



## NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

### 7. Sitzung des Gemeinderates Landsberied

vom 11. Juni 2025

Sitzungssaal der Gemeinde Landsberied

**Vorsitz:**

Erste Bürgermeisterin Andrea Schweitzer

**Schriftführerin:**

Erste Bürgermeisterin Andrea Schweitzer

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

**Bemerkung:**

**Entschuldigt sind**

Florian Wolf

## Öffentliche Sitzung:

TOP 1.	Aktuelle Viertelstunde
TOP 2.	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 07.05.2025
TOP 3.	Bekanntgaben
TOP 4.	Bauleitplanung; Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Stellplätze, Garagen/Carports, Dachaufbauten, Einfriedungen und Grundstücksgestaltung“ in der Gemeinde Landsberied Behandlung der Stellungnahmen im Verfahren nach § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Änderungs- und Billigungsbeschluss
TOP 5.	Bauleitplanung; 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des geplanten Seniorenzentrums auf den Flurstücken 71 TF, 71/7 TF und 1122 TF der Gemarkung Landsberied Zustimmung zum Vorabzug vom 07.05.2025 Beschlussfassung zur Einleitung des Verfahrens - Erneute Vorlage-
TOP 6.	Wünsche und Anträge

## Öffentliche Sitzung

### TOP 1. Aktuelle Viertelstunde

#### Sachvortrag:

Keine Wortmeldungen.

### TOP 2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 07.05.2025

#### Beschluss 1:

Der Gemeinderat genehmigt die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 07.05.2025.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

### TOP 3. Bekanntgaben

#### Sachvortrag:

##### Aufstellung Bebauungsplan „Märchenwald“ in der Gemeinde Grafrath

Der Bebauungsplan wurde von der Verwaltungsgemeinschaft Grafrath öffentlich ausgelegt. Es wurde dazu keine Stellungnahme von Seiten der Gemeinde Landsberied abgegeben, da das Gebiet nicht direkt an der Gemeinde Landsberied anliegt.

##### Überprüfung von Kiesgrubenstandorten – PV Anlage

Vom Landratsamt wird vorgeschlagen, im Sinne einer konstruktiven Zusammenarbeit und um weitere Missverständnisse zu vermeiden, die Prüfungsergebnisse im Rahmen eines Besprechungstermin zu erläutern. Ein Termin steht noch nicht fest.

##### Genehmigungsfreistellungsverfahren

Das Vorhaben: Neubau einer Doppelhaushälfte mit 2 WE, Doppelgarage und 1 PKW Stellplatz auf der Fl. Nr. 186/5, Nähe Flurstraße, Gemarkung Landsberied, wird im Freistellungsverfahren durchgeführt.

##### Staatsstraße 2054 Geh- und Radweg westlich Babenried - Jesenwang

Es ist ein Informationsschreiben von der Gemeinde an alle Grundstückseigentümer ergangen, dass das Staatliche Bauamt Freising darum gebeten hat, zum Geh- und Radwegbau alle betroffenen Grundstückseigentümer über die Vermessungsarbeiten entlang der Staatsstraße 2054 zu informieren. Die Gemeinde Landsberied wurde bis jetzt nicht in die Planungen oder Überlegungen des Staatlichen Bauamtes zu diesem Radwegbau mit eingebunden und die Gemeinde kann deshalb keine nähren Auskünfte zum Vorhaben erteilen.

Von GR Hans Märkl kommt der Hinweis, dass der Radwegbau nicht auf Wirtschaftswegen erfolgen soll.

##### Vollsperrung Hauptstraße

Wegen dem Bau der neuen Wasserleitung ist die Hauptstraße ab 10.06.2025 bis Mitte Juli komplett gesperrt.

##### Termin zur Besichtigung Kieswerk Rohrdorfer in Landsberied

Es werden zwei Termine vorgeschlagen: Freitag, 11.07. oder 18.07.2025 am Nachmittag.

Man einigt sich auf Freitag, den 18.07.2025.

### Termin RIS Einweisung Update

Im Ratsinformationsprogramm wurde ein neues Update installiert. Zur Erläuterung der Änderungen findet für die Gemeinderatsmitglieder ein Termin am Mittwoch, den 25.06.2025 um 19.30 Uhr in der VG Mammendorf im Sitzungssaal statt.

### Spritzdecke Bahnhofstraße

Die Bauarbeiten für die Spritzdecke in der Bahnhofstraße sind abgeschlossen. Der Splitt soll rd. 4 Wochen liegen bleiben, damit er sich in den Belag einfährt. Ende dieser Woche, Anfang nächster Woche wird abgekehrt. Anwohnerbeschwerden über die Staubbelastung und fliegenden Splitt gibt es.

**TOP 4. Bauleitplanung;  
Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Stellplätze, Garagen/Carports, Dachaufbauten, Einfriedungen und Grundstücksgestaltung“ in der Gemeinde Landsberied  
Behandlung der Stellungnahmen im Verfahren nach § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
Änderungs- und Billigungsbeschluss**

### **Sachvortrag:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.07.2021 den Entwurf des einfachen Bebauungsplanes „Stellplätze, Garagen/Carports, Dachaufbauten, Einfriedungen und Grundstücksgestaltung“ in der Fassung vom 07.07.2021 gebilligt und beschlossen, ein vereinfachtes Verfahren durchzuführen.

