



## NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

### 2. Sitzung des Gemeinderates Landsberied

vom 12. Februar 2025  
Sitzungssaal der Gemeinde Landsberied

**Vorsitz:**

Erste Bürgermeisterin Andrea Schweitzer

**Schriftführerin:**

Sabine Baumann

Die Vorsitzende erklärte die Sitzung um 19:30 Uhr für eröffnet. Sie stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden. Die Mehrheit der Mitglieder ist anwesend und stimmberechtigt. Der Gemeinderat Landsberied ist somit beschlussfähig.

**Gremiumsmitglieder:**

Johannes Bals  
Michael Bals  
Hubert Ficker  
Bernhard Förg  
Sebastian Förg  
Christoph Hainz  
Michael Hillmeier  
Helmut Hoffmann  
Claudia Kriebel  
Johann Märkl  
Caroline Müller  
Florian Wolf

**Bemerkung:**

anwesend ab TOP 4

## Öffentliche Sitzung:

TOP 1.	Aktuelle Viertelstunde
TOP 2.	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 15.01.2025
TOP 3.	Bekanntgaben
TOP 4.	PV-Freiflächenanlage Buchteil / Verlängerung Grünbergstraße Vorstellung der Fa. Enerparc über das geplante Vorhaben
TOP 5.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: LA 001/2025 vom 22.01.2025 Vorhaben: Erweiterung Milchviehlaufstall mit Melkraum Bauort: Nähe Schloßbergstraße, Fl.Nr.: 513 Gmk. Landsberied
TOP 6.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: LA 002/2025 vom 30.01.2025 Vorhaben: Neubau eines Cafés in Modelbauweise Bauort: Schloßbergstraße 14, Fl.Nr.: 24 Gmk. Landsberied
TOP 7.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: LA 003/2025 vom 16.01.2025 Vorhaben: Aussiedlung der landwirtschaftlichen Direktvermarktung, Neubau eines Vermarktungsgebäudes mit Betriebsleiterwohnung, Erweiterung des Rinderstalls Bauort: Grafrather Straße 4, Fl.Nr.: 566 Gmk. Landsberied
TOP 8.	Vollzug des BayStrWG; - Umstufung des nichtausgebauten öffentlicher Feld- und Waldweges „Krippeweg“, Flurstück 1121 Gemarkung Landsberied; Ergänzender Beschluss - Umstufung einer Teilfläche des ausgebauten öffentlicher Feld- und Waldweges „Jesenwanger Straße“, Flurstück 1132 Gemarkung Landsberied
TOP 9.	Wünsche und Anträge

## Öffentliche Sitzung

### TOP 1. Aktuelle Viertelstunde

#### Sachvortrag:

Keine Wortmeldungen.

### TOP 2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 15.01.2025

#### Beschluss 1:

Der Gemeinderat genehmigt die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 15.01.2025.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

### TOP 3. Bekanntgaben

#### Sachvortrag:

##### Einfacher Bebauungsplan

Der zuständige Jurist von der Baugenehmigungsbehörde im LRA hat auf der Kreisverbandsversammlung des Bayer. Gemeindetages einen Überblick über die wichtigsten Änderungen des 1. und 2. Modernisierungsgesetzes gegeben. Insbesondere die Änderungen im Bereich der Gauben und Stellplätze werden dafür sorgen, dass die Ortsgestaltungssatzungen und Einfachen Bebauungspläne in den Kommunen überarbeitet werden müssen.

Im Bauamt der VG Mammendorf werden diese Überprüfungen derzeit vorgenommen. Anschließend kann der Einfache Bebauungsplan der Gemeinde Landsberied mit den notwendigen Änderungen dem Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden.

##### Lagercontainer im Mischgebiet Landsberied-Ost

Der Gemeinderat hat vor einiger Zeit das gemeindliche Einvernehmen für einen Bauantrag für Lagercontainer im Gebiet des B-Planes Landsberied-Ost erteilt. Ein Teil der Container wurde nun aufgestellt, die Anwohner haben anschließend 3 Klagen gegen das Bauvorhaben bzw. die Genehmigung eingereicht. Das gemeindliche Einvernehmen wurde nach Ansicht des Bauamtes der VG Mammendorf und des LRA rechtmäßig erteilt, da die Aufstellung derartiger Lagercontainer den Festsetzungen des B-Planes entspricht. Es handelt sich hierbei um eine Mischgebietsfläche in der der erlaubte Anteil an Wohnbebauung (60 %) bereits erfüllt ist, die verbleibende Fläche (40 %) kann nur noch als reine Gewerbefläche genutzt werden.

