



NIEDERSCHRIFT über die öffentliche

1. Sitzung des Gemeinderates Landsberied

vom 18. Januar 2023
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
Johann Märkl
Caroline Müller
Florian Wolf

Bemerkung:

ab Tagesordnung 4

Entschuldigt sind

Claudia Kriebel

krank

Öffentliche Sitzung:

TOP 1.	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.12.2022
TOP 2.	Bekanntgaben
TOP 3.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: LA 015/2022 vom 13.12.2022 Vorhaben: An- und Umbau eines Zweifamilienhauses mit 4 Stellplätzen Bauort: Dorfstraße 12, Fl.Nr.: 1320 Gmk. Landsberied
TOP 4.	Vorlage der Jahresrechnung 2022
TOP 5.	SV Baugebiet Erweiterung Flurstraße; Vergabe der Straßenbeleuchtung
TOP 6.	Straßenbeleuchtungsanlage; Vergabe der Beleuchtung und des Festplatzschrankes an der Oberlacha
TOP 7.	Asylangelegenheiten; Regelmäßige Herausgabe statistischer Daten der Bewohner der Wohnanlage Römerstr. 21 durch das Einwohnermeldeamt der VG Mammendorf an die Gemeinde
TOP 8.	Bauleitplanung; Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes „Erweiterung Flurstraße“ in der Gemeinde Landsberied Behandlung der Stellungnahmen im Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 13b i.V.m § 13a und § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB Satzungsbeschluss
TOP 9.	Wünsche und Anträge

Öffentliche Sitzung

TOP 1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.12.2022
--

Sachvortrag:

GR Hubert Ficker bemerkt, dass er auf dem Deckblatt als anwesend aufgeführt wurde, er war aber im Urlaub.

Das Deckblatt der Niederschrift wird dementsprechend geändert.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat genehmigt die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 14.12.2022 mit der entsprechenden Änderung.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 2. Bekanntgaben

Sachvortrag:

Genehmigungsfreistellungsverfahren

Der Bauantrag auf ein Freistellungsverfahren für den Neubau einer Garage-Gewerbehalle auf der Flur Nr. 227/32 wurde genehmigt.

Der Bauantrag für einen Anbau einer Gewerbeeinheit (Bürofläche) mit Stellplätzen auf der Flur Nr. 230/7 wurde zurückgewiesen, da von Seiten der Bürgermeisterin und der Verwaltung weitere offene Fragen in einem Baugenehmigungsverfahren zu klären sind. Eine automatische Weiterbehandlung im Baugenehmigungsverfahren war vom Antragsteller nicht gewünscht.

Verschiebung Umsatzsteuerrecht

Es gibt eine erneute Verschiebung bzgl. des Umsatzsteuerrechtes. Die neue gesetzliche Regelung tritt nun erst in 2 Jahren in Kraft.

TOP 3. Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: LA 015/2022 vom 13.12.2022 Vorhaben: An- und Umbau eines Zweifamilienhauses mit 4 Stellplätzen Bauort: Dorfstraße 12, Fl.Nr.: 1320 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 den An- und Umbau eines Zweifamilienhauses mit zwei zusätzlichen Räumen an der Südseite des Gebäudes sowie im Obergeschoss eine Dachterrasse auf dem Flurstück 1320 der Gemarkung Landsberied zu errichten.

A. Planungsrecht:

§ 5 BauGB

Das Bauvorhaben liegt im **Dorfgebiet (MD)** , 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:

Wohngebäude

in einem Gebiet ohne Bebauungsplan

ja

im Geltungsbereich eines einf. Bebauungspl.

nein

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

Das Bauvorhaben hält die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein (§ 34 Abs. 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”

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 Gruppe Landsberied

ja

D. 3 Abwasserbeseitigung:

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

ja

F. Sonstige Angaben

Für das beantragte Objekt werden **4** Stellplätze nachgewiesen.

G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt dem An- und Umbau des Zweifamilienhauses auf dem Flurstück 1320 der Gemarkung Landsberied zu.

Hinweise:

Die Wasserzweckverbandsstellungnahme wurde angefordert und ist Bestandteil des Beschlusses. Ein Tekturplan bezüglich der Entwässerung ist nachzureichen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 4. Vorlage der Jahresrechnung 2022

Sachvortrag:

Die Verwaltung hat die Jahresrechnung der Gemeinde Landsberied für das Haushaltsjahr 2022 erstellt.

Das Ergebnis der Jahresrechnung wird hiermit dem Gemeinderat vorgelegt (Art. 102 Abs. 2 GO). Sodann ist die örtliche Prüfung durchzuführen (Art. 102 Abs. 3, Art. 103 GO).

Hierfür ist der Rechnungsprüfungsausschuss zuständig.