Das Beteiligungsverfahren wurde in der Zeit vom 15.12.2023 bis einschließlich 31.01.2024 durchgeführt.

Zwischenzeitlich hat der Bayerische Landtag am 10. Dezember 2024 das Erste Modernisierungsgesetz Bayern und das Zweite Modernisierungsgesetz Bayern beschlossen. Die im Ersten Modernisierungsgesetz in § 12 und im Zweiten Modernisierungsgesetz vorgesehenen Änderungen der Bayerischen Bauordnung sind am 01. Januar 2025 in Kraft getreten. Die Änderungen in den §§ 11 und 13 des Ersten Modernisierungsgesetzes, die das gemeindliche Satzungsrecht betreffen, treten am 1. Oktober 2025 in Kraft.

Mit der Novelle der Bayerischen Bauordnung durch das erste Modernisierungsgesetz entfällt grundsätzlich die bisher staatliche Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen mit Wirkung zum 1. Oktober 2025.

Wenn die Gemeinde möchte, dass weiterhin Stellplätze bei der Errichtung von baulichen Anlagen hergestellt werden sollen, muss die Gemeinde dies mit einer Satzung oder einem Bebauungsplan regeln. Hierbei gilt zu beachten, dass die neue Anlage zu § 20 der GaStellV eine Obergrenze mit maximal 2 Stellplätzen je Wohnung vorgibt, die nach dem 30. September nichtmehr überschritten werden darf. Nachdem bislang nur eine Regelung für Wohngebäude vorgesehen ist, sollte zur Rechtssicherheit auch für andere Nutzungen die Stellplatzpflicht geregelt werden. Hier könnte z.B. für gewerbliche Nutzungen festgesetzt werden, dass sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Anlage zu § 20 der GaStellV in ihrer jeweils gültigen Fassung bemisst. Die Bauverwaltung empfiehlt dies entsprechend in den einfachen Bebauungsplan aufzunehmen.

Auch die bisherige Vorgabe der BayBO zur Errichtung eines Kinderspielplatzes bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen entfällt zum 01.10. dieses Jahres. Falls die Gemeinde künftig eine Regelung zur Notwendigkeit von Kinderspielplätzen treffen will, kann das ab 01.10.2025 erfolgen, jedoch nur bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 5 Wohneinheiten. Aus Sicht der Bauverwaltung ist dies im ländlichen Bereich jedoch nicht zwingend erforderlich.

Außerdem treten bestehende Freiflächengestaltungssatzungen und Grünordnungssatzungen mit Ablauf des 30.09.2025 außer Kraft. Detaillierte, positiv regelnde Vorgaben zur Begrünung, Bepflanzung usw. von Freiflächen sind künftig nicht mehr möglich. Der Art 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO neue Fassung ermöglicht es den Gemeinden ab 01.10.2025 ausschließlich, ein Verbot von Bodenversiegelung, nicht begrünten Steingärten und ähnlich eintöniger Flächennutzung mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischen oder wohnklimatischem Wert zu regeln.

Folglich wäre die bisher geplante Festsetzung in § 6 Abs. 1 Satz 1, dass die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zu bepflanzen sind, bauordnungsrechtlich nicht mehr zulässig. Aufgrund der aktuell unklaren Rechtslage, den o.g. undefinierten Rechtsbegriffen für das Verbot von Bodenversiegelungen wird von der Bauverwaltung empfohlen, über die geplante Regelung nochmals nachzudenken. Hier sollte auch mit bedacht werden, dass Zielsetzung der Modernisierungsgesetze der Abbau von Bürokratie ist.

Durch die erfolgte Änderung der BayBO können ab 01.01.2025 grundsätzlich Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben, wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes im Übrigen nicht verändert werden, verfahrensfrei errichtet werden (Art 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO). Örtliche Bauvorschriften, wie der in Aufstellung befindliche einfache Bebauungsplan sowie die gültige Gestaltungssatzung, können diesen Bauvorhaben nicht entgegengehalten werden (Art 81 Abs. 5 BayBO). Lediglich für Bauvorhaben, die nicht Wohnzwecken dienen sowie generell für Neubauten wären die Vorgabe anzuwenden. Dies ist in der Praxis aufgrund der Ungleichbehandlung den Bauherrn nicht zu vermitteln und auch ortsplanerisch nicht begründbar. Die Verwaltung empfiehlt folglich auf die Regelungen zu Dachaufbauten zu verzichten und auch die Vorgaben der bisherigen Gestaltungssatzung aufzuheben. Sofern die Regelungen zu Nebengebäuden in den einfachen B-plan übernommen werden, könnte die Satzung vollständig aufgehoben werden.