Auch die Gemeinde erhielt ein Anschreiben der Anwohner, in der sie zusätzlich aus ihrer Sicht baurechtliche und sonstige Vergehen auf dem Nachbargrundstück (Eigentümer Fl. Nr. 228/8 An der Reistl 20, Lagerhalle) angezeigt haben. Auf Anordnung der ersten Bürgermeisterin wurde das Ordnungsamt der VG Mammendorf in Zusammenarbeit mit der Polizei (Einwohnermeldeamt, Gewerbeanmeldung, Straßenverkehrsbehörde), die Bauaufsicht im LRA und der zuständige Kaminkehrer um Überprüfung der Sachlage gebeten.

### TOP 4. PV-Freiflächenanlage Buchteil / Verlängerung Grünbergstraße Vorstellung der Fa. Enerparc über das geplante Vorhaben

#### Sachvortrag:

Die Fa. Enerparc, vertreten durch den Projektentwickler Yannis Raab, bat darum, ihre geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage im westlichen Bereich des Gemeindegebietes dem Gemeinderat vorzustellen. Frau Bürgermeisterin Schweitzer begrüßt Hr. Raab.

Der Gemeinderat soll sich ein Bild darüber machen, ob so ein Projekt in der Gemeinde Landsberied vorstellbar ist oder nicht, da ohne Bauleitplanung durch die Gemeinde das Projekt nicht verwirklicht werden kann.

Herr Raab stellt die Fa. Enerparc und das geplante Vorhaben mit einer PowerPoint Präsentation vor. Die Firma hat sich auf Solarparks spezialisiert und übernimmt alle Aufgaben von der Planung über den Bau und Betrieb bis hin zum Abbau der Anlage nach Ablauf der Betriebszeit. Als Standort für die Anlage ist ein etwa 17 Hektar großes Areal im westlichen Außenbereich (Buchteil) angedacht. Für das geplante Gebiet wurde in Bezug auf Umweltschutz und Naturschutz eine Analyse erstellt. Diese hat ergeben, dass hier alle Umweltvoraussetzungen von Seiten des Regionalplans eingehalten werden. Zur Wohnbebauung wären mindestens 200 Meter Abstand. Die Gesamtkosten für das Projekt lassen sich derzeit nur grob überschlagen. Viel hängt von dem Preis für den Netzanschluss ab. Man rechnet in etwa mit einem niedrigen zweistelligen Millionenbetrag.

### **Diskussionsverlauf:**

Hr. Raab beantwortet aufkommende Fragen des Gemeinderats.

- Die Fa. Enerparc zahlt der Gemeinde die Kommunalabgabe von 0,2 ct/kWh.
- Die Fa. Enerparc geht von einer Investitionssumme von ca. 1.000.000 € pro ha aus. Die Finanzierung erfolgt über Bankkredite und bevorzugt Nachrangdarlehen von Bürgern, Unternehmen oder Kommunen
- Nach Meinung von Hr. Raab wird eine Änderung bzgl. der Einspeisung bei Überkapazitäten geplant. Auch Batteriespeicher können eine Lösung sein, wenn zu viel Strom produziert wird. Die Fa. Enerparc versucht aber bei ihren Projekten immer, eine vernünftige Stromvermarktung zu finden.
- Die Einspeisung des Stroms erfolgt über eine Netzanschlusstelle an das nächste freie Umspannwerk. Die genauen Standorte zur Einspeisung können über die Netzbetreiber erst erfragt werden, wenn ein positiver Beschluss der Kommune vorliegt. Die Kabel werden in rd. 1,50 m Tiefe, bevorzugt auf öffentlich gewidmeten Feldwegen, verlegt, wobei ggf. eine Entschädigung / Abgabe an die Gemeinde gezahlt wird.
- 1 – 2 Batteriespeichermodule sind evtl. auf der Landsberieder Fläche geplant. Aus optischen und akustischen (Geräusche der notwendigen Kühlung) Gründen werden diese in der Mitte des Solarparks platziert.
- Eine Bürgerbeteiligung ist ab einer Einlage von 500 € möglich.
- Über die Fa. Enerparc wäre ein günstiger Stromtarif für alle interessierten Bürger der Gemeinde Landsberied über einen mit ihnen in Kooperation stehenden Stromanbieter möglich. Ein direkter Bezug von günstigem Strom für die Gemeindebürger aus der Anlage ist nicht möglich.
- Die Fa. Enerparc geht von 1,5 – 2 Jahre für ein Bauleitplanverfahren mit Genehmigung ab Aufstellungsbeschluss aus. Der optimistischste Zeitpunkt für den Baubeginn wäre Ende 2026/Anfang 2027.  
Auf Rückfrage von Hr. Raab erläutert die erste Bürgermeisterin, dass der Gemeinderat erst eine grundsätzliche Beratung über das geplante Vorhaben führen muss. Bei einer positiven Ausgangslage kann der Satzungsbeschluss relativ schnell, ca. innerhalb eines Monats, gefasst werden.

