

# Gemeinde Althegeenberg



## NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

### 8. Sitzung des Gemeinderates Althegeenberg

vom 8. August 2024

Sitzungssaal der Gemeinde Althegeenberg

**Vorsitz:**

Erster Bürgermeister Rainer Spicker

**Schriftführerin:**

Schieb Anita

Der Vorsitzende erklärte die Sitzung um 19:00 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden. Die Mehrheit der Mitglieder ist anwesend und stimmberechtigt. Der Gemeinderat Althegeenberg ist somit beschlussfähig.

**Gremiumsmitglieder:**

Zweiter Bürgermeister Ludwig Schmid

Dritter Bürgermeister Peter Neubauer

Manfred Christoph

Barbara Czekalla

Marcus Drexl

Maria-Anna Dunkel

Ludwig Neuner

Leonhard Oswald

Alexander Rasch

Norbert Scholz

Benedikt Wex

**Bemerkung:**

**Entschuldigt sind**

Janine Beier-Seifert

Andreas Birzele

Sebastian Fröhlich

Es sind acht Zuhörer erschienen. Die Presse wird vertreten von [REDACTED] (Brucker Tagblatt).

Zu Top 4 sind Herr [REDACTED] und Herr [REDACTED] von der Sparkasse Fürstenfeldbruck anwesend.

Zu Top 8 ist Herr [REDACTED] anwesend (ab 20:00 Uhr).

## Öffentliche Sitzung:

TOP 1.	Aktuelle Viertelstunde
TOP 2.	Genehmigung der Niederschriften der öffentlichen Sitzungen vom 13.06.2024 und 04.07.2024
TOP 3.	Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung
TOP 4.	Vorstellung Veränderungen Sparkasse Zweigstelle Althegegnenberg
TOP 5.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: AL 008/2024 vom 29.07.2024 Vorhaben: Neubau eines Doppelhauses mit Garage & 1 PKW Stellplatz Bauort: Helgenau 7, Fl.Nr.: 550/3 Gmk. Althegegnenberg Bebauungsplan: "Helgenau"
TOP 6.	Isolierte Befreiung BV-Nr.: AL 006/2024 vom 14.07.2024 Vorhaben: Errichtung einer Holzgarage Bauort: Sandbrunnenstraße 7, Fl.Nr.: 499 Gmk. Hörbach
TOP 7.	Isolierte Befreiung BV-Nr.: AL 007/2024 vom 01.07.2024 Vorhaben: Neubau einer Fertigteilgarage Bauort: Zugspitzstraße 3, Fl.Nr.: 638 Gmk. Althegegnenberg Bebauungsplan: "Althegegnenberg Nord"
TOP 8.	Bauleitplanung; Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes "Erweiterung Graf-Dux-Straße" in der Gemeinde Althegegnenberg Vorstellung des überarbeiteten Bebauungsplan-Entwurfes und Beschlussfassung zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 215a i.V.m. § 13 a BauGB
TOP 9.	Bauleitplanung; Antrag auf 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Waldfeld“ für den Bereich der Flurstücke 460/7 und 460/8 der Gemarkung Althegegnenberg -Erneute Vorlage
TOP 10.	Öffentlicher Personennahverkehr - Barrierefreier Umbau Bushaltestellen.
TOP 11.	Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

## Öffentliche Sitzung

### TOP 1. Aktuelle Viertelstunde

#### Diskussionsverlauf:

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

### TOP 2. Genehmigung der Niederschriften der öffentlichen Sitzungen vom 13.06.2024 und 04.07.2024

#### Diskussionsverlauf:

Mit Bezug auf die vorgelegte Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 13.06.2024 fragt 1. Bgm. Spicker den Gemeinderat, ob die Nein-Stimmen richtig hinzugefügt wurden und die Niederschrift somit vollständig und ist und genehmigt werden kann. Es erfolgen keine Einwände.

#### Beschluss 1:

Der Gemeinderat genehmigt die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 13.06.2024 in allen Teilen.

#### Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Die Gemeinderatsmitglieder [REDACTED] und [REDACTED] enthalten sich bei dieser Abstimmung, da sie an der betreffenden Sitzung nicht teilgenommen haben.

#### Beschluss 2:

Der Gemeinderat genehmigt die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 04.07.2024 in allen Teilen.

#### Abstimmungsergebnis: 12 : 0

### TOP 3. Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung

#### Sachvortrag:

Es sind keine Beschlüsse bekanntzugeben.

### TOP 4. Vorstellung Veränderungen Sparkasse Zweigstelle Althegeenberg

#### Diskussionsverlauf:

Anhand einer PowerPoint-Präsentation erläutert Herr [REDACTED] die Beweggründe für die Veränderungen und erklärt die Ziele der künftigen Vertriebsstruktur der Sparkasse.