In dem Muster zur Stellplatzsatzung des Bayerischen Gemeindetags, die zwischen dem Bayerischen Gemeindetag und dem zuständigen Referat des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr besprochen wurde, ist eine Berechnung zur Zahl der notwendigen Stellplätze enthalten. Zur Klarstellung, wie die Berechnung der Stellplätze erfolgen soll, wird empfohlen, diese Regelung mit in den einfachen Bebauungsplan aufzunehmen (entsprechende Festsetzung siehe unten „Sonstige Anpassungen aufgrund der Modernisierungsgesetze“).

Der Bau- und Ortsentwicklungsausschuss hat sich zum vorliegenden Tagesordnungspunkt am 21.05.2025 vorberaten und folgende Empfehlungen ausgesprochen:

Der § 2 zur Anzahl der Stellplätze soll entsprechend angepasst werden, dass sich die Anzahl der Stellplätze für andere Anlagen nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 bemisst.

Es wird empfohlen, die Gestaltungssatzung nach in Kraft treten des einfachen Bebauungsplanes aufzuheben. Nachdem dadurch jedoch die Regelung zur Dachneigung und Dachform von Nebengebäuden entfallen würde, soll der § 3 Nr. 4 des einfachen Bebauungsplanes auch für Nebengebäude gelten. Eine Regelung, dass Doppelparksysteme (wie z.B. Duplexgaragen) generell nicht zulässig sind, soll nicht übernommen werden.

Zudem soll an § 3 Nr. 6 (Bepflanzung von Stellplatzanlagen) und § 6 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücke festgehalten werden.

Es wird angeregt auf die Nrn. 1-4 und 8 im § 4 Dachaufbauten zu verzichten.

Eine Regelung zu Kinderspielplätzen soll nicht aufgenommen werden.

Der Bau- und Ortsentwicklungsausschuss empfiehlt, unter C. Textliche Hinweise einen zusätzlichen Punkt aufzunehmen, dass bei der Entwässerung von Grundstücken, die Vorgaben

der Entwässerungssatzung des Abwasserzweckverbandes Obere Maisach sowie alle übrigen wasserrechtlichen Vorschriften zu beachten sind.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden von der Bauverwaltung insgesamt **40** Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Von den T. ö. B. haben keine Stellungnahme abgegeben:

- 1) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- 2) Regionaler Planungsverband
- 3) Immobilien Freistaat Bayern
- 4) Bischöfliche Finanzkammer
- 5) Pfarrverband Grafrath-Schöngeising
- 6) Evangelisch-Lutherisches Pfarramt Gnadenkirche
- 7) Staatliches Schulamt
- 8) Kreisjugendring FFB
- 9) Bayerischer Bauernverband
- 10) Stadtwerke Fürstenfeldbruck
- 11) Telefónica Germany
- 12) Deutsche Telekom
- 13) Bund Naturschutz Bayern
- 14) Energie Südbayern
- 15) Landesbund für Vogelschutz
- 16) Kreisheimatpflegerin
- 17) Landratsamt Brandschutz
- 18) Abwasserzweckverband Obere Maisach
- 19) Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
- 20) Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
- 21) Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- 22) Fa. Huber Entsorgungsunternehmen
- 23) Freiwillige Feuerwehr Landsberied
- 24) Abteilung III/1 (VG Bauamt)
- 25) Abteilung IV/2 (VG Ordnungsamt)
- 26) Abteilung II/1 (VG Kämmerei)
- 27) ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrradclub

**Keine Einwände vorgebracht haben:**

- 28) Regierung von Oberbayern
- 29) Wasserwirtschaftsamt München
- 30) Staatliches Bauamt Freising
- 31) Erzbischöfliches Ordinariat
- 32) Industrie- und Handelskammer München
- 33) Handwerkskammer
- 34) Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- 35) Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum
- 36) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

**4** Träger öffentlicher Belange haben Einwände, die abzuwägen und beschlussmäßig zu behandeln sind, vorgebracht:

- 37) Landratsamt Fürstenfeldbruck
- 38) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 39) Zweckverband zur Wasserversorgung Gruppe Landsberied
- 40) bayernets GmbH

Vom Gemeinderat Bals wurden Änderungsvorschläge vorgebracht, die aus der Anlage (handschriftlichen Ergänzungen im B-plan-Entwurf) ersichtlich sind.

## **II. Beschluss:**

### **Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:**

#### **Stellungnahme des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 31.01.2024:**

das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Landsberied beabsichtigt mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes im gesamten Gemeindegebiet einheitliche Regelungen zu Stellplätzen, zu den Garagen und Carports sowie deren Zufahrten, zu Dachaufbauten und zur Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücke zu schaffen.

Allgemein

Der einfache Bebauungsplan soll die rechtskräftigen Bebauungspläne der Gemeinde Landsberied ändern und ergänzen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass eine Gegenüberstellung der Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes mit den in § 1 Nr. 2 genannten Bebauungsplänen sowie sonstigen rechtskräftigen Satzungen durch das Landratsamt Fürstenfeldbruck nicht erfolgte.

Alternativ wird angeregt, die rechtskräftigen Bebauungspläne jeweils einzeln zu ändern.