- Die Fa. Enerparc plant mit der dem Gemeinderat vorgestellten Flächen, eine Flächenänderung ist von ihrer Seite nicht geplant. Jedoch sind noch nicht alle Verträge mit den Grundeigentümern unterschrieben. Eine Fläche mit 3 ha ist zu klein und ungeeignet.
- Ein grundsätzlicher Ausbau bzw. eine Versiegelung der Zufahrtswege zur geplanten Anlage ist nicht nötig. Ggf. müssten aber Feldwege bei Bedarf so befestigt oder verbreitert werden, dass die Transportfahrzeuge und Baumaschinen die Fläche erreichen können. Evtl. Kosten hierfür übernimmt die Fa. Enerparc, Kosten für die Gemeinde fallen nicht an.

Frau Bürgermeisterin Schweitzer bedankt sich bei Herrn Raab für seine Ausführungen. Der Gemeinderat wird sich in der nächsten oder übernächsten Sitzung mit dem Projekt bzw. den Standort auseinandersetzen und darüber diskutieren. Das Ergebnis wird Hr. Raab dann mitgeteilt.

Bei einer positiven Grundhaltung des Gemeinderates muss von Seiten der Fa. Enerparc ein Antrag auf Bauleitplanung gestellt und die hierfür notwendigen städtebaulichen Verträge geschlossen werden.

Herr Raab bittet darum, dass die Anliegen gesammelt und dann an ihn weitergegeben werden.

**TOP 5.      Antrag auf Baugenehmigung**  
**BV-Nr.: LA 001/2025 vom 22.01.2025**  
**Vorhaben: Erweiterung Milchviehlaufstall mit Melkraum**  
**Bauort: Nähe Schloßbergstraße, Fl.Nr.: 513 Gmk. Landsberied**

**Sachvortrag:**

**Gemeindliche Stellungnahme**  
**nach § 36 BauGB u. Art. 64 BayBO**

Die Verwaltung schlägt folgende Stellungnahme der Gemeinde nach § 36 BauGB u. Art. 64 BayBO an das LRA vor

Der Bauherr beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Milchviehlaufstalls mit Melkraum auf dem Flurstück 513 der Gemarkung Landsberied.

A. Planungsrecht:

**§ 5 BauGB**

Das Bauvorhaben liegt in **Flächen für die Landwirtschaft**, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

**§ 35 BauGB**

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich	ja
Im Geltungsbereich des FLNPL –	ja
Gebietsart:	<b>Fläche für die Landwirtschaft</b>
Das BV ist privil. nach § 35 Abs. 1 BauGB	<b>nicht nagewiesen</b>
Öffentliche Belange stehen entgegen	<b>nein</b>

**B. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich folgender örtlicher Bauvorschrift nach Art. 81 BayBO

**“Gestaltungssatzung für Garagen und Dachgauben”**

**D. Erschliessung:**

**D.1 Zufahrt:** (Art. 4 BayBO)

Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage des Flurstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche

(öffentlicher Feld und Waldweg) nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO **ja**

**D.2 Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung des Wasserzweckverbandes der Gruppe Landsberied **ja**

**D. 3 Abwasserbeseitigung:**

Die Abwasserbeseitigung ist nicht durch eine öffentliche Leitung des AZV erschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

**G. Verfahren**

Die Nachbarunterschriften sind nicht vorhanden.

**Beschluss 1:**

Der Gemeinderat stimmt der Erweiterung des Milchviehlaufstalls und Melkraum auf dem Flurstück 513 der Gemarkung Landsberied unter der Voraussetzung, dass eine Privilegierung im Sinne des 35 Abs. 1 BauGB nachgewiesen wird, zu.

**Hinweise:**

Das Landratsamt wird bezüglich der Überdeckung der Abstandsflächen um Überprüfung gebeten.

**Abstimmungsergebnis: 13 : 0**

**TOP 6. Antrag auf Baugenehmigung  
BV-Nr.: LA 002/2025 vom 30.01.2025  
Vorhaben: Neubau eines Cafés in Modelbauweise  
Bauort: Schloßbergstraße 14, Fl.Nr.: 24 Gmk. Landsberied**

**Sachvortrag:**

Gemeinderat Christoph Hainz nimmt als persönlich Beteiligter an der Beratung nicht teil und nimmt am Zuhörersitz platz.

**Gemeindliche Stellungnahme  
nach § 36 BauGB u. Art. 64 BayBO**

Die Verwaltung schlägt folgende Stellungnahme der Gemeinde nach § 36 BauGB u. Art. 64 BayBO an das LRA vor

Der Bauherr beabsichtigt den Neubau eines Cafés in Modulbauweise auf dem Flurstück 24 der Gemarkung Landsberied.