Anschließend ist die Jahresrechnung durch den Gemeinderat festzustellen (Art. 103 Abs. 3 GO).

Beschluss 1:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Jahresrechnung der Gemeinde Landsberied für das Haushaltsjahr 2022 mit folgendem Ergebnis:

	Verwaltungshaushalt €	Vermögenshaushalt €	Gesamtergebnis €
Einnahmen (bereinigte Solleinnahmen)	2.739.832,53	728.180,59	3.468.013,12
Ausgaben (bereinigte Sollausgaben)	2.739.832,53	728.180,59	3.468.013,12
Etwaiger Unterschied (Fehlbetrag)	-	-	-

Nach der örtlichen Rechnungsprüfung durch den Rechnungsprüfungsausschuss ist die Jahresrechnung zur Feststellung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

TOP 5. SV Baugebiet Erweiterung Flurstraße; Vergabe der Straßenbeleuchtung

Sachvortrag:

Gemeinderat Bernhard Förg nimmt als Beteiligter an der Beratung und Abstimmung nicht teil und nimmt am Zuhörersitz Platz.

Die Stadtwerke Fürstenfeldbruck wurden aufgefordert der Gemeinde für die erforderliche Straßenbeleuchtung im Baugebiet „Erweiterung Flurstraße“ ein Angebot zu unterbreiten. Das Angebot sieht die Errichtung von 11 Leuchten Streetlight 11 mini, 24 Watt LED vor. Das Angebot schließt mit Kosten in Höhe von brutto 33.500,64 €. Die bestehende Leuchte am Ende der Bebauung wird ebenfalls ersetzt um ein einheitliches Leuchten-Bild zu erhalten.

Die Beauftragung muss über die Gemeinde erfolgen, da ansonsten der Abzug wie im Zustimmungsvertrag vereinbart nicht angerechnet werden kann.

Stellungnahme der Finanzverwaltung:

Die Kosten werden vom Erschließungsträger berücksichtigt und erstattet.

Diskussionsverlauf:

Nachdem bisher über das Design der Straßenlampen noch nie gesprochen wurde, sind einige Gemeinderäte mit der angebotenen Straßenlampe alleine nicht zufrieden. Sie wünschen sich eine Auswahl an verschiedenen Lampen die dann evtl. auch vor Ort bei Dunkelheit besichtigt werden können, um zu sehen, welchen Lichteinfall und Lichtstärke die Lampe hat. Alternativ sollte geprüft werden, ob der vorhandene Typ „Citylight“ nicht auch mit LED angeboten werden kann. Die Lampen sollen zum dörflichen Charakter passen. Ein Mitarbeiter der Stadtwerke sollte sich der Sache annehmen und einige passende Straßenlampen vorstellen. Aus gestalterischer Sicht sollte darauf geachtet werden, dass eine Vereinheitlichung zu den bereits bestehenden Straßenlampen geschaffen wird.

Es wird vorgeschlagen den Tagesordnungspunkt zurückzustellen, bis verschiedene Straßenlampen vorgestellt bzw. gesichtet wurden.

Beschluss 1:

Der Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt, bis verschiedene Straßenlampen vorgestellt bzw. gesichtet wurden.

Die Verwaltung wird beauftragt sich mit den Stadtwerken in Verbindung zu setzen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

ohne GR Bernhard Förg als Beteiligter

TOP 6. Straßenbeleuchtungsanlage; Vergabe der Beleuchtung und des Festplatzschrankes an der Oberlacha
--

Sachvortrag:

Im Zuge der Umgestaltungsarbeiten im Bereich des Dorfweihers Oberlacha ist es auch erforderlich die Straßenbeleuchtung zu ertüchtigen und eine Möglichkeit zu schaffen, um die Stromversorgung bei Festlichkeiten zu sichern.

Die Stadtwerke Fürstenfeldbruck wurden aufgefordert der Gemeinde hierfür ein Angebot zu unterbreiten.

1. Festplatzschrank

Für den Festplatzschrank einschl. Zählersäule und Kabelbauarbeiten entstehen Kosten in Höhe von brutto 3.690,45 €.

2. Straßenbeleuchtung

Für die Errichtung von 3 Street-Light 11 mini LED Lampen, Lichtpunkthöhe 6,00 m schließt das Angebot der Stadtwerke mit Kosten in Höhe von brutto 7.378,31 €.

Stellungnahme der Finanzverwaltung:

Die Kosten sind im Haushaltsplan 2023 zu veranschlagen (Haushaltsstelle 880.95001).

Diskussionsverlauf:

Wie auch schon im TOP 5 sollen auch hier verschiedene in Frage kommende Straßenlaternen vorgestellt werden.