Die Filiale in Althegeenberg wird zum 31.03.2025 geschlossen und dafür eine sogenannte Dialog-Insel installiert mit direkter Verbindung auf Knopfdruck zu einem „echten“ Mitarbeiter in der Hauptstelle in FFB. Der Geldautomat und die Möglichkeit Kontoauszüge zu drucken sollen erhalten bleiben. Der aufnehmende Standort ist die Filiale in Mammendorf. Die Dialog-Insel ist seh- und hördiskret (räumlich separierte, mediale Service- und Beratungserbringung) und von Montag bis Freitag von 8-16 Uhr nutzbar. Die Filiale ist derzeit lediglich am Montag Nachmittag für zwei Stunden geöffnet.

Es handelt sich nicht um ein Sparprogramm, sondern ist dem Rückgang der schaffenden Bevölkerung (demographischer Wandel) und einer Reihe von anderen Faktoren geschuldet. Bis 2030 werden 127 Mitarbeiter der Sparkasse in den Ruhestand gehen. Vor allem die jungen

Mitarbeiter wollen nicht in einer Ein-Mann bzw. Ein-Frau-Filiale arbeiten, denn hier fehlt der zwischenmenschliche Austausch und die Möglichkeit was zu lernen, sich zu entwickeln.

Das veränderte Kundenverhalten (überwiegend Online-Banking und kaum Filialbesuche der jüngeren Generationen), die Mitarbeiteranforderungen (Selbstverwirklichung und -bestimmung, orts- und zeitunabhängiger Arbeitsplatz) und die Demografie (weniger Personal zur Verfügung) sind die wesentlichen Einflüsse auf die neue Standortstruktur.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Danke, Herr [REDACTED] und Herr [REDACTED], dass Sie gekommen sind. Für mich ist das ein Sterben in Raten. Erst wurde das Gebäude verkauft, nun wird die Filiale ganz geschlossen. Das finde ich schade. Die Sparkasse hat meiner Meinung nach einen öffentlichen Auftrag wahrzunehmen und für die breite Masse der Bürger vor Ort präsent zu sein. Für die alten Leute ist es schwer nach Mammendorf zu kommen. Ihr schickt alles Richtung Mammendorf, aber die sind dort jetzt schon nicht genug ausgestattet – am Montag in der Früh stehen die Menschen Schlange bis auf die Straße. Für mich war die Sparkasse mal das Aushängeschild, mit Kundenbindung und allem, was dazu gehört.

Herr [REDACTED]: Kotzen Sie sich ruhig aus, aber haben Sie mir zugehört? Es hilft nichts, die alten Zeiten sind vorbei, ich habe die Menschen nicht mehr, um Filialen zu besetzen. Allein das Landratsamt hat mir sechs Leute weggenommen. Der einzige Sektor der wächst, sind die Behörden. Es ist richtig, was Sie empfinden, aber vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung ist das nicht mehr machbar wie bisher.

Die Öffnungszeiten auf zwei Stunden pro Woche zu reduzieren, war Mist, ging aber nicht anders. Wir haben analysiert und ja, es sind Menschen da, die nicht mobil sind, aber die haben Verwandte. Und wir finden Lösungen, sind da auch flexibel, wenn es nötig ist. Seit 1965 wissen wir, dass wir weniger Menschen sind und wer hat wirklich ernsthaft was dagegen unternommen?

Ich kann ihre Enttäuschung verstehen, aber ich kann es nicht ändern, muss auch an meine Mitarbeiter denken, die stöhnen auf. Ja, ich denke an die Alten, ich muss aber auch an die Jungen denken und denen eine Sparkasse hinterlassen, mit der man leben kann.

Die Weltspartage sind überwiegend weniger besucht, weil die Eltern heutzutage nicht mehr so erziehen.

Der öffentliche Auftrag heißt, ich muss dafür sorgen, dass Sie Bargeld bekommen, Kredite bekommen. Die Enttäuschung verstehe und respektiere ich, aber ich kann es nicht ändern.

1. Bgm. Spicker: Es ist doch bei uns auch so, die jungen Bürger wollen über eine App informiert werden. Wir müssen mit der Zeit gehen und sind selber in der Verantwortung, wenn wir Online-Banken den Vorzug geben.

3. Bgm. [REDACTED]: Haben Sie eine Verpflichtung, eine Filiale vorhalten zu müssen bei Kommunen über 2.000 Bürgern?

Herr [REDACTED]: Nein, es gibt keine Verpflichtung aufgrund von Einwohnerzahlen. Es gibt auch keine Pflicht, hier den Geldautomaten zu lassen.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: In meiner Funktion als Seniorenreferentin bitte ich darum, dass jemand aus Ihrem Haus zu einem unseren Senioren-Cafés kommt, um die älteren Menschen in unserer Gemeinde abzuholen und Ängste abzubauen.

1. Bgm. Spicker: Danke, Herr [REDACTED] und Herr [REDACTED], dass Sie sich die Zeit genommen haben. Danke auch dafür, dass der Geldautomat und der Kontoauszugsdrucker bleiben und hier in eine Dialog-Insel investiert wird.