A. Planungsrecht:

**§ 5 BauGB**

Das Bauvorhaben liegt im **Dorfgebiet und vorhanden Bäumen**, dass im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

**§ 34 BauGB**

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile **ja**  
Das BV fügt sich i.d. vorhandene Bebauung ein. **ja**  
Sonstige öffentl. Belange werden beeinträchtigt. **nein**  
Art der baulichen Nutzung: Café

in einem Gebiet ohne Bebauungsplan **ja**  
im Geltungsbereich eines einf. Bebauungspl. **nein**

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO **ja**  
wenn ja, welchem? **Dorfgebiet**

Das Bauvorhaben hält die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB) **ja**  
Es liegt eine Satzung vor nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB **ja**

**B. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich folgender örtlicher Bauvorschrift nach Art. 81 BayBO

**“Gestaltungssatzung für Garagen und Dachgauben”**

- **Errichtung des Containers mit einem nicht begrünten Flachdach (lt. der Gestaltungssatzung können Garagen und Nebengebäude auch mit flachgeneigten Dächern (0°-5°) ausgebildet werden, sofern diese extensiv begrünt werden).**

Zu Abweichung wird das Einvernehmen erteilt **ja**

**D. Erschliessung:**

**D.1 Zufahrt:** (Art. 4 BayBO)

Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage des Flurstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche

nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO **ja**

## D.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung des **Wasserzweckverbandes der Gruppe Landsberied** ja

## D. 3 Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung der **des Abwasserzweckverbandes Obere Maisach** ja

Das Niederschlagswasser soll über den bestehenden Anschluss des Baugrundstückes ins Gewässer „Oberlacha“ geleitet werden.

## F. Sonstige Angaben

Für das beantragte Objekt werden **7** Stellplätze errichtet.

## G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften sind nicht vorhanden.

### **Diskussionsverlauf:**

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass das Café die neu gestaltete Oberlacha aufgewertet.

Durch den neu entstehenden Zuweg von der Schloßbergstraße zum Café entlang der westlichen Seite der Oberlacha funktionieren die umgesetzten pflanzlichen Maßnahmen (Dornenpflanzen verhindern, dass der hintere Bereich zugänglich ist) zur Absicherung des Weihers an dieser Stelle nicht mehr optimal. Vom Bauherrn wird versichert, dass in Bezug auf die Sicherheit auch in seinem eignen Interesse eine „Barriere“ zum Gemeindegrund an der Oberlacha erstellt wird.

Nach Rücksprache mit dem Bauherrn ist die geforderte Begrünung des Flachdaches aus Gründen der Statik nicht möglich.

### **Beschluss 1:**

Der Gemeinderat stimmt dem Neubau eines Cafés in Modulbauweise auf dem Flurstück 24 der Gemarkung Landsberied zu.

Für folgende Abweichung der Gestaltungssatzung für „Garagen und Dachgauben“ wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

- **Errichtung des Containers mit einem nicht begrüntem Flachdach (lt. der Gestaltungssatzung können Garagen und Nebengebäude auch mit flachgeneigten Dächern (0°-5°) ausgebildet werden, sofern diese extensiv begrünt werden).**

### Hinweis:

Die Stellungnahmen des Abwasser- und Wasserzweckverbandes wurden angefordert und sind Bestandteil des Beschlusses.

### **Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

Gemeinderat Christoph Hainz nimmt als persönlich Beteiligter an der Abstimmung nicht teil.

<b>TOP 7.</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung</b> <b>BV-Nr.: LA 003/2025 vom 16.01.2025</b> <b>Vorhaben: Aussiedlung der landwirtschaftlichen Direktvermarktung, Neubau eines</b> <b>Vermarktungsgebäudes mit Betriebsleiterwohnung, Erweiterung des Rinderstalls</b> <b>Bauort: Grafrather Straße 4, Fl.Nr.: 566 Gmk. Landsberied</b>
---------------	---

**Sachvortrag:**

Gemeinderat Hans Märkl nimmt als persönlich Beteiligter an der Beratung nicht teil und nimmt am Zuhörersitz platz.

**Gemeindliche Stellungnahme**  
**nach § 36 BauGB u. Art. 64 BayBO**

Die Verwaltung schlägt folgende Stellungnahme der Gemeinde nach § 36 BauGB u. Art. 64 BayBO an das LRA vor

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Flurstück 566 der Gemarkung Landsberied neben den bereits bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden ein Gebäude mit Räumlichkeiten für die Direktvermarktung samt Hofcafe, einer Betriebsleiter- und Altenteilerwohnung sowie drei Ferienwohnungen zu errichten. Zudem soll der bestehende Rinderstall um 10,8 m in Richtung Westen erweitert werden.