Bzgl. des Stromschrankes für den Burschenverein soll eine Vergleichsrechnung aufgestellt werden, ob es auf Dauer günstiger kommt, jährlich die „Baustromwürfel“ setzen zu lassen bzw. einen Festschrank mit Grundgebühr aufzustellen. Ebenfalls soll geklärt werden, ob trotz des Festschranks zum Dorffest ein Mitarbeiter der Stadtwerke die Anschlüsse in den Festschrank anklemmen muss.

Mit dem Burschenverein soll geklärt werden, wie viele Kästen nun tatsächlich benötigt werden und deren Standorte.

Bis zur Klärung mit dem Burschenverein und der Auswahl der Straßenlampe soll der Tagesordnungspunkt zurückgestellt werden.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat beschließt, den Tagesordnungspunkt zurückzustellen, bis verschiedene Straßenlampen vorgestellt bzw. gesichtet wurden.

Die Verwaltung wird beauftragt sich mit den Stadtwerken in Verbindung zu setzen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

TOP 7.	Asylangelegenheiten; Regelmäßige Herausgabe statistischer Daten der Bewohner der Wohnanlage Römerstr. 21 durch das Einwohnermeldeamt der VG Mammendorf an die Gemeinde
---------------	---

Sachvortrag:

Seit der erneuten Verschärfung der Flüchtlingssituation in Bayern / Landkreis Fürstenfeldbruck wird die Wohnanlage des Landratsamtes Fürstenfeldbruck in der Römerstr. 21 in Landsberied wieder sehr stark frequentiert.

Eine Information der Gemeinde durch das Landratsamt über die untergebrachten Personen, wie in der Anfangszeit der Anlage, erfolgt aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht mehr.

Für die erste Bürgermeisterin / die Sozialreferentin ist es für die tägliche Arbeit jedoch sehr wichtig, Auskünfte über die Bewohnerstruktur zu erhalten. Relevant sind insbesondere Informationen über

- Anzahlle Bewohner
- Nationalitäten
- Geschlechter
- Altersstruktur (U 6, 6 – 18, Erwachsene)

Nach Aussage des Datenschutzbeauftragten der VG Mammendorf sind diese Informationen datenschutzrechtlich unbedenklich und können zur Verfügung gestellt werden. Zur Schaffung einer rechtlichen Grundlage für diese Auswertungen sollte der Gemeinderat aber einen formellen Beschluss mit Beauftragung der VG zur Herausgabe der Daten fassen.

Diskussionsverlauf:

Es wird vorgeschlagen die schulpflichtigen Kinder- und Jugendlichen von 6 – 15 Jahren aufzuzählen, um auch hier einen Überblick zu haben und die 16 – 18jährigen extra aufzuführen.

Feuerwehrreferent Michael Hillmeier bittet darum, sollten die Zahlen der Flüchtlinge zurückgehen und einige Räume im Asylantenheim nicht belegt sein, diese mit Schildern zu versehen, damit die Feuerwehr bei einem eventuellen Einsatz mit Atemschutz bei der Durchsuchung der Räume, diese ausschließen kann. Das Landratsamt sollte darüber informiert werden.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat Landsberied beauftrag das Einwohnermeldeamt der VG Mammendorf monatlich folgende statistischen Informationen aus dem Einwohnermeldedaten über die Bewohner der Gemeinschaftsunterkunft in der Römerstraße 21 in Landsberied der Bürgermeisterin und Sozialreferentin zur Verfügung zu stellen:

- Anzahlle Bewohner
- Nationalitäten
- Geschlechter
- Altersstruktur (U 6, 6 – 15, 16 – 18, Erwachsene)

Der Gemeinderat ist in regelmäßigen Abständen über die Bewohnersituation in der Unterkunft zu informieren.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

TOP 8.	Bauleitplanung; Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes „Erweiterung Flurstraße“ in der Gemeinde Landsberied Behandlung der Stellungnahmen im Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 13b i.V.m § 13a und § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB Satzungsbeschluss
---------------	--

Sachvortrag:

Gemeinderat Bernhard Förg nimmt als Beteiligter an der Beratung und Abstimmung nicht teil und nimmt am Zuhörersitz Platz.