Herr [REDACTED]: Ich komme auch gerne nochmal wieder, wenn es nötig ist. Es wird eine Mannschaft hier geben, die die Dialog-Insel promotet und anfangs bei der Bedienung hilft.

**TOP 5. Antrag auf Baugenehmigung**  
**BV-Nr.: AL 008/2024 vom 29.07.2024**  
**Vorhaben: Neubau eines Doppelhauses mit Garage & 1 PKW Stellplatz**  
**Bauort: Helgenau 7, Fl.Nr.: 550/3 Gmk. Althegnenberg**  
**Bebauungsplan: "Helgenau"**

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

Die Bauherren beabsichtigen den Neubau eines Doppelhauses mit einer Garage und 1 PKW Stellplatz auf dem Flurstück 550/3 der Gemarkung Althegnenberg.

In der Gemeinderatssitzung vom 13.06.2024 wurde das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses mit Garage und 1 PKW Stellplatz **nicht** erteilt. Die Unterlagen wurden daraufhin am 24.06.2024 an das Landratsamt Fürstenfeldbruck weitergeleitet.

Nun wurde ein neuer abgeänderter Antrag zum Neubau eines Doppelhauses mit einer Garage und 1 PKW Stellplatz eingereicht. Auf der Grundlage eines Gespräches zwischen Planer Bauherren und der Verwaltung am 24.06.2024. In diesem neuen Antrag wird die Dachneigung des Gebäudes an die bereits bestehende Doppelhaushälfte angepasst, der Kniestock wurde von 1,20 auf 0,75 m minimiert und der Versatz der Doppelhäuser wurde angepasst. Zudem wurde mit den nachgereichten Unterlagen vom 07.08.2024 noch der Nachweis erbracht, dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist da in der eingereichten Planung das Dachgeschoss ein Vollgeschoss war wurde dies im Nachgang noch angepasst da gemäß dem Bebauungsplan „Helgenau“ nur ein Vollgeschoss zulässig ist (siehe Anlage).

Zum vorliegenden Antrag wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten.

A. Planungsrecht:

**§ 5 BauGB**

Das Bauvorhaben liegt im **Allgemeinen Wohngebiet**, das im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

**§ 30 BauGB**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifiz. Bebauungsplanes „**Helgenau**“  
Gebietsart: „**allgemeines Wohngebiet**“  
GRZ = gepl. 106,8 m<sup>2</sup> < zul. 115m<sup>2</sup>

GFZ = gepl. 150 m<sup>2</sup> > zul. 140 m<sup>2</sup>

**§ 31 BauGB**

Das Bauvorhaben entspricht **-nicht-** den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Befreiung oder Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist erforderlich:

- a) Errichtung der Garage mit einem begrüntem Flachdach (lt. Bebauungsplan dürfen freistehende Garagen nur mit einer Dachneigung von 25°-30° errichtet werden).
- b) Errichtung der Garage komplett außerhalb der Fläche für Garagen (lt. des Bebauungsplanes dürfen Garagen nur innerhalb der hierfür vorgesehen Fläche errichtet werden).
- c) Errichtung von Kunststoffenstern und Haustüre (lt. des Bebauungsplanes sind Fenster und Türen nur in den Materialien Holz und Glas zulässig).
- d) Errichtung der Fenster in keinem stehenden Format im Verhältnis von 3:2 (lt. Bebauungsplan sind die Fenster im stehenden Format im Verhältnis 3:2 (Höhe: Breite) auszubilden).
- e) Überschreitung der GFZ gepl. 150 > zul. 140m<sup>2</sup>
- f) Überschreitung der Baugrenze im Osten/Norden

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt –

Ausnahme:

- Errichtung des Doppelhauses nicht deckungsgleich wie das bereits bestehende Nachbar Doppelhaus (lt. des Bebauungsplanes sind Doppelhäuser bezüglich Dachform, Dachneigung, Wandhöhe und verwendeter Materialien gleich auszuführen, Wand- und Dachfläche sind bündig auszubilden).

Ausnahmen	ja	Befreiung	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 der Gemeinde Althegnenberg ja

#### D. 3 Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Althegnenberg ja

## F. Sonstige Angaben

Für das beantragte Objekt werden **2** Stellplätze errichtet.

## G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften sind **nicht** vollständig.

### **Diskussionsverlauf:**

1. Bgm. Spicker: Es gab in der VG Mammendorf ein gutes Gespräch mit den Bauherren, dem Architekten und der Bauverwaltung sowie dem 1. Bgm., aus dem der hier vorgelegte Antrag resultiert ist. Dass einige Befreiungen nötig sind, ist bekannt; wir können denen problemlos zustimmen.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: hat das mit den Stellplätzen seine Richtigkeit.