Die Anregung zur einzelnen Änderung der Bebauungspläne wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde möchte für das gesamte Gemeindegebiet einheitliche Regelungen treffen. Die Bebauungspläne einzeln zu ändern und in unbeplanten Gebieten Bebauungspläne neu aufzustellen wird für nicht verhältnismäßig erachtet.

Die Planung bleibt daher unverändert.

**Abstimmung: 12 : 0**

Geltungsbereich

Eine Überplanung des gesamten Gemeindegebietes ohne weitere räumliche und inhaltliche Differenzierung wird vor allem im Hinblick auf unterschiedliche (gestalterische) Anforderungen und Schutzbedürfnisse innerhalb im Zusammenhang bebauter Bereiche bzw. freizuhaltender Bereiche (Außenbereich) sehr kritisch gesehen. In diesem Zusammenhang sollte rechtlich überprüft werden, ob bei dem einfachen Bebauungsplan das gesamte Gemeindegebiet als Geltungsbereich zulässig ist, insbesondere im Hinblick auf eine Erstreckung in den Geltungsbereich anderer, später aufgestellter Bebauungspläne. Insbesondere sollte zur Klarstellung darauf hingewiesen werden, dass durch diesen Bebauungsplan dem Inhalt nachfolgender Bebauungspläne nicht vorgegriffen werden kann.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich grundsätzlich um Regelungen, die bewusst für das gesamte Gemeindegebiet gelten sollen. Differenzierungen finden bereits statt, wo dies notwendig ist. Zum Beispiel werden bei Mehrfamilienhäusern zusätzliche Stellplätze gefordert, da hier ein erhöhter Stellplatzbedarf durch Besucher zu erwarten ist. Zudem werden Gewerbegebiete von der Einfriedungsregelung ausgenommen. Für die restlichen Regelungen hält die Gemeinde eine weitere räumliche und inhaltliche Differenzierung für nicht erforderlich. Eine Klarstellung, dass durch diesen Bebauungsplan dem Inhalt nachfolgender Bebauungspläne nicht vorgegriffen werden kann, ist aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich, da ein Bebauungsplan, der nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes aufgestellt oder geändert wird, mit dann eventuell

geänderten Festsetzungen einen älteren bereits rechtskräftigen Bebauungsplan ersetzt. Um bei später aufgestellten Bebauungsplänen bzw. Änderungen weiterhin die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu erhalten, müssen die entsprechend gleichen Festsetzungen aufgenommen werden. Die Gemeinde sieht keine rechtlichen Bedenken gegen die getroffenen Regelungen.) Die Planung bleibt daher unverändert.

### **Abstimmung: 12 : 0**

#### Ortsplanung

Aus Sicht der Ortsplanung soll die versiegelte Fläche auf das Notwendigste reduziert werden. Insbesondere sollten nicht mehr Stellplätze nachgewiesen werden müssen, als tatsächlich benötigt werden. Die herzustellende Anzahl der Stellplätze sollte die Anzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Garagen- und Stellplatzverordnung nicht deutlich überschreiten. Bei Bedarf ist es den Bauherren möglich, weitere Flächen zu versiegeln (siehe auch Naturschutz und Landschaftspflege).

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im ländlichen Bereich muss davon ausgegangen werden, dass in einem Mehrpersonenhaushalt in vielen Fällen mehr als ein Fahrzeug benötigt wird. Die Gemeinde differenziert hier zwischen Wohneinheiten bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Wohneinheiten über 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche und berücksichtigt hierbei auch, dass bei einem Mehrfamilienhaus mit einem erhöhten Besucherverkehr gerechnet werden muss. Durch die Errichtung der Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken wird der öffentliche Verkehrsraum durch parkende Autos entlastet und die Verkehrssicherheit erhöht. Die Regelung dient dem Interesse der Allgemeinheit. Die notwendige Grundstücksversiegelung ist hinnehmbar, zumal diese auch gültiger Begrenzungen durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Bebauungsplänen bzw. dem Einfügegebot im Innenbereich unterliegt. Die Planung bleibt unverändert.

### **Abstimmung: 12 : 0**

#### Festsetzungen (Hinweise) durch Text

Zu §1,2.:

Die Formulierung „zum Teil“ ist zu unbestimmt und sollte konkretisiert werden (z. B. „im Hinblick auf...“).

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Formulierung „zum Teil“ wird für ausreichend bestimmt erachtet, zumal unter § 1 Nr. 3 des Bebauungsplanes darauf hingewiesen wird, dass im Übrigen die Festsetzungen des jeweiligen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und dessen rechtsverbindlichen Änderungen weiter gelten. Die Planung bleibt unverändert.

### **Abstimmung: 12 : 0**

Zu §2:

Im Hinblick auf die Anzahl der Stellplätze, insbesondere im Außenbereich nach § 35 BauGB, wird eine Zonierung angeregt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde sieht keinen sachlichen Differenzierungsgrund für eine unterschiedliche Regelung. An der einheitlichen Regelung zur Anzahl der Stellplätze für alle Wohngebäude im gesamten Gemeindegebiet von Landsberied soll deshalb festgehalten werden.

Die Planung bleibt unverändert.

