09.09.2020 genehmigte 2. Änderung des Flächennutzungsplans hin. Die nach dem Flächennutzungsplan vorgesehene Ansiedlung eines Gewerbegebietes darf durch die Neukontigentierung nicht eingeschränkt werden.

Bau- und Werkausschuss
am 20.01.2021

Demus
Schriftführerin

Kolbe
Erster Bürgermeister