1. Bgm. Spicker: [REDACTED] und [REDACTED] haben eine anzurechnende Wohnfläche von 104,44 m<sup>2</sup> ermittelt. Somit genügen zwei Stellplätze, da die Grenze von 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche nicht überschritten wird.

### **Beschluss 1:**

Der Gemeinderat stimmt der Errichtung eines Doppelhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Flurstück 550/3 der Gemarkung Althegnenberg unter der Voraussetzung zu, dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist.

Für folgende Befreiungen des Bebauungsplanes „Helgenau“ wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

- a) Errichtung der Garage mit einem begrünten Flachdach (lt. Bebauungsplan dürfen freistehende Garagen nur mit einer Dachneigung von 25°-30° errichtet werden).
- b) Errichtung der Garage komplett außerhalb der Fläche für Garagen (lt. des Bebauungsplanes dürfen Garagen nur innerhalb der hierfür vorgesehen Fläche errichtet werden).
- c) Errichtung von Kunststoffenstern und Haustüre (lt. des Bebauungsplanes sind Fenster und Türen nur in den Materialien Holz und Glas zulässig).
- d) Errichtung der Fenster in keinem stehenden Format im Verhältnis von 3:2 (lt. Bebauungsplan sind die Fenster im stehenden Format im Verhältnis 3:2 (Höhe: Breite) auszubilden).
- e) Überschreitung der GFZ gepl. 150 > zul. 140m<sup>2</sup>
- f) Überschreitung der Baugrenze im Osten/Norden

### Ausnahme:

- Errichtung des Doppelhauses nicht deckungsgleich wie das bereits bestehende Nachbar Doppelhaus (lt. des Bebauungsplanes sind Doppelhäuser bezüglich Dachform, Dachneigung, Wandhöhe und verwendeter Materialien gleich auszuführen, Wand- und Dachfläche sind bündig auszubilden).

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

TOP 6. Isolierte Befreiung  
BV-Nr.: AL 006/2024 vom 14.07.2024  
Vorhaben: Errichtung einer Holzgarage  
Bauort: Sandbrunnenstraße 7, Fl.Nr.: 499 Gmk. Hörbach

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 Errichtung einer Holzgarage auf dem Flurstück 499 der Gemarkung Hörbach.

A. Planungsrecht:

**§ 5 BauGB**

Das Bauvorhaben liegt in **Dorfgebietsflächen** die im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

**§ 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: Garage

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

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

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**

Befreiung von der Ortabrundungssatzung für den Bereich „südwestlicher Ortsrand von Hörbach“

**- Errichtung der Garage außerhalb der Flächen für Garagen**

Für folgende Befreiung der Ortsabrundungssatzung wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt:  
Befreiung **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 nicht erforderlich.

**D. 3 Abwasserbeseitigung:**

Das Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickern.

**G. Verfahren**

Die Nachbarunterschriften sind nicht vollständig.

**Beschluss 1:**

Der Gemeinderat stimmt der Errichtung einer Holzgarage auf dem Flurstück 499 der Gemarkung Hörbach zu.

Für folgende Abweichung der Ortsabrundungssatzung „südwestlicher Ortsrand Hörbach“ wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

- Errichtung der Garage außerhalb der Flächen für Garagen

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

TOP 7. Isolierte Befreiung  
BV-Nr.: AL 007/2024 vom 01.07.2024  
Vorhaben: Neubau einer Fertigteilgarage  
Bauort: Zugspitzstraße 3, Fl.Nr.: 638 Gmk. Althegnenberg  
Bebauungsplan: "Althegnenberg Nord"

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 Bau einer Fertigteilgarage auf dem Flurstück 638 der Gemarkung Althegnenberg.

A. Planungsrecht:

**§ 5 BauGB**

Das Bauvorhaben liegt im **Reinen Wohngebiet (WR)**, das im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

### § 30 BauGB

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifiz. Bebauungsplanes „**Althegnenberg-Nord**“  
Gebietsart: **Reines Wohngebiet**

GRZ = zul. 0,30 > gepl. ca. 0,22

### § 31 BauGB

Das Bauvorhaben entspricht **–nicht–** den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Befreiung oder Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist erforderlich:

#### a) Errichtung der Garagen außerhalb der festgesetzten Fläche für Gärten

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt –

Befreiung

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

#### D.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist nicht erforderlich.

#### D. 3 Abwasserbeseitigung:

Das Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickern.

### F. Sonstige Angaben

Für das beantragte Objekt werden **3** Stellplätze errichtet.

## **G. Verfahren**

Die Nachbarunterschriften sind bis auf die Flurnummer 638/10 vollständig-

### **Beschluss 1:**

Der Gemeinderat stimmt der Errichtung einer Fertigteilgarage auf dem Flurstück 638 der Gemarkung Althegnenberg zu.