**Abstimmung: 12 : 0**

Zu §3, 3.:

Der „Bereich vor Stellplätzen, Zu- und Abfahrten von Garagen ...“ sollte konkretisiert werden. Es sollte klargestellt werden, ob die Festsetzung bei Eckgrundstücken für alle, an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende, Bereiche gilt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Gemeinde ist die Festsetzung hinreichend bestimmt. Es müssen die Bereiche vor Stellplätzen, Zu- und Abfahrten von Garagen/Tiefgaragen und Carports von Einfriedungen freigehalten werden um damit eine uneingeschränkte und freie Zufahrt von der Verkehrsfläche aus zu gewährleisten. Auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung wird verwiesen.

Die Planung bleibt unverändert.

**Abstimmung: 12 : 0**

Zu § 3, 4.:

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Dachneigung von 20 bis 40 Grad ortsplanerisch zu unkonkret ist.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde beabsichtigt für das gesamte Gemeindegebiet von Landsberied eine einheitliche Regelung zur Gestaltung der der Garagen, Tiefgaragenzufahrten und Carports zu treffen. Hierbei wird den Bauherren bewusst ein größerer Spielraum bzgl. der Dachneigung von Satteldächern gegeben, um dieses an die jeweiligen Wohngebäude anpassen zu können. Die gewählte Spanne von 20 bis 40 Grad spiegelt die ortstypische Dachneigung in Landsberied wieder. Aus Sicht der Gemeinde ist die Regelung deshalb ortsplanerisch vertretbar und hinreichend bestimmt.

Die Planung bleibt daher unverändert.

**Abstimmung: 12 : 0**

Zu §5:

Im Hinblick auf die Gestaltung der Einfriedungen, sollte über eine Differenzierung in Abhängigkeit von der jeweiligen räumlichen Situation nachgedacht werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Differenzierung erfolgt bereits in Bezug auf die durch Bebauungspläne festgesetzte Gewerbegebiete. Für die übrigen Bereiche sieht die Gemeinde keine unterschiedlichen räumlichen Situationen und folglich keinen sachlichen Differenzierungsgrund.

Die Planung bleibt unverändert.

**Abstimmung: 12 : 0**

Zu §7:

Eine Regelung zu mehr begrünten Flachdächern ist zu begrüßen. Eine flächenschonende Planung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist weiterhin zu beachten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungserfordernis kann nicht erkannt werden.

Die Planung bleibt unverändert.

**Abstimmung: 12 : 0**

Sonstiges

Verfahrensvermerke:

Die Verfahrensvermerke sind unter 1.3, nach dem Satzungsbeschluss um die Ausfertigung mit Unterschrift der 1. Bürgermeisterin sowie dem Dienstsiegel zu ergänzen. Die Ausfertigung hat für sich zu erfolgen (vergleiche Muster der Planungshilfen für die Bauleitplanung p 20/21).

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Verfahrensvermerke entsprechend redaktionell ergänzt.**

**Abstimmung: 12 : 0**

Abfallrecht

Die im Landkreis Fürstfeldbruck erfassten Altlasten und Altlastenverdachtsflächen werden von o. g. Bauleitplanung nicht berührt. Von Seiten des Sachgebietes 24-1 - Umwelt- und Klimaschutz, Bodenschutzrecht/Staatl. Abfallrecht, werden deshalb keine Bedenken vorgebracht.

Sollten bei Aushubarbeiten (organoleptisch) auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern.

Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Fürstfeldbruck, Staatl. Abfallrecht abzustimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis entsprechend redaktionell ergänzt.**

**Abstimmung: 12 : 0**

Immissionsschutz

Aus der Sicht des Immissionsschutzes werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

**Die Planung bleibt unverändert.**

**Abstimmung: 12 : 0**

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden gegen den Bebauungsplan-Entwurf Bedenken erhoben. Zu § 6 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücke

Es ist unklar, ob durch diese Festsetzung die Festsetzungen zur Grünordnung der rechtskräftigen Bebauungspläne ergänzt werden oder diese ersetzen. Es wäre wünschenswert, eine eindeutigere Formulierung zu wählen.

Nach § 6 Nr. 4 sind in den Gewerbegebieten die unerwünschten Schotterflächen zusätzlich zu den notwendigen versiegelten Flächen zulässig. Gerade in den hochversiegelten Gewerbegebieten sollten jedoch alle restlichen Flächen, die nicht für andere Zwecke gebraucht werden, begrünt und nicht geschottert werden.

Formulierungsvorschlag:

§ 6 Gestaltung der Grundstücke

1. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht für notwendige oberirdische Geh- und Fahrflächen erforderlich sind, vollständig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.
2. Ausgenommen hiervon sind:
3. Im straßenseitigen Vorfeld...
4. Festsetzungen zur Bepflanzung in den rechtskräftigen Bebauungsplänen gelten weiterhin.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im § 1 Nr. 3 des einfachen Bebauungsplanes ist geregelt, dass im Übrigen die Festsetzungen des jeweiligen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und dessen rechtsverbindlichen Änderungen weiter gelten. Die Gemeinde hält diese Festsetzung für eindeutig formuliert und hinreichend bestimmt.