Über eine Bauvoranfrage hierzu wurde bereits in der Gemeinderatssitzung vom 31.07.2019 beraten und folgender Beschluss gefasst:

*Der Gemeinderat stimmt der Bauvoranfrage nicht zu.*

*Vor der weiteren Beratung und Beschlussfassung ist die Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB und die Anforderungen für eine gesicherte Erschließung nachzuweisen.*

*Die Gemeinde sieht die Größe des Betriebsleiterhauses (180 qm Wohnfläche) mit Laden, Kaffee und Ferienwohnung kritisch.*

*Die wegemäßige Erschließung erfolgt über einen öffentlichen Feldweg. Bei dem Feldweg handelt es sich um eine Straße, die der Bewirtschaftung von Feldgrundstücken dient. Aufgrund der Errichtung eines Betriebsleiterhauses mit Hofladen, Kaffee und Ferienwohnung wird dieser Weg durch den Bauherrn über die eigentliche Nutzung hinaus beansprucht. Mit dem Bauherrn ist deshalb vor Einreichung eines Antrages auf Baugenehmigung eine Regelung zur Übernahme von 50 % der Unterhaltskosten des öffentlichen Feldweges zu treffen.*

*Das zur Bebauung vorgesehene Flurstück liegt nördlich eines Wasserschutzgebietes. Das Wasserschutzgebiet darf durch das beantragte Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck wird auch hier um Überprüfung gebeten.“*

Der Bauherr hat die Bauvoranfrage mittlerweile im Landratsamt zurückgezogen.

In der Zwischenzeit fanden mehrere Gespräche mit dem Bauherrn statt. Hierbei wurden u.a. Planungsvarianten für das Gebäude und Möglichkeiten des Anschlusses an die zentrale Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage sowie eine evtl. Beteiligung am Unterhalt des Feldweges erörtert. Vom Landratsamt wurde mit Verweis auf die gemeindliche Stellungnahme eine Aufteilung in zwei Gebäude empfohlen. Seitens der Bauverwaltung wurde angeregt einen klaren Hauptbaukörper mit Satteldach zu errichten. Nach Aussagen von Herrn Märkl samt Planer befürwortet das Amt für Landwirtschaft die geplanten Baumaßnahmen in Umfang und Größe. Eine

offizielle Stellungnahme liegt jedoch noch nicht vor, da aktuell kein Genehmigungsverfahren mehr läuft.

Die Planung wurde zwischenzeitlich grundlegend überarbeitet. Geplant ist nun ein langrechteckiger Baukörper mit 31,25 m Länge und einer Breite von 14,25 m mit Satteldach samt eingeschossigen Anbauten für Hofcafe und Garagen mit Pultdächern.

Am 07.10.2024 fand ein Gespräch mit Bauherrn, Planer, Vertretern der Gemeinde, des Wasser- und Abwasserzweckverbandes statt. Hinsichtlich der Erschließung des Bauvorhabens wurde folgendes festgehalten:

- Das geplante Bauvorhaben soll mittels einer Schmutzwasserdruckleitung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des AZV Obere Maisach angeschlossen werden. Die im Eigentum des Bauherrn verbleibende Leitung soll über öffentliche Feldwege (Gemeindeeigentum) zum Endschacht im Kohlstattweg verlaufen und dort eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück zurückgehalten bzw. in den vorhandenen Weiher eingeleitet werden.
- Zum Anschluss des Vorhabens an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes der Gruppe Landsberied soll möglichst im Leitungsraben der Kanaltrasse eine private Wasserversorgungsleitung bis zu einem im Flurstück 45 (Hollinger) geplanten Übergabeschacht (mit Zähler), hergestellt werden. Zwischen diesem und dem Ende der bestehenden Leitung im Kohlstattweg müsste die Versorgungsleitung des Zweckverbandes verlängert werden. Die in Privatgrund verlaufenden Teile der Leitung sind durch entsprechende Grunddienstbarkeiten zu sichern. Alle hierfür entstehenden Kosten sollen vom Antragsteller übernommen werden.

Sollte vor Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens die vom Zweckverband geplante neue Hauptversorgungsleitung vom Brunnen Richtung südl. Ortsrand von Landsberied fertiggestellt sein, besteht für das Anwesen ein Anschlussrecht und die vorstehend beschriebene private Wasserleitung könnte entfallen.

- Hinsichtlich der Erschließung wurde vom Bauwerber angeboten im Bereich der Höhenkuppe eine Ausweichbucht herzustellen um Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Siehe hierzu den anliegenden Plan vom 15.10.2024. Zudem wäre Herr Märkl auch bereit den Winterdienst für das Teilstück des Feldweges bis hin zu seiner Hofstelle zu übernehmen. Im Gegenzug sollte nach Wunsch des Antragstellers aber auf eine Beteiligung bei den Unterhaltskosten verzichtet werden. Denkbar wäre auch noch eine Bestandsaufnahme der Wegefläche vor und nach Abschluss der Bauarbeiten.

