GEMEINDE HURLACH

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHEN TAGESORDNUNGSPUNKTE DER SITZUNG DES GEMEINDERATES HURLACH

Sitzungsdatum:	Dienstag, 06.10.2026
Beginn:	19:30 Uhr
Ende	19:57 Uhr
Ort:	Haus der Begegnung Hurlach

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Glatz, Andreas

Mitglieder des Gemeinderates

Absenger, Daniel
Böhm, Michael
Bürgle, Nick
Melder, Bernhard
Schmid, Markus
Schmid, Markus
Schorer, Bernhard
Stähle, Claudia
Thoma, Josef
Vögele, Ludwig
von Schnurbein, Renate

Schriftführerin

Meier, Lisa

Verwaltung

Piller, Patrik

Weitere Anwesende:

Drei Zuhörer

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Hellmeier, Claudia	entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 15.09.2026
2. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse, nachdem die Gründe für Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO)
3. Antrag auf Baugenehmigung: Nutzungsänderung: Umnutzung von bestehenden Büroräumen im OG zu einer Betriebsleiterwohnung auf der Flur-Nr.: 1261/129, Gewerbestraße Süd 1, Gemarkung Hurlach
   Vorlage: GH/BA/460/2026
4. ILE Regionalprojekt 2026 - Vorstellung der Projekte der Gemeinde Hurlach
5. Erschließung Baugebiet Keltenfeld IV – Auftragsvergabe Straßenbeleuchtungsnetz und Straßenbeleuchtungsanlage
6. 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 15.09.2026

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 15.09.2026 wurde den Gemeinderatsmitgliedern zusammen mit den Sitzungsunterlagen zugesandt.

Beschluss:

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 15.09.2026 wird vollinhaltlich genehmigt.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12 Persönlich beteiligt 0

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

Keine

3. Antrag auf Baugenehmigung: Nutzungsänderung: Umnutzung von bestehenden Büroräumen im OG zu einer Betriebsleiterwohnung auf der Flur-Nr.: 1261/129, Gewerbestraße Süd 1, Gemarkung Hurlach

Sachverhalt:

Es wurde ein Antrag auf Nutzungsänderung: Umnutzung von bestehenden Büroräumen im OG zu einer Betriebsleiterwohnung auf der Flur-Nr.: 1261/129, Gewerbestraße Süd 1, Gemarkung Hurlach, gestellt.

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ der Gemeinde Hurlach.

Der Antragssteller plant die Umnutzung der bestehenden Räume im OG (Aufenthaltsraum, Umkleide, Teeküche, usw.) in eine Betriebsleiterwohnung.

Nach der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord“ können ausnahmsweise max. zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Diese Wohnungen müssen dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Zusätzlich ist bei der Beurteilung über die Zulässigkeit einer Betriebsleiterwohnung immer die Notwendigkeit derselben zu prüfen. Die geplante Betriebsleiterwohnung soll über eine Fläche von ca. 98 m² (vgl. Bürofläche 100 m² und Hallenfläche 325 m²) entstehen. Eine Ausnahme zur Zulassung der Betriebsleiterwohnung wurde mittlerweile beantragt. Weiterhin sind Betriebsleiterwohnungen nur zulässig, wenn folgende Punkte gegeben sind (Auszug Bebauungsplan):

1. Betriebswohnungen sind nur zulässig, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass das Vorhaben keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm ausgesetzt ist. Das schalltechnische Gutachten ist vom Antragsteller bei einer nach § 29 b Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) anerkannten Messstelle oder bei einem anderen vom Landratsamt Landsberg am Lech anerkannten Sachverständigen in Auftrag zu geben und mit dem Genehmigungsantrag einzureichen.

Ein entsprechendes Gutachten liegt nicht vor.

Alternativ:

2. Alternativ können Betriebswohnungen zugelassen werden, wenn folgende bauliche Anforderungen erfüllt werden:
   - Das Bauvorhaben liegt im Lärmpegelbereich IV der DIN 4109-01:2016-07 „Schallschutz im Hochbau". Die erforderlichen Bauschalldämmmaße der einzelnen Außenbauteile der Betriebswohnung (Fenster, Türen, Wände, Dach etc.) sind entsprechend der DIN 4109-02:2016-07 zu bestimmen.

   - Die Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen (i. S. d. DIN 4109) sind als nicht öffenbar (festverglast) auszuführen und die Räume sind mit zusätzlichen fensterunabhängigen schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten. Lärmgedämmte Lüftungseinrichtungen dürfen das erforderliche resultierende Bauschalldämmmaß nicht verschlechtern.

   - Zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind nur dann zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker o. a.) gewährleistet wird, dass 0,5 m vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel durch Anlagenlärm von 65/50 dB(A) Tag/Nacht (einschließlich der Berücksichtigung des sog. Spitzenpegelkriteriums) nicht überschritten wird. Diese Schallschutzvorbauten bzw. nicht schutzbedürftigen Vorräume müssen hygienisch ausreichend belüftet sein.

Dies geht aus den eingereichten Unterlagen nicht hervor.

Eine Betriebsbeschreibung wurde zwischenzeitlich vorgelegt. Daraufhin hat das LRA die Gemeinde um erneute Stellungnahme gebeten.

Auf Anraten des Gemeinderates soll bezüglich der Veränderung des Gebietscharakters mit Herrn Burmberger von der Unteren Bauaufsichtsbehörde gesprochen werden. Nach Aussage von diesem ist eine Veränderung im Gebiet Gewerbestraße Süd nicht erkennbar, als Vergleich wurde hier das Gewerbegebiet der Gemeinde Prittriching vorgebracht.

Als Hinweis wird weiterhin vorgebracht: Das Bestehen vereinzelter Betriebsleiterwohnungen, welche keine unmittelbare Notwendigkeit für den Betrieb darstellen, kann zur Veränderung des Gebietscharakters nach BauNVO führen. Hierdurch würde eine Belastung für alle Gewerbetreibenden eines solchen Gebiets entstehen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Nutzungsänderung: Umnutzung von bestehenden Büroräumen im OG zu einer Betriebsleiterwohnung auf der Flur-Nr.: 1261/129, Gewerbestraße Süd 1, Gemarkung Hurlach **wird erteilt**.
Die Ausnahme zur Zulassung einer Betriebsleiterwohnung **wird erteilt**.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12 Persönlich beteiligt 0

4. ILE Regionalprojekt 2026 - Vorstellung der Projekte der Gemeinde Hurlach

Bürgermeister Glatz stellt die beiden umgesetzten Projekte vor. Die Gemeinde Hurlach hat am Badesee Sitz-Liegebänke errichtet sowie an der Sport- und Kulturhalle eine Abstellanlage für Fahrräder und Roller geschaffen.
Beide Projekte werden mit einem Zuschuss von bis zu 80 % gefördert. Die entsprechenden Förderanträge sowie die Abrechnungsunterlagen wurden fristgerecht eingereicht.

5. Erschließung Baugebiet Keltenfeld IV – Auftragsvergabe Straßenbeleuchtungsnetz und Straßenbeleuchtungsanlage

Zurückgestellt

6. Verschiedenes, Wünsche und Anträge

Keine Anträge

Um 19:57 Uhr schließt Erster Bürgermeister Andreas Glatz die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Hurlach.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Andreas Glatz
Erster Bürgermeister

Lisa Meier
Schriftführung