Für folgende Befreiung des Bebauungsplanes „Althegnenberg Nord,“ wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

- **Errichtung der Garagen außerhalb der festgesetzten Fläche für Gragen**

Hinweise:

Ein Schnitt der Garage fehlt und wurde vom Bauherren noch angefordert.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

<b>TOP 8.</b>	<b>Bauleitplanung; Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes "Erweiterung Graf-Dux-Straße" in der Gemeinde Althegnenberg Vorstellung des überarbeiteten Bebauungsplan-Entwurfes und Beschlussfassung zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 215a i.V.m. § 13 a BauGB</b>
---------------	--

### **Sachvortrag:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 08.12.2022 die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 b i.V.m. § 13a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragene Anregungen und Hinweise behandelt und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Graf-Dux-Straße“ bzw. die Fortführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB alte Fassung (a.F.) beschlossen.

Mit Urteil vom 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass § 13b BauGB a.F. als Rechtsgrundlage zur Durchführung eines beschleunigten Bebauungsplanverfahren hinsichtlich der fehlenden Umweltprüfung nicht mit EU-Recht vereinbar ist und deshalb nicht angewandt werden darf. Der Gemeinderat hat daraufhin in seiner Sitzung vom 21.09.2023 entschieden, ein Regelverfahren samt Umweltprüfung und Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsflächenregelung durchzuführen und parallel den Flächennutzungsplan zu ändern.

Zum 01.01.2024 ist ein neu eingeführter § 215 a BauGB in Kraft getreten. Dieser ermöglicht es, dass Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB a.F., die vor dem 31.12.2022 förmlich eingeleitet wurden, grundsätzlich in einem beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13 a BauGB (B-pläne der Innenentwicklung) abzuschließen, wenn der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024 gefasst wird.

Die Durchführung eines vereinfachten/beschleunigten Verfahrens ohne Umweltprüfung und -bericht sowie ohne Eingriffs- und Ausgleichsflächenregelung setzt jedoch gemäß § 215 a Abs. 3 Satz 1 BauGB voraus, dass die Gemeinde aufgrund einer Vorprüfung des Einzelfalls zur Einschätzung gelangt, dass der B-plan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Bei dieser Vorprüfung sind die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, zu beteiligen.

Das beauftragte Landschaftsplanungsbüro Daurer + Hasse hat zwischenzeitlich eine Vorprüfung des Einzelfalles ausgearbeitet und in der anliegenden Fassung vom 30.01.2024 vorgelegt. Diese kommt zum Ergebnis, dass der B-Plan „Erweiterung Graf-Dux-Straße“ voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat und der Bebauungsplan Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zur Folge hat, die nicht ausreichend vermieden werden können und daher auszugleichen wären.

In der Folge sind eine vollwertige Umweltprüfung sowie ein Eingriffsausgleich erforderlich. Durch Anwendung des § 215a BauGB. kann jedoch weiterhin davon profitiert werden, dass der Flächennutzungsplan „nur“ im Wege der Berichtigung angepasst werden muss und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann.

Mit E-Mail vom 29.02.2024 wurde die Vorprüfung den Abteilungen Naturschutz, Wasserrecht, Immissionsschutz und Altlasten im Landratsamt Fürstfeldbruck, dem Wasserwirtschaftsamt, dem Landesamt für Denkmalpflege sowie dem Amt für Landwirtschaft als berührte Behörden vorgelegt und um Unterstützung gebeten.

Hierzu hat das Referat Umwelt- und Klimaschutz (LRA FFB), das Referat Wasserrecht (LRA FFB), das Wasserwirtschaftsamt München und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege eine Stellungnahme abgegeben. Keine der beteiligten Stellen dem Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles widersprochen haben.

Das Planungsbüro Reimann hat mittlerweile die geplanten Straßenhöhen mit dem Büro Dippold und Gerold abgestimmt und auf dieser Grundlage im Bebauungsplan grundstücksbezogene Höhenbezugspunkte vorgeschlagen. Des Weiteren wurde bzgl. möglicher Starkregenereignisse eine Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Festsetzung Nr. 8) in die Planung eingearbeitet. Über diese Fläche soll bei einem extremen Niederschlag der Ablauf des Niederschlagswassers der Straße und des daraus resultierenden, überlasteten Oberflächenkanals erfolgen. Zudem wird die Planung um einen Umweltbericht und Eingriffsregelungen (notwendige Ausgleichsfläche von 3.455 m<sup>2</sup> auf einer Teilfläche des Ökokontos auf dem Flurstück 497 der Gemarkung Althegnenberg, auf der Ökokontofläche verbleiben 2.771 m<sup>2</sup>) in der Planung ergänzt. Zudem wurde die überarbeitete schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 22.05.2023 in die Planung eingearbeitet. Die weiteren Änderungen können aus der anliegenden Lesefassung des Entwurfes des Bebauungsplanes „Erweiterung Graf-Dux-Straße“ entnommen werden. Herr Reimann wird die Planung in der Sitzung vorstellen.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

#### **Diskussionsverlauf:**

Anhand einer PowerPoint-Präsentation stellt Herr [REDACTED] die Planung vor.