Von der Bauverwaltung wurden insgesamt **38** Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Von den Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Immobilien Freistaat Bayern
- Bischöfliche Finanzkammer
- Erzbischöfliches Ordinariat München
- Pfarrverband Grafrath-Schöngeising
- Evangelisches Pfarramt
- Staatliches Schulamt FFB
- Kreisjugendring FFB
- Stadtwerke Fürstenfeldbruck
- Bund Naturschutz Bayern e.V.
- Landesbund für Vogelschutz
- Kreisheimatpflegerin
- Kreisbrandinspektion Fürstenfeldbruck
- Abwasserzweckverband Obere Maisach
- Münchner Verkehrs- und Tarifverbund
- Planungsverband „Äußerer Wirtschaftsraum“
- Luftamt Südbayern
- Fa. Huber Entsorgungsunternehmen
- Freiwillige Feuerwehr Landsberied
- Abteilung IV/2 Straßenverkehrsamt der VG Mammendorf
- Allgemeinde Deutscher Fahrrad-Club

Keine Einwände vorgebracht haben:

- Staatliches Bauamt Freising
- Regionaler Planungsverband
- Telefónica Germany
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
- Deutsche Telekom
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Vodafone Kabel Deutschland
- bayernets GmbH
- Abt. II/1 Finanzverwaltung der VG Mammendorf

8 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange haben Einwände, die abzuwägen und beschlussmäßig zu behandeln sind vorgebracht:

- 1) Landratsamt Fürstenfeldbruck
- 2) Regierung von Oberbayern
- 3) Wasserwirtschaftsamt München
- 4) Bayerischer Bauernverband
- 5) Energie Südbayern
- 6) Kreisbrandinspektion Fürstenfeldbruck
- 7) Zweckverband zur Wasserversorgung Gruppe Landsberied
- 8) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Bürgerbeteiligung:

Es liegt **1** Bürgereinwand vor.

Beschluss:

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

Stellungnahme des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 25.02.2022:

(1) Geltungsbereich, Ableitung aus dem Flächennutzungsplan:

Die feststellenden Ausführungen des Landratsamtes werden zur Kenntnis genommen.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 11 : 0 ohne GR Bernhard Förg als Beteiligter

(2) Ortsplanung:

Die aus ortsplanerischer Sicht weiterhin vorgetragenen Bedenken sowie die Anregung zur Verlagerung der westlichen Erschließungsstraße dahingehend, dass eine beidseitige Bebauung ermöglicht wird, werden zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt.

Die Gemeinde möchte im Gemeindegebiet von Landsberied neue Wohnbauflächen schaffen. Aufgrund des verschärften Wohndrucks im Großraum München sind Baugrundstücke sehr knapp, dies ist auch an den immer weiter steigenden Baulandpreisen zu erkennen. Um der Bevölkerung die Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen, ist die Ausweisung von Wohnbebauung eine Möglichkeit hierzu.

In der angeregten Verschiebung der westlichen Erschließungsstraße ist kein städtebaulicher Mehrwert zu erkennen, insbesondere da die resultierenden Grundstücke für eine verdichtete Bebauung mit Doppelhäusern eingeschränkt wäre. Im Übrigen erachtet die Gemeinde die Lage der Erschließungsstraße für eine zukünftige Vernetzung des Baugebietes mit einer sich aufdrängenden Bebauung nach Westen als vorausschauende Chance.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 11 : 0 ohne GR Bernhard Förg als Beteiligter

(3) Festsetzung durch Planzeichen und Text:

Zu B 2.7:

Eine entsprechende Ergänzung wird städtebaulich für nicht erforderlich gesehen. Über die Straßenausbauplanung wurde vom Gemeinderat in den Sitzungen vom 10.01.2022 und 07.02.2022 beraten und entschieden. Diese Beschlüsse sind Grundlage für die aktuelle Ausbauplanung in der Fassung vom 22.03.2022. Damit ist der in der Festsetzung gewählte Punkt bestimmbar und eine erhebliche Veränderung dieses Punktes ist nicht zu erwarten. Die Festsetzung ist damit auch vollziehbar.

An der Planung wird festgehalten, der Planer wird beauftragt, die Oberkante Erschließungsstraße der aktuellen Straßenausbauplanung redaktionell als Hinweis in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

Abstimmung: 11 : 0 ohne GR Bernhard Förg als Beteiligter

Zu B 7.1:

Die straßenraumwirksame Pflanzung von Laubbäumen auf den Privatgrundstücken berücksichtigt die notwendige Zugänglichkeit der Baugrundstücke (Zugang, Zufahrt, Stellplätze etc.) der Parzellen Nrn. 3 bis 5 und Nrn. 11 bis 15. Damit wird den betroffenen Grundstückseigentümern die notwendige Flexibilität gewährt. Diese wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit Laubbäumen im Straßengrund ergänzt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 11 : 0 ohne GR Bernhard Förg als Beteiligter

Zu B 8.3:

Im Rahmen der Auslegung der Festsetzung Hauptdachform und -dachneigung ist auch die Begründung Ziffern 6.9.2 und 6.9.3 heranzuziehen: *Die Bestimmung der Hauptdachform und Hauptdachneigung ermöglicht es für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile (z.B. Erker, Überdachungen, Vordächer, Wintergärten etc.) auch andere Dachformen und Dacheindeckungen umzusetzen.*

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 11 : 0 ohne GR Bernhard Förg als Beteiligter

Zu B 8.5.1:

Es ist nicht erkennbar, dass mit der getroffenen Festsetzung zu Geländeänderungen die Ausführungen des Landratsamtes – ungeachtet der Rechtsgrundlage für den 1 m Streifen - auch in Kombination mit B 8.5.2 nicht umgesetzt werden können.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 11 : 0 ohne GR Bernhard Förg als Beteiligter

Zu B 8.5.2:

Der Begriff „untergeordnet“ ist nicht mathematisch zu ermitteln, sondern im Rahmen der Auslegung zu definieren und wird z.B. in der BayBO mehrfach verwendet, wie z.B. „untergeordnete Vorbauten“ in Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 11 : 0 ohne GR Bernhard Förg als Beteiligter

(4) Sonstiges:

Zu C Hinweise 5.5:

Es ist weder eine städtebauliche noch eine artenschutzrechtliche Anforderlichkeit erkennbar.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 11 : 0 ohne GR Bernhard Förg als Beteiligter

Zu C Hinweise 5.8:

Da es sich um eine Empfehlung handelt „ggf. überdachte Fahrradstellplätze“ ist kein Widerspruch zu den Festsetzungen erkennbar. In der Regel werden bei Einfamilienhäusern die Fahrräder geschützt in der Garage oder im Nebengebäude untergebracht. Bei Mehrfamilienhäusern mit einer Tiefgarage oder einem Garagenhof liegt der Hauszugang nicht zwingend im definierten Vorgartenbereich, sondern seitlich, sodass kein Widerspruch erkennbar ist.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 11 : 0 ohne GR Bernhard Förg als Beteiligter

(5) Immissionsschutz:

Die Ausführungen zur Unzulässigkeit der Festsetzung B 1.2 bezüglich der Luftwärmepumpen werden zur Kenntnis genommen, von der Gemeinde nicht geteilt und wie folgt gewürdigt.

Die Rechtsgrundlage befindet sich in § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hier: "Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften...", das auch für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO gilt und städtebaulich erforderlich (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB), hinreichend bestimmt, von der Ermächtigungsgrundlage (§ 9a BauGB) gedeckt und auch vollziehbar ist. So wird im Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 24.03.2020 bei Schallemissionen von 50 dB in einem WA von einem Abstand von weniger als 3,0 m ausgegangen. Nachdem Luftwärmepumpen nicht abstandsflächenrechtlich privilegiert sind (siehe OLG Nürnberg) ist stets ein Mindestabstand von $2 \times 3 \text{ m} = 6 \text{ m}$ einzuhalten. Im Übrigen ist ein entsprechender Hinweis auf die Literatur enthalten.

Auch wird verkannt, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der die Zulässigkeit pauschal regelt, ähnlich wie in § 4 BauNVO beispielsweise Anlagen für sportliche Zwecke zulässig sind. Diese müssen aber auch die Grenzwerte der 18. BImSchV einhalten und können nach § 15 Abs. 1 BauNVO unzulässig sein. § 15 Abs. 1 BauNVO regelt, dass die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 11 : 0 ohne GR Bernhard Förg als Beteiligter

(6) Wasserrecht:

Die Stellungnahme des Wasserrechts hinsichtlich der wassersensiblen Siedlungsentwicklung wird zur Kenntnis genommen. Mit den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl bzw. deren Überschreitungsmöglichkeit), der nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke (insbesondere unversiegelte Verkehrsfläche) und befestigten Flächen (wasserdurchlässigen Belägen) wird dies aus Sicht der Gemeinde ausreichend gewürdigt. Ferner ist eine dezentrale Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers vorgesehen.

Dem Rat zum Erhalt ausreichender Grünflächen wird nicht gefolgt. Die Gemeinde sieht die Schaffung einer Grünfläche in dem locker bebauten Wohngebiet am Ortsrand in dieser Größenordnung samt den Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung aus ortsplanerischen Gründen nicht für notwendig und gewichtet die Belange zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes höher.

An der Planung wird festgehalten, der Planer wird beauftragt einen entsprechenden Hinweis zu Starkregenereignisse, Sturzfluten redaktionell zu ergänzen.

Abstimmung: 11 : 0 ohne GR Bernhard Förg als Beteiligter

Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 19.01.2022:

Das Schreiben der Regierung sowie die Empfehlung zur Prüfung von verdichteteren Wohnformen zumindest in Teilbereichen wird zur Kenntnis genommen.