Im Gewerbegebiet herrscht bereits eine gewisse Vorbelastung. Die Gemeinde trifft hier eine Differenzierung zwischen einem Gewerbegebiet und einem Wohngebiet, in dem die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung Berücksichtigung findet. Zudem ist anzumerken, dass die Vorgaben im Bebauungsplan weiterhin einzuhalten sind und nach Art. 7 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) grundsätzlich eine gesetzliche Vorgabe zur Begrünung und Bepflanzung besteht. Eine Regelung für Gewerbegebiete darüber hinaus, hält die Gemeinde für nicht erforderlich. Die Festsetzung wird nur insofern überarbeitet, dass das Wort „bepflanzen“ in „begrünen“ geändert wird.

**Abstimmung: 12 : 0**

Zu § 5 Einfriedungen

Auf die Sockel sollte zugunsten der Durchlässigkeit für Kleintiere verzichtet werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich bei dem 0,20 m Sockel um kein unüberwindbares Hindernis für Kleintiere. Zudem wird durch die offenen Einfriedungen den Kleintieren ein durchschlüpfen ermöglicht. Des Weiteren wird festgestellt, dass Mauern einschließlich Stützmauern bis zu 2 m Höhe, außer im Außenbereich (Art 57 Abs. 1 Nr. 7 BayBO) und in Bebauungsplänen mit entsprechender Regelung, bisher grundsätzlich verkehrsfrei zulässig sind. Durch den einfachen Bebauungsplan wird diese Höhe deutlich reduziert.

Die Planung bleibt unverändert.

**Abstimmung: 12 : 0**

Wasserrecht

Gegen das o. g. Bauleitplanverfahren bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Einwände.

Straßenverkehrsamt

Das Straßenverkehrsamt hat gegen den o.g. Bebauungsplan keine Einwände

Kreisstraßenverwaltung

Es bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Stellplätze, Garagen/Carports, Dachaufbauten, Einfriedungen und Grundstücksgestaltung“ in der Gemeinde Landsberied.

Die Stellungnahmen vom Wasserrecht, Straßenverkehrsamt und der Kreisstraßenverwaltung werden zur Kenntnis genommen.

Die Planung bleibt unverändert.

**Abstimmung: 12 : 0**

**Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 17.01.2024:**

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Das Ziel des Bebauungsplanes, eine Vereinheitlichung zahlreicher Gestaltungselemente innerhalb des Gemeindegebietes, insbesondere von Dachaufbauten, Einfriedungen etc., zur Gestaltungspflege des Orts- und Straßenbildes wird aus denkmalfachlicher Sicht ausdrücklich befürwortet. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass konkrete Maßnahmen, die sich auf die Substanz oder die Erscheinung von Baudenkmalen auswirken können, gem. Art. 6 Abs. 2 BayDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen und ggf. im Einzelfall zum Schutz des Baudenkmal abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beurteilen sind. Um eine frühzeitige Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde bei allen Baumaßnahmen im direkten Umfeld von Baudenkmalen wird daher gebeten.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Erlaubnispflicht bei Maßnahmen an Baudenkmalen entspricht geltender Rechtslage. Eine Änderung oder Ergänzung der gemeindlichen Planung ist deshalb nicht notwendig.  
Die Planung bleibt unverändert.

**Abstimmung: 12 : 0**

**Stellungnahme des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Gruppe Landsberied vom 21.12.2023:**

Das Überbauen der Hausanschlussleitung im Grundstück wird vom Zweckverband nicht akzeptiert.

Sollte eine Überbauung erfolgt sein, trägt der Grundstückseigentümer die Kosten für eine Änderung der Hausanschlussleitungs-Trasse.

Ein Schutzstreifen von ca. 2 Meter muss für den Zweckverband sichergestellt sein.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist im Bauvollzug zu beachten.  
Die Planung bleibt unverändert.

**Abstimmung: 12 : 0**

**Stellungnahme der bayernets GmbH vom 15.12.2023:**

Gastransportleitung Egmating-Kissing (EK26/2600) DN500/PN70 mit Begleitkabel  
Unser Zeichen: E 2023.1947.01

im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens verläuft unsere **Gastransportleitung Egmatting-Kissing (EK26) DN500/PN70 mit Begleitkabel.**

**Eine Beschädigung oder Gefährdung unserer Anlagen muss unbedingt ausgeschlossen werden.**

Der Schutzstreifen unserer Leitung ist **8 m breit (je 4 m** beiderseits der Rohrachse). Dieser Schutzstreifen ist durch Dienstbarkeiten bzw. Gestattungsverträge wegerechtlich abgesichert.

Unter Einhaltung der u.a. Auflagen haben wir keine Einwände gegen das Verfahren.