2. Bgm. [REDACTED]: Ich würde den bereits geplanten Fußweg und den neu geplanten Graben für den Oberflächenwasserabfluss zusammenlegen wollen.

Herr [REDACTED]: Das Ing.-Büro Dippold und Gerold hat es versucht, aber nicht hingekriegt. Der Geländetiefpunkt (zwischen Parzelle Nr. 9 und Nr. 10) kann nicht nach Osten geschoben werden. Mit einem Notwasserweg (Mulde, Graben) ist es am besten gelöst.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Im alten Baugebiet Graf-Dux-Straße sind die Gullideckel zu kurz. Wenn sie länger sind, ist die Einlaufzeit länger. Ich bitte darum, darauf zu achten.

Herr [REDACTED]: Ich habe Ihren Einwand notiert und werde ihn an Dippold und Gerold weiterleiten.

2. Bgm. [REDACTED]: Im Baugebiet Helgenau sind an der östlichen Seite alle Häuser um mind. 50 cm bis 2 m angehoben worden, womit eine neue Höhenlinie geschaffen wurde, um mit dem Wasser

besser zurecht zu kommen. Hier geht es jetzt um ein Haus. Ich hätte wirklich lieber einen 6 m-Streifen als zwei 3 m-Streifen. Man kann doch die West-Ost-Straße soweit herausheben, damit das funktioniert. Oder man füllt das gesamte Gelände auf, damit eine Ebene entsteht.

1. Bgm. Spicker: Wir haben das im Vorfeld ausgiebig diskutiert. Auch mir wäre ein breiterer Bereich lieber als zweimal 3 Meter - es geht halt nicht. An der tiefsten Stelle wird ein Sinkkasten sein und wenn der überquillt, muss das Wasser ablaufen können. Und da es baulich nicht anders gelöst werden kann, ist es am besten, zwei Streifen à 3 Meter zu machen.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Wie wird das Wasser aus der Mulde denn über den Feldweg abgeleitet?

Herr [REDACTED]: Auch diesen Einwand werde ich an Dippold und Gerold weitergeben.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Es ist ein neues Baugebiet und wir dürfen die Häuser nicht in den Dreck reindrücken. Das muss sichergestellt sein.

1. Bgm. Spicker: Wir können sie nicht auf Stelzen stellen und wir können nicht für alles zuständig sein.

Herr [REDACTED]: Wir setzen die Höhen ja nicht fest. Es liegt im Ermessen des Bauherrn, wie er dann gut schlafen kann.

#### **Beschluss 1:**

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom vorliegenden und vorgestellten Entwurf für den Bebauungsplan „Erweiterung Graf-Dux-Straße“ und stimmt diesem in der Fassung vom 08.12.2022 zu.

Der Planer wird beauftragt auf dieser Grundlage einen Entwurf des Bebauungsplanes samt Begründung mit Umweltbericht für die Auslegung vorzulegen. Die Planung erhält die Fassung vom 08.08.2024.

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den seit 01.01.2024 geltenden Vorgaben des § 215 a BauGB zur Beendigung von beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB a.F..

Ebenfalls Kenntnis nimmt der Gemeinderat von der Vorprüfung des Einzelfalls durch das Landschaftsplanungsbüro Daurer + Hasse in der vorliegenden Fassung vom 30.01.2024. Der zusammenfassenden Feststellung bzw. Einschätzung, dass eine vollwertige Umweltprüfung samt Umweltbericht und ein Eingriffsausgleich erforderlich ist, wird aus Sicht der Gemeinde zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, nach § 215 a Abs. 1 und 3 BauGB ein beschleunigtes/vereinfachtes Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Öffentlichkeit sowie Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen (§ 215 a Abs. 1; § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist im Wege einer Berichtigung anzupassen (§ 13 a Abs. 4 Nr. 2 BauGB).

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

<b>TOP 9. Bauleitplanung; Antrag auf 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Waldfeld“ für den Bereich der Flurstücke 460/7 und 460/8 der Gemarkung Althegnenberg -Erneute Vorlage</b>
--

**Sachvortrag:**

Die Antragsteller beabsichtigen westlich der bestehenden Wohngebäude auf den Flurstücken 460/7 und 460/8 der Gemarkung Althegnenberg ein zusätzliches Wohnhaus zu errichten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Waldfeld“ setzt grundstücksbezogene Bauräume in Form einer einreihigen Bebauung mit einer klaren einheitlichen abgegrenzten Linie in Richtung Westen fest. Nachdem sich das geplante Bauvorhaben außerhalb der Baugrenze befindet, berührt das Vorhaben jedenfalls die Grundzüge der Planung und könnte demnach nur durch Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht werden.

