



GEMEINDE HURLACH

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHEN TAGESORDNUNGSPUNKTE DER SITZUNG DES GEMEINDERATES HURLACH

| | |
|----------------|----------------------------|
| Sitzungsdatum: | Dienstag, 27.02.2024 |
| Beginn: | 19:30 Uhr |
| Ende | 20:57 Uhr |
| Ort: | Haus der Begegnung Hurlach |

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Glatz, Andreas

Zweiter Bürgermeister

Absenger, Daniel

Mitglieder des Gemeinderates

Bihler, Roland
Böhm, Michael
Bürgle, Nick
Freudling, Thomas
Holland, Alexander
Kruppa, Phillip
Rid, Johann
Schmid, Markus
Schmid, Markus
von Schnurbein, Renate
Wild, Stefan

Schriftführerin

Lauer, Anna

Verwaltung

Piller, Patrik

Abwesende und entschuldigte Personen: /-/

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 06.02.24
2. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse, nachdem die Gründe für Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO)
3. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung von drei Reihenhäusern auf dem Flurstück 236/1, Rosenstraße 1, Gemarkung Hurlach
Vorlage: GH/BA/023/2024
4. Antrag auf Kniestockerhöhung des best. Wohnhauses - Fl. Nr. 1272, Kolonie 4, Gemarkung Hurlach
Vorlage: GH/BA/039/2024
5. Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans "Kolonie Hurlach"
Vorlage: GH/BA/038/2024
6. Bürgerversammlung 2023 - Behandlung der Empfehlungen
Vorlage: GH/HA/002/2024
7. Verschiedenes, Wünsche und Anträge

Erster Bürgermeister Andreas Glatz eröffnet um 19:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Hurlach, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 06.02.24

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 06.02.2024 wurde den Gemeinderatsmitgliedern zusammen mit den Sitzungsunterlagen zugesandt.

Beschluss:

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 07.02.2024 wird vollinhaltlich genehmigt.

Einstimmig beschlossen
Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

2. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse, nachdem die Gründe für Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO)

Keine.

3. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung von drei Reihenhäusern auf dem Flurstück 236/1, Rosenstraße 1, Gemarkung Hurlach

Aufgrund der persönlichen Beteiligung des Ersten Bürgermeisters Andreas Glatz, übernimmt Zweiter Bürgermeister Daniel Absenger den Vorsitz für den TOP 3.

Sachverhalt:

Es wurde ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von drei Reihenhäusern auf dem Flurstück 236/1, Rosenstraße 1, Gemarkung Hurlach, gestellt.

Verknüpft ist der Antrag mit nachfolgenden Fragen:

- Kann aus Sicht des LRA das 16 m Privileg auch auf einer Gebäudesite angewandt werden, wenn diese Seite insgesamt länger als 16 m ist, allerdings um einen Versatz versprungen wird (wie in den Planunterlagen dargestellt)
- Genügt hierfür ein einfacher Abweichungsantrag
- Wieweit müsste die durchgehende Traufwand vor- bzw. zurückspringen, damit das 16 – Privileg angewandt werden kann

Außen- Innenbereich:

Das Vorhaben liegt nicht im Gebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Es stellt sich im vorliegenden Fall die Frage ob sich das Grundstück Fl.Nr. 236/1 Gem. Hurlach im bebaubaren Innenbereich nach § 34 BauGB oder im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet. Hier wäre eine

Bebauung nur unter den Voraussetzungen des § 35 BauGB zulässig. Die Errichtung des geplanten Vorhabens wäre nicht möglich.

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich des Bauvorhabens sowie den östlich davon befindlichen Bereich als Wohnbaufläche aus. Der Flächennutzungsplan begründet jedoch kein Baurecht.

Der Bebauungszusammenhang endet in der Regel am letzten Baukörper. Die umgebende Wohnbebauung endet mit den Hauptgebäuden der Rosenstraße 5, 4a, der Gartenstraße 1b, und der Bahnhofstraße 18. Die sich ergebende Baulücke zwischen den Gebäuden Rosenstraße 5 und Bahnhofstraße 18 hat eine Tiefe von ca. 100 m.

Es ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass bauliche Anlagen, die nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Ställe, Lagerhallen), keinen Bebauungszusammenhang begründen können, d.h. diese baulichen Anlagen sind bei der Beurteilung ob ein Bebauungszusammenhang vorliegt, auszuklammern. Die auf dem Grundstück Fl.Nr. 238/7 befindliche östliche Lagerhalle dient ausschließlich zur Lagerung von Gegenständen und ist nicht für den ständigen Aufenthalt von Menschen vorgesehen. Daher ist diese bei der Bewertung „Bebauungszusammenhang“ nicht heranzuziehen.