Dazu wird ausgeführt, dass die Erfahrungen auch in anderen Gemeinden im Gebiet der VG Mammendorf zeigen, dass die Nachfrage nach Einzelhäusern in Form von Einfamilienhäusern ungebrochen groß ist. Aufgrund der städtebaulichen Situation wird am neuen Ortsrand mit Doppel- und Einzelhäusern ein nachfrageorientierter und gemeindetypischer Siedlungsmix ermöglicht. Dabei können im Rahmen der Festsetzungen bei zulässigen Einzelhäusern auch (dichtere) Wohnungsformen wie barrierefreie Mehrfamilienhäuser entstehen, da der Bebauungsplan auf die Festsetzung der Zahl der Wohnungen oder Höchstmaße von Baugrundstücken verzichtet.

Im Angebotsbebauungsplan ist für die zwingende Festsetzung eines barrierefreien Geschosswohnungsbaus keine Rechtsgrundlage vorhanden, da § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB nur die höchstzulässige Zahl von Wohnungen (und nicht die Mindestzahl) nennt sowie § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO nur die Hausformen Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen aber kein Geschosswohnungsbau ermöglicht.

Eine weitere Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung auf eine GRZ über 0,25 sieht die Gemeinde aufgrund der umgebenden Bebauung (GRZ teilweise nur 0,2), der Ortsrandlage und der Erschließungssituation an keinen Haupterschließungsstraßen als städtebaulich nicht zielführend. Die Erfordernisse der Raumordnung sind somit eingehalten. An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 11 : 0 ohne GR Bernhard Förg als Beteiligter

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München vom 19.01.2022:

Die Ausführungen des WWA zur wassersensiblen Siedlungsentwicklung sowie zum vorsorgenden Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der wassersensiblen Siedlungsentwicklung wird auf die vorstehende Würdigung/Beschlussfassung zur gleichlautenden Stellungnahme des Landratsamtes, Abt. Wasserrecht Nr. (6) verwiesen und Bezug genommen.

Die Hinweise zum Bodenschutz sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Der Planer wird beauftragt, den folgenden Hinweis im Bebauungsplan redaktionell zu ergänzen.

Auffällige (z.B. Böden mit Fremdbeimengungen) bzw. potentiell verunreinigte Böden können nicht ohne weiteres vom Grundstück abgefahren werden. Diese sind im Rahmen der Erdarbeiten vom übrigen Boden abzutrennen und vor Ort zwischenzulagern. Die Zwischenlagerung erfolgt in der Regel in Halden zu maximal 250 m³. Die Halden sind repräsentativ zu beproben und auf Schadstoffgehalte zu untersuchen. Auf Grundlage dieser Haldenanalysen wird für jede einzelne Halde in Abhängigkeit der nachgewiesenen Verunreinigungen der Entsorgungs- bzw. Verwertungsweg festgelegt. Erst danach kann der Abtransport erfolgen.

Ferner wird auf § 202 BauGB, DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 hingewiesen.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt darüber hinaus unverändert.

Abstimmung: 11 : 0 ohne GR Bernhard Förg als Beteiligter

Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes vom 17.02.2022:

Die Ausführungen des Bauernverbandes werden zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt.

Punkt 1, Duldung landwirtschaftlicher Immissionen:

In einem Bebauungsplan können keine Regelungen zum Ausschluss von gesetzlichen Ansprüchen, die sich aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch oder der Immissionsschutzgesetze ergeben, getroffen werden. Folglich kann dem Wunsch nach Ergänzung der Begründung nicht gefolgt werden.

Ergänzend wird hierzu auf die nachstehende Würdigung/Beschlussfassung zur Stellungnahme des AELF sowie die ergänzende Stellungnahme des Büros Accon vom 09.09.2022 verwiesen und Bezug genommen.

Punkt 2, Staubentwicklung Feldweg:

Der Gemeinderat hat im Rahmen der Beratungen über die Erschließungsplanung in der Gemeinderatssitzung vom 07.02.2022 festgehalten, dass eine Befestigung des neuen Feldweges nicht erfolgen soll, da im Allgemeinen hierauf kein Wert gelegt wird.

Aufgrund der vorgesehenen Ortsrandeingrünung und der Anordnung des neuen Weges in Hauptwindrichtung Ost-West sowie des verbleibenden kurzen unbefestigten Teilstücks der Flurstraße ist nicht mit einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Anwohner zu rechnen.

Sollte es nach Umsetzung des Baugebietes dennoch zu unzumutbaren Staubaufkommen führen, kann über eine Befestigung erneut entschieden werden.

Punkt 3, Einmündungsbereich neuer Feldweg:

Dieser Bereich liegt außerhalb dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Dennoch ist auf dem Feldweg nicht mit einem hohen Verkehrsaufkommen zu rechnen, wodurch ein Begegnungsverkehr im Mündungsbereich nicht zu erwarten ist.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 11 : 0 ohne GR Bernhard Förg als Beteiligter

Stellungnahme der Energie Südbayern vom 26.03.2021:

Die Hinweise zur Freihaltung von Leitungstrassen von Bebauung und Bepflanzung werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen des Bauvollzugs bzw. der Erschließungsplanung zu beachten.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 11 : 0 ohne GR Bernhard Förg als Beteiligter

Stellungnahme des Zweckverbandes zur Wasserversorgung vom 07.02.2022:

Die Ausführungen des Wasserzweckverbandes zur fehlenden Erschließung der Grundstücke und zur Notwendigkeit eines städtebaulichen Vertrages werden zur Kenntnis genommen.