Von der Bauverwaltung wird folgendes angemerkt:

Für die geplanten Anschlüsse des Bauvorhabens an die zentrale Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage sind mit den jeweiligen Zweckverbänden Sondervereinbarungen abzuschließen in denen der Umfang der Maßnahmen, deren Unterhaltung und insbesondere die Kostenübernahme zu regeln sind.

Diese Vereinbarungen sollten vor Behandlung des Bauantrages im Gemeinderat abgeschlossen werden, dann gilt die Erschließung mit Wasser/Abwasser als gesichert.

Die Herstellung der Ausweichbucht ist mit der Gemeinde vertraglich zu regeln.

Der am Anwesen Märkl vorbeiführende Weg ist im Bestandsverzeichnis als ausgebauter öffentlicher Feld- und Waldweg „Grafrather Straße“ eingetragen. Straßenbaulastträger und damit unterhaltspflichtig ist die Gemeinde. Die ursprünglich als Ortsverbindungsstraße gewidmete Fläche wurde im Jahre 2003 zum Feldweg abgestuft. Der Weg ist mit einer Spritzdecke befestigt. Nach einer Zustandsbewertung des technischen Bauamtes im April 2024 weist die Oberfläche keinerlei

Schäden auf und es ist die nächsten 5 bis 10 Jahre mit keinen größeren Unterhaltungsmaßnahmen zu rechnen.

Die Grundstücksbreite im Bereich der Höhenkuppe beträgt ca. 7,95 m. Somit besteht auf öffentlichem Grund ausreichend Raum zur Herstellung der Ausweichstelle. Vor der Baumaßnahme sind die Grenzen zu den privaten Anliegergrundstücken herzustellen.

Nach den Unterlagen der Bauverwaltung wurde bei anderen landwirtschaftlichen Aussiedlungen im Gemeindebereich keine Vereinbarungen bezüglich einer Unterhaltsbeteiligung sowie dem Winterdienst getroffen. Nach Aussagen der Gemeinde/Bauhof wird der Winterdienst derzeit auf allen Wegflächen zu den Aussiedlern von der Gemeinde durchgeführt. Zudem sind auch keine besonderen Regelungen über die Gestattung der Einlegung von privaten Wasser- und Abwasserleitungen in gemeindliche Wegeflächen bekannt.

Sollte für das Bauvorhaben eine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nachgewiesen werden, besteht grundsätzlich Baurecht. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen unter der Voraussetzung einer Privilegierung zu erteilen.

Der Bau-Ortsentwicklungsausschuss nimmt in seiner nicht öffentlichen Sitzung vom 05.11.2024 Kenntnis über den Sachverhalt sowie der vorgelegten Planung und gibt einstimmig folgende Empfehlungen an den Gemeinderat ab:

- Dem Bauantrag sollte unter der Voraussetzung einer Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zugestimmt werden.
- Vor Behandlung des Bauantrages im Gemeinderat sollten mit dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Gruppe Landsberied und dem Abwasserzweckverband Obere Maisach entsprechende Sondervereinbarungen zum Anschluss des geplanten Bauvorhabens an die zentrale Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage abgeschlossen werden. Die Gemeinde stimmt der unentgeltlichen Verlegung der Leitungen in öffentlichen Wegeflächen zu.
- Mit dem Antragsteller ist eine vertragliche Regelung zur Herstellung einer Ausweichstelle am Feldweg „Grafrather Straße“ im Bereich der Höhenkuppe abzuschließen. Dies sollte auch vor Behandlung des Bauantrages im Gemeinderat erfolgen.
- Vor Baubeginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist auf Kosten des Bauherrn von einem geeigneten Ing.-Büro eine Bestandsaufnahme (Beweissicherung) der Wegefläche durchzuführen. Evtl. Schäden sind auf Kosten des Bauherrn zu beseitigen.
- Weitere Regelungen hinsichtlich Übernahme von Unterhaltskosten und Winterdienst im Bereich der Zufahrtsstraße sind aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes nicht gewünscht.

Hinweis: Die Größe der Betriebsleiterwohnung von 170m<sup>2</sup> soll überprüft werden.

#### A. Planungsrecht:

##### **§ 5 BauGB**

Das Bauvorhaben liegt in **Flächen für die Landwirtschaft**, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

##### **§ 35 BauGB**

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich

**ja**

Im Geltungsbereich des FLNPL –  
Gebietsart:  
Das BV ist priv. nach § 35 Abs. 1 BauGB  
Öffentliche Belange stehen entgegen

ja  
**Fläche für die Landwirtschaft  
nicht nachgewiesen**  
nein

### **B. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich folgender örtlicher Bauvorschrift nach Art. 81 BayBO

**“Gestaltungssatzung für Garagen und Dachgauben”**

### **D. Erschliessung:**

#### **D.1 Zufahrt:** (Art. 4 BayBO)

Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage des Flurstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche

nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO

**nein**

#### **D.2 Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung des **Wasserzweckverbandes der Gruppe Landsberied**

**nein**

Mit dem Zweckverband zur Wasserversorgung ist eine entsprechende Sondervereinbarung zum Anschluss des geplanten Bauvorhabens an die zentrale Wasserversorgungsanlage abzuschließen.