Wichtige Auflagen sind u.a.:

**In den Schutzstreifen unserer Leitungen sind alle Maßnahmen zu unterlassen**, die den Bestand der Anlagen gefährden oder den Betrieb, Wartung und Unterhalt beeinträchtigen könnten, so ist beispielsweise **die Errichtung von Bauten** -dazu gehören auch Schächte, Straßenkappen, Armaturen, Hydranten, Verteilerschränke, Lichtmasten, **Vordächer**, Solarkollektoren, **Fundamente etc. - nicht zulässig.**

- Die Zugänglichkeit der Leitung für Wartungs- und Reparaturarbeiten muss uneingeschränkt erhalten bleiben.
- Niveauveränderungen sind nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung zulässig; die Mindestdeckung der Gasleitung von 1 m darf nicht unterschritten werden.
- Ein 4 m breiter Streifen -je 2 m beiderseits der Rohrachse - ist von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern frei zu halten.

**Bauarbeiten in den Schutzstreifen unserer Gastransportleitungen sind nur nach Abstimmung der Detailplanung und nach vorheriger Einweisung durch die bayernets GmbH zulässig.**

- Grab-, Schacht- und sonstige Tiefbaumaßnahmen sind im Schutzstreifen grundsätzlich in Handschachtung auszuführen.
- Beim Bau von kreuzenden Straßen und Wegen darf es bei Bodenaushub, Verdichtung etc. zu keiner Gefährdung unserer Leitung kommen.
- Der Einsatz von Maschinen und Baufahrzeugen ist im Schutzstreifen nicht ohne vorherige Absicherung und nur nach vorheriger Absprache mit der bayernets GmbH gestattet.
- Das Befahren der bayernets-Leitungen mit schweren Fahrzeugen ist nur unter Einhaltung besonderer Sicherheitsvorschriften nach Abstimmung mit der bayernets GmbH erlaubt.
- Das Aufstellen von Baucontainern, Lagerung von Material, Geräten und Aushub ist in den Schutzstreifen nicht zulässig.
- Um eine Beschädigung der Gastransportleitung auszuschließen, muss der Aushub von Baugruben einschließlich Böschungen, Verbau etc. komplett so ausgeführt werden, dass der Schutzstreifen nicht berührt wird bzw. muss durch andere mit uns abgestimmte Sicherungsmaßnahmen gewährleistet werden, dass jegliche Gefährdung unserer Anlagen ausgeschlossen ist.
- Weitergehende Sicherungsmaßnahmen, die erst im Zuge der Bautätigkeiten an Ort und Stelle geklärt werden, behält sich die bayernets GmbH ausdrücklich vor.
- Der Erhalt von Plänen oder die Anwesenheit eines Beauftragten der bayernets GmbH vor Ort entbindet die Träger und Ausführenden von Baumaßnahmen nicht von ihrer Haftung für eventuelle Schäden.

Sollten Sie Pläne benötigen oder Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist im Bauvollzug zu beachten.  
Die Planung bleibt unverändert.**

**Abstimmung: 12 : 0**

Sonstige Anpassungen aufgrund der Modernisierungsgesetze:

Im Bebauungsplan sind unter § 2 folgende Festsetzungen zu ergänzen:

Bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen.

Für alle anderen Anlagen bemisst sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.

Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

**Abstimmung: 12 : 0**

Der § 4 Dachaufbauten wird aus dem Bebauungsplan gestrichen.

**Abstimmung: 12 : 0**

**Diskussionsverlauf:**

Es kommt die Frage auf, ob auch ein Passus zu einem generellen 3. Vollgeschoss, wie im Antrag der CSU formuliert, in den Einfachen B-Plan mit aufgenommen werden kann und deshalb der Tagesordnungspunkt verträgt werden kann. Die Aufnahme einer Regelung zu einem 3. Vollgeschoss ist in der beantragten Form nicht möglich. Eine weitere Vertagung wäre zudem problematisch, da das späteste Inkrafttreten zum 30.09.2025 erfolgen muss, da am 01.10.2025 eine neue gesetzliche Regelung gilt.

**Beschluss 1:**

**Billigungs- und Änderungsbeschluss:**

Die im Rahmen des Verfahrens nach § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des einfachen Bebauungsplanes „Stellplätze, Garagen/Carports, Dachaufbauten, Einfriedungen und Grundstücksgestaltung“ vorgebrachten Einwände, Hinweise und Anregungen werden entsprechend den vorstehenden Beschlüssen beachtet bzw. abgewogen. Zudem werden die Empfehlungen des Bau- und Ortsentwicklungsausschuss vom 21.05.2025 zur Kenntnis genommen und entsprechend in die Planung eingearbeitet. Die beschlossenen Änderungen sind von der Bauverwaltung in den Entwurf vom 07.07.2021 einzuarbeiten.

Die Bezeichnung des einfachen Bebauungsplanes wird geändert in „Stellplätze, Garagen/Carports, Nebengebäude, Dachgestaltung, Einfriedungen und Grundstücksgestaltung“

Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes erhält die Fassung vom 11.06.2025.

Der Gemeinderat billigt den Entwurf des einfachen Bebauungsplanes „Stellplätze, Garagen/Carports, Nebengebäude, Dachgestaltung, Einfriedungen und Grundstücksgestaltung“ in der Fassung vom 11.06.2025 samt der heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen.

Die Verwaltung wird beauftragt den Entwurf erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auszulegen/ zu veröffentlichen.