In der Gemeinderatssitzung vom 13.06.2024 wurde bereits über zwei Varianten (Variante 1 Winkelgebäude, Variante 2 rechteckiger Baukörper, jeweils freistehend) in zweiter Reihe zur bestehenden Bebauung beraten. Der Gemeinderat hat dabei einer Änderung des Bebauungsplanes nicht zugestimmt. Auf die Sitzungsvorlage vom 13.06.2024 samt der darin enthaltenen kritischen Beurteilung des Vorhabens durch die Bauverwaltung wird verwiesen.

Daraufhin fand am 18.07.2024 eine Bauausschusssitzung (BAS) am Ort des geplanten Bauvorhabens statt. Vorab wurde eine Variante 3 in der Fassung vom 09.07.2024 (Anbau mit eingeschossigem Verbindungsbau, vortretende Zwerchhäuser) vorgelegt (siehe Anlage). Von der Bauverwaltung wurde aus ortsplanerischer Sicht zunächst ein profilgleicher Anbau an den Bestand empfohlen. Nach Aussagen von Planer und Bauherren ist dies aufgrund der Belichtungssituation im Dachgeschoss des Bestandsgebäudes nicht möglich. Ein von den Bauausschussmitgliedern empfohlenes freistehendes Gebäude ohne Zwerchgiebel zwischen den beiden Bestandsgebäuden ist laut Planer der Bauherren aus abstandsflächen- und brandschutzrechtlichen Gründen nicht machbar. Als möglicher Kompromiss wurde deshalb eine Abänderung der Variante 3 mit giebelständiger Orientierung zur Straße hin, Entfall der vortretenden Zwerchgiebel, als Ersatz hierfür, eine geringfügige Verlängerung des Gebäudes und ca. 2,50 m breite Schleppdachgauben zur Belichtung des Dachgeschosses vorgeschlagen. Auf Wunsch von Planer und Bauherren sollte alternativ im Gemeinderat auch nochmal über ein langgestrecktes Gebäude, ohne Zwerchgiebel und Vor- und Rücksprünge in zweiter Reihe im westlichen Grundstücksbereich beraten werden. Von den Planern wurde zugesagt, keine Stellplätze und Garagen zwischen den Gebäuden zu errichten. Diese sollen im südlichen Bereich des Flurstücks 460/9 der Gemarkung Althegnenberg entstehen. Zur nächsten Gemeinderatssitzung sollten geänderte Planungsunterlagen für beide o.g. Varianten vorgelegt werden. Zudem wurde empfohlen, die Unterschriften der westlich angrenzenden Nachbarn einzuholen.

Die beiden Varianten, jeweils in der Fassung vom 29.07.2024, wurden nun vorgelegt. Die Nachbarunterschriften sind nicht vorhanden und statt Schleppgauben sind auf den Gebäuden Zwerchgiebel geplant (siehe Anlage).

Mit E-Mail vom 24.07.2024 wurden von der westlich angrenzenden Nachbarin Bedenken gegen das beantragte Vorhaben vorgebracht (siehe Anlage).

Aus Sicht der Bauverwaltung bestehen zu beiden Varianten Bedenken, da sich die geplanten Vorhaben nicht in die vorhandene Struktur/Körnung des Baugebietes eingliedern. Im Falle einer politisch gewünschten Änderung des Bebauungsplanes, wird von der Verwaltung die Variante 1 (Anbau an Bestandsgebäude) empfohlen. Die Variante 1 fügt sich besser in die vorhandene Baustruktur ein und es wird keine Bebauung in zweiter Reihe eröffnet. Zudem wäre auch ein größerer Abstand zur Nachbarbebauung (siehe Nachbarschreiben) gewährleistet. Auch wenn der geforderte Abstand nicht ganz eingehalten werden kann.

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

#### **Diskussionsverlauf:**

Herr [REDACTED] wird um eine Stellungnahme gebeten.

Herr [REDACTED]: In dieser Sache fühle ich mich befangen. Zum einen ist dies mein erster Bebauungsplan, den ich in meinem Leben von Anfang bis Ende erstellt habe, zum anderen sind die Planfertiger gute Studienkollegen von mir.

1. Bgm. Spicker: Wir wollen es ermöglichen, dass dort gebaut werden kann, es stellt sich die Frage wie. Daher ist der Gemeinderat nun gefragt, zu diskutieren, was man sich vorstellen kann.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Ich war vor Ort und die Situation hat sich ganz anders dargestellt. Eine Baulinie ist für mich nicht zu erkennen. Ich persönlich finde die Lösung freistehendes Gebäude im hinteren Garten gut, finde das Grundstück verträglich das.

3. Bgm. [REDACTED]: Auch mir sagt das besser zu. Ich finde, ein freistehendes Gebäude gliedert sich besser ein. Aber wie sind die Chancen, dass das genehmigt wird?

1. Bgm. Spicker: Ich schließe mich meinen beiden Vorrednern an.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Was kann passieren, wenn wir das jetzt genehmigen? Passiert dann was, was wir nicht mehr im Griff haben?