Nach Rücksprache mit dem Bauamt des Landratsamtes Landsberg am Lech ist die Bewertung, ob es sich beim vorliegenden Fall um einen Innen- bzw. Außenbereich handelt wohl nur im Rahmen einer Ortseinsicht möglich zu entscheiden.

Der Gemeinderat bewertet den Bereich in dem das zu bebauende Grundstück liegt als Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Einfügegebot nach § 34 BauGB

Unterstellt man, dass sich das Bauvorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB befindet, müsste sich dies nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Entscheidend ist hierbei u.a. die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung. Maßgeblich ist die Größe der Kubatur. Bei offener Bauweise zusätzlich ihr Verhältnis zur Freifläche.

Diese Merkmale prägen das Bild der maßgeblichen Umgebung und bieten sich deshalb vorrangig als Bezugsgrößen zur Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung an. Für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung sind die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung zueinander in Beziehung zu setzen.

Die vorhandene Lagerhalle bleibt hierbei als bestehender Fremdkörper bei der Beurteilung außer Betracht.

Durch den geplanten Neubau von drei Reihenhäusern würde sich eine Grundfläche von ca. 273 m² ergeben.

Die Grundstücke in der näheren Umgebung, welche für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit, des geplanten Bauvorhabens, maßgeblich sind, weisen eine deutlich geringere Grundfläche auf.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Grundflächen:

- Rosenstraße 5 164,15 m²
- Rosenstr. 7 144,63 m²
- Rosenstraße 6 158,19 m²
- Rosenstraße 4a 114,18 m²
- Gartenstraße 1 – 1b 198,66 m² (3-Spanner – 3 Grundstücke á ca. 66 m²)

Die Grundflächenabweichung des geplanten Vorhabens ist somit nicht unerheblich im Vergleich zur Bebauung der näheren Umgebung.

Zudem grenzt das westliche der drei Reihenhäusern mit ca. 3,13 Metern an die im Westen liegende öffentliche Verkehrsfläche „Rosenstraße“. Ein derartiges Anrücken der Hauptbaukörper an die Straße ist in der näheren Umgebung ebenfalls nicht vorhanden.

Eine Beurteilung der notwendigen Stellplätze nach der Stellplatzsatzung erfolgt nicht, da diese nicht Teil der Bauvoranfrage und auch planerisch nicht ausgewiesen sind.

Die in der Bauvoranfrage gestellten Prüfung der Abstandsflächen obliegen dem Landratsamt Landsberg am Lech, Art. 59 BayBO

Die Erschließung ist gesichert.

Der Gemeinderat sieht das Einfügegebot nicht gegeben. Aufgrund der Grundflächenflächenüberschreitung und der sich daraus ergebenden Prägung für spätere Bauvorhaben wird daher angedacht, den Bereich mit einem Bebauungsplan zu überplanen und hier eine aus Sicht der Gemeinde verträgliche städtebauliche Entwicklung festzulegen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung von drei Reihenhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 236/1 Gemarkung Hurlach wird erteilt:

Hinweise:

Hinsichtlich des Einfügens des geplanten Vorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung werden hierzu Bedenken erhoben, welche sich aus dem vorbeschriebenen Sachverhalt ergeben.

Der Gemeinderat behält sich vor, ein Bauleitplanverfahren zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung in diesem Gebiet durchzuführen.

Die abstandsrechtlichen Fragen sind von der unteren Bauaufsichtsbehörde zu prüfen.

Erster Bürgermeister Andreas Glatz ist gem. Art. 49 Abs. 1 GO persönlich beteiligt und daher von der Beratung und Abstimmung auszuschließen.