Die notwendigen städtebaulichen Verträge sind zwischenzeitlich abgeschlossen.

Die Hinweise zur Freihaltung von Leitungstrassen von Bepflanzung werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen des Bauvollzugs bzw. der Erschließungsplanung zu beachten.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 11 : 0 ohne GR Bernhard Förg als Beteiligter

Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 21.02.2022:

Die vom AELF vorgetragenen Belange für die Zukunftsfähigkeit des angrenzenden Milchviehbetriebes werden zur Kenntnis genommen.

Zur angemessenen Würdigung wurde das Büro Accon gebeten, das bereits vorliegende Geruchsmissionsgutachten vom 13.08.2021 aufgrund der aktuellen Stellungnahme des AELF von 21.02.2022 zu ergänzen.

Bei einem gemeinsamen Vorort-Termin am 19.07.2021 mit den Betriebsleitern und der Gutachterin der Fa. ACCON wurden die aktuellen betrieblichen Verhältnisse besichtigt und die Erweiterungsplanungen besprochen. Aufgrund der neuen Erkenntnisse hat das Büro ACCON mit anliegendem Schreiben vom 09.09.2022 eine Stellungnahme vorgelegt.

Diese kommt beim Thema Laufhöfe zu folgender Aussage:

„Im Gutachten ACB-0821-216035/04 wurden drei Laufhöfe, einer im Norden des geplanten und bestehenden Stallgebäudes mit einer Fläche von 275 m², einer im Westen des geplanten Stalls mit einer Fläche von 150 m² und einer im Süden des Jungviehstalls mit einer Fläche von 225 m² (siehe jeweils Anlage 3 - Quellenkonfiguration im Geruchsmissionsgutachten) berücksichtigt. Dies ergibt eine berücksichtigte Gesamtfläche von 650 m². Somit ist die geforderte Mindestgröße um 87 m² überschritten.“

Die Gemeinde schließt sich dieser Aussage an.

Beim Thema drittes Fahrsilo wurde eine neue Berechnung nach der TA-Luft 2021 durchgeführt, welche folgendes Ergebnis bringt:

„Es zeigt sich, dass auch unter Berücksichtigung des dritten Fahrsilos und nach Berechnung nach der neuen TA Luft 2021 im gesamten Plangebiet sowohl in der bodennahen Schicht von 0 m bis 3 m als auch in der Schicht von 3 m bis 5 m der Immissionsgrenzwert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10% Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr sicher eingehalten wird.

Der Schutz der zukünftigen Bewohner vor unzulässigen Geruchsmissionen durch den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb ist gewährleistet.

Die Gemeinde schließt sich der Aussage an.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert, die Begründung wird redaktionell angepasst.

Abstimmung: 11 : 0 ohne GR Bernhard Förg als Beteiligter

Bürgerbeteiligung:

Schreiben Herr Helmut A Hoffmann vom 30.07.2022:

Der Antrag von Herrn Hoffmann zur zwingenden Festsetzung von PV-Anlagen im Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan sind PV-Anlagen als „*bauliche untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, in, an und auf Dach- und Außenwandflächen*“ im Sinne von § 14 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes (Ziffer B 1.1 i.V. mit § 4 BauNVO) allgemein zulässig. Gemäß Ziffer B 8.3 dritter Spiegelstrich sind „*Flächen von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche*“ von der Festsetzung des Hauptdeckungsmaterials (Dachstein und Farben) ausgenommen, und damit ebenfalls allgemein zulässig.

Das Baugesetzbuch ermöglicht nach § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 23b BauGB grundsätzlich „*bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien*“ festzusetzen. Eine Betriebspflicht hingegen ist nicht festsetzbar, da hierfür keine Bodenrelevanz gegeben ist.

Der angeführte Belang stellt nur einen der Planungsziele bzw. Planungsleitlinien des BauGB dar. So müssen die öffentlichen Belange (§ 1 BauGB wie kostensparendes Bauen) und die privaten Belange (steigende Baukosten, Eigentumsschutz) gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Ferner müsste für eine zwingende Festsetzung von PV-Anlagen im Rahmen der Abwägung geprüft werden, warum die Energieversorgung durch PV-Module und nicht durch andere erneuerbare Energieträger erfolgen kann und weswegen der Eigentümer/Bauherr zu einer PV-Lösung gezwungen wird und welcher Kosten-Mehraufwand hierfür anfällt. Zudem müssten auch die Festsetzungen wie z.B. Firstrichtungen, Dachneigungsbereich, mögliche Verschattungen durch Nachbarbebauung und zu pflanzende Bäume in die Abwägungen mit eingezogen werden. Um dies rechtssicher abarbeiten zu können müsste ein Fachbüro hinzugezogen werden.