Nach in Kraft treten des einfachen Bebauungsplanes ist die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/Nebengebäude und Dachaufbauten der Gemeinde Landsberied vom 27.07.2006 aufzuheben.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**TOP 5. Bauleitplanung;  
12. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des geplanten  
Seniorenzentrums auf den Flurstücken 71 TF, 71/7 TF und 1122 TF der  
Gemarkung Landsberied  
Zustimmung zum Vorabzug vom 07.05.2025  
Beschlussfassung zur Einleitung des Verfahrens  
- Erneute Vorlage-**

**Sachvortrag:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.01.2024 beschlossen, für ein geplantes Seniorenzentrum, den Flächennutzungsplan im Rahmen einer 12. Änderung anzupassen und einen Bebauungsplan aufzustellen. Nach Ausarbeitung von Planungsentwürfen sollten diese dem Gemeinderat zur weiteren Beschlussfassung vorgelegt werden.

Mit den Planungsarbeiten wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt, nachdem mit dem Antragsteller ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der anfallenden Planungskosten abgeschlossen werden konnte. In diesem Vertrag wurde auch geregelt, dass vom Vorhabensträger bzw. auf dessen Kosten die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen bereitgestellt, sowie die Kosten für erforderliche Gutachten und Untersuchungen übernommen werden müssen.

Zwischenzeitlich wurde ein Vorabzug für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes „Seniorenzentrum“ in der Fassung vom 07.05.2025 ausgearbeitet und vorgelegt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 07.05.2025 über die Angelegenheit bereits beraten, den Tagesordnungspunkt jedoch vertagt, bis von der Verwaltung abgeklärt wurde, ob sich die im Flächennutzungsplan angegebene Umgriffsfläche von 0,7 ha zum letzten Aufstellungsbeschluss geändert hat bzw. welche Änderungen sich evtl. ergeben haben.

Hierzu wird von der Bauverwaltung folgendes festgestellt. Der vom Gemeinderat in der Sitzung vom 17.01.2025 gefasste Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss bezieht sich auf die Vorentwurfsplanung vom 18.10.2023 bzw. 19.07.2023 (Ansichten). Diese Pläne lagen/liegen den Sitzungsunterlagen bei und sind Grundlage bzw. Bestandteil der Beschlussfassung.

Die aktuelle Planung (Stand 11.03.2025, vgl. Anlage) hat sich demgegenüber hinsichtlich der Gebäudeflächen nicht verändert. Lediglich die Anordnung der Stellplätze nördlich und nordöstlich der Gebäude wurde lagemäßig überarbeitet um eine durchgehende Ortsrandeingrünung nach Norden hin zu ermöglichen. Flächenmäßig gab es keine nennenswerten Veränderungen. Die einzelnen Flächen sind aus dem Plan zu entnehmen. Insgesamt errechnet sich hieraus eine Gesamtfläche von ca. 6.795 m<sup>2</sup>, inklusive der privaten Grünfläche, den Straßenverbreiterungen sowie der Fläche, die bei der angrenzenden Wohnbebauung zugeschlagen soll. Diese Planung ist

Grundlage für den aktuellen Vorabzug der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und stimmt mit der in der Begründung angegebenen Größe des Plangebiets von ca. 0,7 ha überein.

Zum Thema Immissionsschutz wird noch angemerkt, dass die Untersuchungen derzeit laufen. Nach ersten Aussagen des Gutachters, sind keine unzulässigen Richtwertüberschreitungen zu erwarten. Die abschließenden Ergebnisse sind erst für das Bauleitplanverfahren erforderlich, da es sich beim Flächennutzungsplan nur um einen sog. vorbereitenden Bauleitplan handelt, der kein Baurecht definiert.

#### **Diskussionsverlauf:**

Es wird von einigen Gemeinderäten die Frage aufgeworfen, ob der Gemeinderat über alle relevanten Punkte der Planung informiert war, insbesondere bei der Flächengröße des Planungsumgriffs.

Frau Bürgermeisterin Schweitzer weist auf die Vorlage und die ungeänderten Pläne hin, die dem Gemeinderat bekannt waren (siehe oben Sachvortrag).

Der Investor soll darauf hingewiesen werden, dass der Gemeinderat bei den weiteren Planungen wie z.B. der Gebäudegestaltung und der Straße, eng mit eingebunden werden muss.

#### **Beschluss 1:**

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom vorliegenden Vorentwurf Arch.-Büros Thinius für das Seniorenzentrum in der Fassung vom 10.03.2025 und stimmt diesem zu.

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Vorabzug des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Seniorenzentrum“ und stimmt diesem in der Fassung vorliegenden vom 07.05.2025 zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage das Verfahren zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 2**

### **TOP 6. Wünsche und Anträge**

#### **Sachvortrag:**

Keine Wortmeldungen.

---

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen mehr vor.  
Um 20:30 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

#### **Gemeinde Landsberied**

Vorsitzende



Andrea Schweitzer  
Erste Bürgermeisterin



Erste Bürgermeisterin Andrea  
Schweitzer  
Schriftführerin