Mehrheitlich abgelehnt

Ja 3 Nein 9 Anwesend 13 Persönlich beteiligt 1

4. Antrag auf Kniestockerhöhung des best. Wohnhauses - Fl. Nr. 1272, Kolonie 4, Gemarkung Hurlach

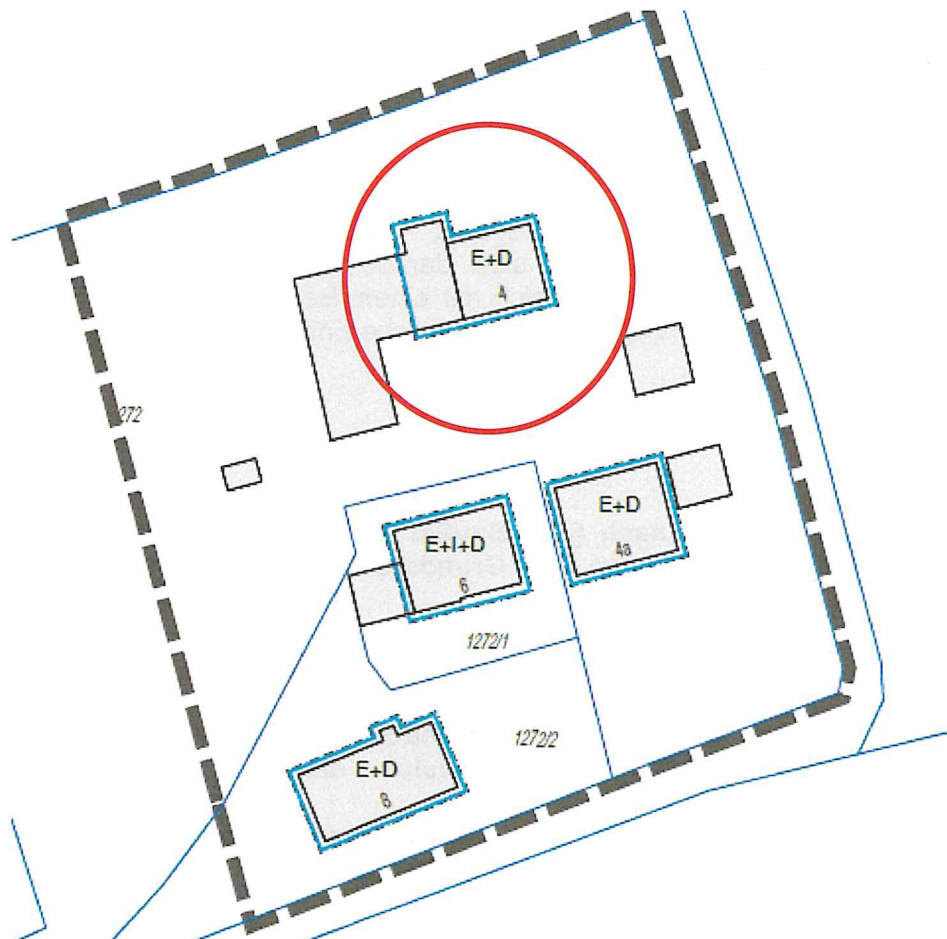
Bürgermeister Glatz übernimmt wieder den Vorsitz.

Sachverhalt:


Der Gemeinde liegt eine formlose Anfrage vor, worin der Kniestockerhöhung des Wohnhauses bis zu dem bestehenden Nebengebäude (Wirtschaftsgebäude) leicht angehoben werden soll (s. Foto).

Diese Anfrage stellt keine förmliche Bauvoranfrage (Art. 71 BayBO) bzw. Bauantrag (Art. 64 BayBO) dar. Eine gemeindliche Einvernehmenserteilung gem. § 36 BauGB ist daher an dieser Stelle aufgrund fehlender notwendiger Angaben nicht möglich.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kolonie Hurlach“.



Festsetzungen Bebauungsplan bzw. Verfahrensunterlagen:

| Fl.Nr. | Hs-Nr. | Gebäudefläche Bestand | Geschosse Bestand | Abbildung (Dez. 2012) |
|--|--------|--|-------------------|--|
| 1272 | 4 | Ca. 92 m ² | 1 |  |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> E+D E+I+D </div> | | Gebäudetyp E+D Zulässige Wandhöhe max. 3,75m und zulässige Firsthöhe max. 8,50m; bei Pultdächern max. 8,00m | | |

Mit der geplanten Anhebung des Kniestockes ergibt sich eine Gesamthöhe von 4,25 m.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt sowie dem Planungsbüro, kann hierzu keine Befreiung erteilt werden, da die Grundzüge der Planung betroffen sind. Mit dem Begriff „Grundzüge der Planung“ umschreibt das Gesetz in § 31 Abs. 2 BauGB die planerische Grundkonzeption, die den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu Grunde liegt und in ihnen zum Ausdruck kommt. Hierzu gehören die Planungsüberlegungen, die für die Verwirklichung der Hauptziele der Planung sowie den mit den Festsetzungen insoweit verfolgten Interessenausgleich und damit für das Abwägungsergebnis maßgeblich sind.

Durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes hat die Gemeinde die Wohnbauentwicklung im Bestand der Kolonie Hurlach in den Bereichen, welche durch den § 35 BauGB nicht oder nicht ausreichend geregelt waren, städtebaulich gesteuert und gesichert. Die gegenständliche Planung zielte im Wesentlichen auf die Sicherung bestehender Gebäude mit Wohnnutzung ab. Künftige Bauwerber können sich demnach entscheiden, ob sie sich zur Sicherung der Wohnnutzung auf die Festsetzungen des Bebauungsplans stützen oder aufgrund ihrer Privilegierung weitere Bauvorhaben nach § 35 BauGB zur Umsetzung bringen.

Um das Bauvorhaben realisieren zu können, ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes notwendig.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis.

Variante 1:

Eine Änderung des Bebauungsplanes wird in Aussicht gestellt. Hierzu muss vorab eine entsprechende Kostenübernahmevereinbarung geschlossen und eine detaillierte Planung der Gemeinde vorgelegt werden, um die notwendigen Anpassungen des Bebauungsplanes durch ein Planungsbüro umsetzen zu lassen.

**Einstimmig abgelehnt
Ja 0 Nein 13 Anwesend 13**

Variante 2:

Eine Änderung des Bebauungsplanes wird nicht in Aussicht gestellt. Die Planung entspricht nicht den städtebaulichen Zielen, welche mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt wurden.

**Einstimmig beschlossen
Ja 13 Nein 0 Anwesend 13**

5. Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans "Kolonie Hurlach"

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 07.11.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kolonie Hurlach“ beschlossen.

Das beauftragte Planungsbüro LARS-Consult hat hierzu einen ersten Entwurf gefertigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den vom Büro LARS-Consult ausgearbeiteten Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kolonie Hurlach“ in der Fassung vom 27.02.2024.

Die Verwaltung wird beauftragt, das vereinfachte Verfahren gemäß. § 13 BauGB durchzuführen.

Einstimmig beschlossen
Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

6. Bürgerversammlung 2023 - Behandlung der Empfehlungen

Sachverhalt:

In der Bürgerversammlung 2023 wurden verschiedene Empfehlungen gem. Art. 18 Abs. 4 GO zur Behandlung im Gemeinderat beschlossen Die gefassten Empfehlungen sind durch sachliche Auseinandersetzung im Gemeinderat zu behandeln.

Bürger A – Betreffend Bebauungsplan Solarpark Hurlach Kolonie 1

1. Ich beantrage daher, nun endlich über den Antrag vom 30.03.23 abzustimmen und einen Abstand von 150 Meter zur Wohnbebauung in unserem Einzelfall festzulegen.

Beschluss:

Der Gemeinderat wird die eingehenden Stellungnahmen des derzeit laufenden Bauleitplanverfahrens abwarten, um sich hierzu ein umfassendes Meinungsbild zu machen.

Im Zuge dieses Abwägungsvorgangs wird über einen möglichen Mindestabstand zur Wohnbebauung entschieden.

Mitglied des Gemeinderats Johann Rid ist gemäß Art. 49 Abs. 1 GO persönlich beteiligt und daher von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 13 Persönlich beteiligt 1

2. Darüber hinaus beantrage ich, eingetragene Kiesabbau Vorranggebiete nicht zu verlegen, nur um von Seiten der Gemeinde alles zu tun, um den Bau der Anlage zu fördern.

Beschluss:

Verweis der Verwaltung:

Kiesvorranggebiete werden durch den Regionalen Planungsverband München festgelegt. Die Bereiche der Kiesvorrang und Kiesvorbehaltsflächen für den Landkreis Landsberg am Lech sind auf Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des aktuellen Regionalplans München, Planungsregion 14, Stand 25.02.2019 dargestellt. Im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans werden die Gemeinden am Verfahren beteiligt und können hier Stellung zu den einzelnen Vorhabensbereichen abgeben. Eine dezidierte Festlegung bzw. Umlegung durch die Gemeinde ist nicht möglich.

Einstimmig beschlossen
Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

3. Ich beantrage zudem die Offenlegung des Budgets, was die Gemeinde Hurlach im letzten Jahr für Anwaltskosten ausgegeben hat.

Beschluss:

Anfallende Anwaltskosten sind in der Regel im Haushaltsplan bei einzelnen Projektmaßnahmen erforderlichenfalls berücksichtigt. Es liegt in der Natur der Sache, dass einzelne Fälle, zu denen Anwälte hinzugezogen werden, im Vorhinein nicht bekannt sind. In der Regel erfolgt hier die Abwicklung über die kommunale Rechtsschutzversicherung. Eine weitere Variante sind Kostenübernahmeerklärungen welche die Gemeinde gemeinsam mit Vorhabensträgern abschließt. Hierin verpflichten sich diese, sämtliche anfallenden Anwaltskosten, soweit rechtlich zulässig, zu übernehmen. Eine Offenlegung aller angefallenen Anwaltskosten ist aus nachvollziehbaren Gründen wie beispielsweise Personalangelegenheiten, Steuerangelegenheiten, Grundstücksangelegenheiten etc. nicht möglich.