Herr [REDACTED]: Bei der Erweiterung des bestanden Baugebiets hat man 6m Abstand festgelegt, um zu kompensieren, dass der Ortsrand weg ist. Wenn man städteplanerisch verdichten will, würde man in die zweite Ebene gehen E+1+D.

#### **Beschluss 1:**

Der Gemeinderat Althegnenberg nimmt Kenntnis von der Vorberatung des Bauausschusses und von den beiden Varianten in der Fassung vom 29.07.2024 zur Bebauung der Flurstücke 460/7 und 460/8 der Gemarkung Althegnenberg.

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Am Waldfeld“ im Rahmen einer 3. Änderung an das geplante Bauvorhaben –Variante 2 in der Fassung vom 29.07.2024 (freistehendes Gebäude im hinteren Garten)– auf den Flurstücken 460/7 und 460/8 der Gemarkung Althegnenberg entsprechend den vorliegenden Antragsunterlagen anzupassen.

Mit den Planungsarbeiten soll ein geeignetes Planungsbüro beauftragt werden.

Vor Auftragsvergabe ist mit den Antragstellern ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zur Übernahme der anfallenden Planungskosten abzuschließen.

Nach Ausarbeitung eines Änderungsentwurfes wird die Bauverwaltung beauftragt, ein beschleunigtes Beteiligungsverfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

#### **Abstimmungsergebnis: 11 : 1**

Mit Nein gestimmt hat Gemeinderatsmitglied [REDACTED].

## TOP 10. Öffentlicher Personennahverkehr - Barrierefreier Umbau Bushaltestellen.

### Sachvortrag:

Auf Ansinnen des 1. Bürgermeisters sollen sechs Bushaltestellen an 3 Standorten gemäß Personenbeförderungsgesetz § 8 Absatz 3 barrierefrei hergestellt werden.

Es handelt sich um nachfolgende Standorte:

- Oberdorfer Straße (Kohlstattweg)
- Hörbacher Straße
- Luttenwanger Straße

Der Umbau der vorhandenen Bushaltestellen wird mit bis zu 50% vom Freistaat gefördert. Voraussetzung ist ausreichend vorhandener Grund. Eine Breite von 2,50 m wäre der Normalfall, mindestens jedoch werden 1,50 m benötigt.

Die förderfähigen Kosten hierfür können erfahrungsgemäß mit 40.000,00 – 50.000,00 € brutto je Bushaltestelle veranschlagt werden. Somit werden für die Gemeinde je Bushaltestelle 20.000,00 – 25.000,00 € brutto je Bushaltestelle anfallen.

Die Maßnahmen werden mit bis zu 50% vom Freistaat gefördert. Um den Förderantrag zu stellen, braucht es eine Vorplanung.

Hierzu wurde ein Angebot vom IB Lais für die Leistungsphasen 1-3 eingeholt, welche spezialisiert sind auf den barrierefreien Umbau von Bushaltestellen.

### Stellungnahme der Finanzverwaltung:

Für die Maßnahme stehen keine Haushaltsmittel zur Verfügung. Die Finanzierung muss daher noch geklärt werden.

### Diskussionsverlauf:

1. Bgm. Spicker: Wir werden das heuer nicht mehr hinkriegen.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Aufgrund der Kosten sind alle drei für mich utopisch. Es kommen ja auch Kosten für die Planung hinzu.

1. Bgm. Spicker: Es wären etwa 4.000,- Euro Planungskosten für eine Bushaltestelle. Wenn wir Zuschüsse haben wollen, müssen wir die Leistungsphasen 1-3 durchlaufen.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Es gibt Normen, wie das auszusehen hat, da kommen wir nicht aus. Ich würde für eine Bushaltestelle die Planung veranlassen und den Förderantrag stellen. Wenn wir den ersten Schritt nicht machen, passiert gar nichts. Der Haushalt wird nächstes Jahr mit Sicherheit sehr eng, aber wir hätten uns die Möglichkeit aufgehoben was zu machen.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Ich würde es genauso sehen. Wir sollten für die eine Bushaltestelle, bei der aktuell Bedarf besteht, den Antrag stellen und dann schauen wie es geht. Langfristig müssen wir dahin kommen, alle barrierefrei zu gestalten, aber unsere Finanzen werden das so bald wohl nicht zulassen.

### Beschluss 1:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Sachvortrag und genehmigt die Leistungsphasen 1-3 für die Bushaltestelle in der Hörbacher Straße in Althehnenberg.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**



<b>TOP 11. Bekanntgaben/Wünsche und Anträge</b>
---

**Diskussionsverlauf:**

Es gibt keine Bekanntgaben/Wünsche und Anträge.

---

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen mehr vor.  
Um 21:25 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

**Gemeinde Althegeenberg**

Vorsitzender

---

Rainer Spicker  
Erster Bürgermeister

---

Schieb Anita  
Schriftführerin