#### **D. 3 Abwasserbeseitigung:**

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung des Abwasserzweckverbandes Obere Maisach

**nein**

Mit dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung ist eine entsprechende Sondervereinbarung zum Anschluss des geplanten Bauvorhabens an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage abzuschließen.

### **E. Schutzgebiete / Sonstiges**

Das zur Bebauung vorgesehene Flurstück liegt nördlich eines Wasserschutzgebietes. Das Wasserschutzgebiet darf durch das beantragte Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

### **F. Sonstige Angaben**

Für das beantragte Objekt werden insgesamt **27** Stellplätze errichtet.

### **G. Verfahren**

Die Nachbarunterschriften sind nicht vollständig.

### **Diskussionsverlauf:**

Es wird der Einwand gebracht, dass die Ausweibucht nicht ausreicht, da noch der landwirtschaftliche Begegnungsverkehr von beiden Richtungen hinzukommt und es dann ziemlich eng wird.

Frau Bürgermeisterin Schweitzer weist daraufhin, dass die Möglichkeit besteht, dass im Zuge des Baues der 2. Brunnenleitung eine Verbreiterung der Straße eingeplant wird. Die Kosten müssten dann dementsprechend aufgeteilt werden (Ausweibucht Märkl, Aufbruch Leitung WZV, Verbreiterung Gemeinde). Genügend öffentlicher Straßenraum wäre vorhanden. Die Entscheidung muss im Gemeinderat fallen, wenn die Bauarbeiten zur 2. Brunnenleitung beginnen.

### **Beschluss 1:**

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag zur Aussiedlung der landwirtschaftlichen Direktvermarktung, Neubau eines Vermarktungsgebäudes mit Betriebsleiterwohnung, Erweiterung des Rinderstalls auf dem Flurstück 566 der Gemarkung Landsberied unter folgenden Voraussetzungen/Bedingungen zu

- eine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist nachzuweisen
- Vor Genehmigung des Bauantrages sind mit dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Gruppe Landsberied und dem Abwasserzweckverband Obere Maisach entsprechende Sondervereinbarungen zum Anschluss des geplanten Bauvorhabens an die zentrale Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage abgeschlossen werden. Die Gemeinde stimmt der unentgeltlichen Verlegung der Leitungen in öffentlichen Wegeflächen zu.
- Die Zufahrt soll über den öffentlichen Feld- und Waldweg „Grafrather Straße“ erfolgen. Bei dem Feldweg handelt es sich um eine Straße, welcher der Bewirtschaftung der anliegenden Grundstücke dient. Durch das geplante Bauvorhaben entsteht ein zusätzliches Verkehrsaufkommen über den Widmungszweck hinaus. Deshalb ist mit dem Antragsteller eine vertragliche Regelung zur Herstellung einer Ausweichstelle am Feldweg „Grafrather Straße“ im Bereich der Höhenkuppe gemäß den vorliegenden Plänen vom 15.10.2024 abzuschließen.

Im Rahmen der Vereinbarung ist auch zu regeln, dass vor Baubeginn und nach Abschluss der Bauarbeiten auf Kosten des Bauherrn von einem geeigneten Ing.-Büro eine Bestandsaufnahme (Beweissicherung) der Wegefläche durchgeführt wird. Evtl. Schäden sind auf Kosten des Bauherrn zu beseitigen.

### **Hinweise:**

Die Zulässigkeit der Betriebsleiterwohnung mit einer Größe von 166,21m<sup>2</sup> soll überprüft werden.

### **Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

Gemeinderat Hans Märkl nimmt als persönlich Beteiligter an der Abstimmung nicht teil.

<b>TOP 8.</b>	<b>Vollzug des BayStrWG;</b>
	- <b>Umstufung des nichtausgebauten öffentlicher Feld- und Waldweges „Krippeweg“, Flurstück 1121 Gemarkung Landsberied; Ergänzender Beschluss</b>
	- <b>Umstufung einer Teilfläche des ausgebauten öffentlicher Feld- und Waldweges „Jesenwanger Straße“, Flurstück 1132 Gemarkung Landsberied</b>

### **Sachvortrag:**

In der Gemeinderatssitzung am 10.04.2024 wurde der Tagesordnungspunkt zur Umstufung des öffentlichen Feld- und Waldweges „Krippeweg“, Flurstück 1121 der Gemarkung Landsberied ganz zurückgestellt, da man sich noch Gedanken wegen der Namensgebung machen wollte.