Ergänzend wird festgestellt, dass sich durch § 2 des Gesetzes zur Änderung des Klimaschutzgesetzes vom 23.12.2022 die Bayerische Bauordnung geändert hat. Demnach wurde durch Art. 44a -Solaranlagen- mit einer zeitlichen Staffelung (ab 01.03.2023 für gewerbliche oder industrielle Gebäude, ab 01.07.2023 für sonstige Nichtwohngebäude und ab 01.01.2025 für Wohngebäude) die Pflicht zur Errichtung und den Betrieb von Solaranlagen neu eingeführt.

Aus Sicht der Gemeinde ist folglich eine zwingende Festsetzung zur verpflichtenden Errichtung von PV-Anlagen im Bebauungsplan „Erweiterung Flurstraße“ sowie auch im einfachen Bebauungsplan „Stellplätze, Garagen/Carports, Dachaufbauten, Einfriedungen und Grundstücksgestaltung“ nicht gewünscht. Der Antrag des Herrn Hoffmann gilt damit als behandelt und abgelehnt.

An der bisherigen Planung wird festgehalten, die Entwürfe der Bebauungspläne bleiben unverändert.

Abstimmung: 8 : 3 ohne GR Bernhard Förg als Beteiligter

Beschluss 1:

Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 13 b i.V.m. 13 a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf „Erweiterung Flurstraße“ vorgebrachten Einwände, Hinweise und Anregungen werden entsprechend den vorstehenden Beschlüssen beachtet bzw. abgewogen. Die beschlossenen Änderungen bzw. Ergänzungen und Klarstellungen sind vom Architekten in den Entwurf 06.12.2021 einzuarbeiten.

Der Bebauungsplan erhält die Fassung vom **18.01.2023**.

Nachdem die heute beschlossenen Ergänzungen ausschließlich redaktionellen Charakter haben und die Grundzüge der Planung nicht berühren, beschließt der Gemeinderat Landsberied aufgrund der §§ 9 und 10 i.V.m. § 13 b und § 13 a BauGB den Bebauungsplan „Erweiterung Flurstraße“, bestehend aus Planzeichnung mit Satzungstext sowie der Begründung hierzu in der Fassung vom 18.01.2023 samt der heute beschlossenen redaktionellen Ergänzungen als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan „Erweiterung Flurstraße“ durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft zu setzen und dabei auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes hinzuweisen.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie dem Bürger ist das Ergebnis mitzuteilen. Das Landratsamt ist vom Abschluss des Verfahrens zu informieren.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

ohne GR Bernhard Förg als Beteiligter

TOP 9. Wünsche und Anträge
--

Sachvortrag:

Straßenbankette

GR Hans Märkl bringt den Wunsch, dass die Straßenbankette (vor allem nach Jesenwang) sowie die gesamten Straßen vom Straßenreferenten bzgl. Schäden besichtigt werden. Ihm ist aufgefallen, dass besonders die Straße nach Schöngeising starke Risse aufweist. Die Straße müsste heuer noch in Angriff genommen werden. Es wäre auch nötig, auf der Straße nach Schöngeising Mittelstreifen anzubringen.

Nach Aussage von Bauhofmitarbeiter Christoph Hainz ist die Straße nach Schöngeising schon sehr rissig und auch er findet, dass diese dringend gemacht werden müsste. Eine Ausbesserung von seiner Seite ist nicht mehr möglich.

Frau Bürgermeisterin Schweitzer stimmt zu, dass ein Risseverguß gemacht werden muss. Auf der Straße nach Schöngeising wurde zuletzt vor ca. 10 Jahren eine Spritzdecke aufgebracht. Eine Erneuerung wäre notwendig. Die Kosten wurden bereits im vergangenen Jahr kalkuliert und liegen bei rd. 90.000 €. Sollten die Arbeiten dann durchgeführt werden, kann danach der Mittelstrich aufgebracht werden. Es wird versucht, die Kosten im Haushalt einzuplanen.

Straßenverkehrsreferent Sebastian Förg und Bauhofmitarbeiter Christoph Hainz werden beauftragt, die Straßen nochmal zu besichtigen und bei dringendem Bedarf wird wenn möglich, ein Betrag im Haushalt eingestellt.

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

Gemeinde Landsberied

Vorsitzende



Andrea Schweitzer
Erste Bürgermeisterin



Sabine Baumann
Schriftführerin