Einstimmig beschlossen
Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

4. Sollte die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage in der Kolonie genehmigt werden, wird ein Antrag auf Neubau eines öffentlichen Spielplatzes in der Kolonie gestellt. Zudem beantrage ich für diesen Fall eine Straßenbeleuchtung bei uns zu bauen bzw. zu installieren, da es nicht zugemutet werden kann entlang einer meterhohen Hecke im Dunkel zum Schulbus zu laufen.

Beschluss:

Der Antrag auf Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes in der Kolonie sowie die Errichtung einer Straßenbeleuchtung wird vorerst zurückgestellt.

Eine Beratung und Beschlussfassung hierzu erfolgt, sobald das Bauleitplanverfahren „Solarpark Kolonie“ abgeschlossen ist.

**Einstimmig beschlossen
Ja 13 Nein 0 Anwesend 13**

5. Antrag zum Thema Abstand der Freiflächen-PV-Anlagen zu Wohngebieten in unserem Einzelfall: zur Unterstützung soll ein unabhängiger Mediator eingesetzt werden, mit diesem zusammen soll in unserem und dem Beisein des Gemeinderates eine Ortsbesichtigung stattfinden.

Beschluss:

**Dem Antragsteil zur Durchführung einer Ortseinsicht wird zugestimmt.
Dem Einsetzen eines Mediators wird nicht entsprochen.**

**Einstimmig beschlossen
Ja 13 Nein 0 Anwesend 13**

Bürger B, - Solarpark Hurlach Kolonie 2

1. Einen wirklich unabhängigen Mediator einzusetzen

Verweis der Verwaltung: Was ist ein wirklich unabhängiger Mediator? Wer definiert dies?

Beschluss:

Dem Einsetzen eines Mediators wird nicht entsprochen.

**Einstimmig beschlossen
Ja 13 Nein 0 Anwesend 13**

2. Eine Ortsbesichtigung mit diesem Mediator und dem gesamten Gemeinderat durch zu führen

Beschluss:

**Dem Antragsteil zur Durchführung einer Ortseinsicht wird zugestimmt.
Dem Einsetzen eines Mediators wird nicht entsprochen.**

**Einstimmig beschlossen
Ja 13 Nein 0 Anwesend 13**

Bürger C, - Spielplatz Mitterfeld

Errichtung einer Babyschaukel (für Kleinkinder bis 3 Jahre) auf dem Spielplatz Mitterfeld

Beschluss:

Der Errichtung einer Babyschaukel auf dem Spielplatz Mitterfeld wird zugestimmt unter der Voraussetzung, dass Zugänglichkeit und Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht nachgekommen werden kann.

Die Spielplatzreferenten der Gemeinde Alexander Holland und Daniel Absenger werden bei der Planung und Umsetzung einbezogen.

**Einstimmig beschlossen
Ja 13 Nein 0 Anwesend 13**

Bürger D, - Bahnhofstestelle Hurlach

Wiederaufnahme der Bahnhofstestelle Hurlach zu reaktivieren.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag zu. Ein entsprechendes Schreiben ist an die zuständigen Behörden zu richten.

In dem Antragsschreiben sollte als Begründung u. a. auf das wachsende Gewerbegebiet verwiesen werden.

**Einstimmig beschlossen
Ja 13 Nein 0 Anwesend 13**

7. Verschiedenes, Wünsche und Anträge

Der Bürgermeister informiert über die in diesem Jahr bevorstehenden Straßenbauarbeiten und Umleitungen (Mitteilung vom Straßenbauamt Weilheim).

- Im Juni: Erneuerung des Kreisverkehrs östlich von Klosterlechfeld
- Im August: Vollsperrung der AS Landsberg West und der B17 von Landsberg-Süd bis zur AS Hurlach für ca. 3 Wochen.
Umleitung des Verkehrs über die B17alt sowie zwischen den AS Hurlach und der AS LL/Süd über die Kreisstraße LL20.

Diese Information wird noch ausführlich im Blickpunkt veröffentlicht.

Um 20:57 Uhr schließt Erster Bürgermeister Andreas Glatz die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Hurlach.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.



Andreas Glatz
Erster Bürgermeister



Anna Lauer
Schriftführung