In der Gemeinderatsitzung am 15.05.2024 wurde dann der Name „Schlagweg“ beschlossen, jedoch fehlt nun der Beschluß über die eigentliche Umstufung, welcher hiermit nachgeholt werden soll.

In der Gemeinderatsitzung vom 10.04.2024 wurde beschlossen, dass ebenfalls eine Teilfläche des Feld- und Waldweges „Jesenwanger Straße“, Flurstück 1132 der Gemarkung Landsberied, zur Ortsstraße umgestuft werden soll, da sich auch für diese Teilfläche die Verkehrsbedeutung (Erschließungsfunktion) geändert hat. Der genaue Anfangs- und Endpunkt des umzustufenden Teilstücks sowie der Name der Ortsstraße sind noch festzulegen.

### **Beschluss 1:**

1.)

Der Gemeinderat Landsberied beschließt, den nicht ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweg „Krippeweg, Flurstück 1121 der Gemarkung Landsberied, Bestandsblatt 05/39, mit einer Länge von 360 m, gemäß Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayStrWG, zur Ortsstraße mit der Bezeichnung „Schlagweg“ umzustufen.

Für die Straße bestehen keine Widmungsbeschränkungen, Straßenbaulastträger ist die Gemeinde.

Sobald die Straße entsprechend ausgebaut ist, sowie die Voraussetzungen des Art. 7 Abs. 2 BayStrWG vorliegen, wird die Verwaltung beauftragt, das Umstufungsverfahren durchzuführen und die notwendigen Eintragungen in das Bestandsverzeichnis vorzunehmen.

2.)

Der Gemeinderat Landsberied beschließt, eine Teilfläche des ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweges „Jesenwanger Straße, Flurstück 1132 der Gemarkung Landsberied, Bestandsblatt 05/62, gemäß Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayStrWG zur Ortsstraße umzustufen.

Das umzustufende Teilstück beginnt an der „Babenrieder Straße“, Flurstücke 148/8 und 1304 und endet nach ca. 130 m an der Nordostecke des Flurstücks 1117 der Gemarkung Landsberied. Die Ortsstraße erhält die Bezeichnung „Jesenwanger Straße“.

Für die Straße bestehen keine Widmungsbeschränkungen, Straßenbaulastträger ist die Gemeinde.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Umstufungsverfahren durchzuführen und die notwendigen Eintragungen in das Bestandsverzeichnis vorzunehmen.

**Abstimmungsergebnis: 13 : 0**

## **TOP 9. Wünsche und Anträge**

### **Sachvortrag:**

#### Aktuelle Situation im Kinderhaus

Kindergartenreferent Michael Bals informiert darüber, dass aktuell eine sehr gute Stimmung im Kinderhaus herrscht. Die Anmeldungen der neuen Kinder sind zwar noch nicht ganz abgeschlossen, bis jetzt sind noch Plätze frei. Es konnten alle Anmeldungen berücksichtigt werden. Es steht auch genug Personal und Räume zur Verfügung.

### Garten Kinderhaus

GR Caroline Müller fragt nach, wie weit die Gartengestaltung am Kinderhaus vorangeschritten ist. Frau BGM Schweitzer informiert, dass die Baumaßnahmen weitgehend abgeschlossen sind, jedoch nicht die Pflanzarbeiten bzw. Ansaat des Rasens.

### Seniorenheim Fußweg

GR Michael Hillmeier möchte wissen, ob vor dem geplanten Seniorenheim ein Gehweg vorgesehen ist.

Nach Kenntnis von Frau BGM Schweitzer ist ein Streifen zwischen öffentlichem Verkehrsgrund und der Fläche für das Seniorenheim nicht vom Investor erworben worden. Inwieweit diese Fläche ein Gehweg wird oder für eine andere Straßenführung notwendig wird, muss vom Gemeinderat im Rahmen der Bauleitplanung entschieden werden.

Es wurde in einer der letzten Sitzung nachgefragt, ob die Fläche des Seniorenheims vergrößert wurde, das ist nicht der Fall.

### Halteverbot Bereich Bushaltestelle Babenrieder Straße bis zur Franz-Paul-Straße

GR Hans Märkl erkundigt sich über den Stand zu seinem Antrag.

Frau BGM Schweitzer weist daraufhin, dass das Ordnungsamt derzeit mit der Bundestagswahl beschäftigt ist. Es wird hier und auch an anderen Stellen im Ortbereich eine Begehung mit der Polizei geben.

GR Hans Märkl möchte noch einen zusätzlichen Antrag stellen:

Dass an der Bahnhofstraße in Höhe des Anwesen Hs.Nr. 11 b das bestehende Parkverbot auch für den Seitenstreifen ausgeweitet wird.

---

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen mehr vor.  
Um 20:50 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

### **Gemeinde Landsberied**

Vorsitzende



---

Andrea Schweitzer  
Erste Bürgermeisterin



---

Sabine Baumann  
Schriftführerin