Sitzung des Gemeinderates am 29.04.2025

Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse aus der Gemeinderatssitzung vom 25.03.2025

Nach Wegfall der Geheimhaltungsgründe können folgende Beschlüsse aus der Sitzung des Gemeinderates vom 25.03.2025 der Öffentlichkeit bekanntgegeben werden.

Der Gemeinderat beschloss, die Reinigung des Brandwassers durch die Fa. Jacobi Carbons GmbH zum Schätzpreis von ca. 19.000 € brutto durchführen zu lassen. Die restlichen Arbeiten etc. sind mit dem WWA abzustimmen und mit der Fa. Fink umzusetzen. Die Schätzkosten belaufen sich hier auf ca. 39.000 € brutto.

Der Gemeinderat beschloss, den Auftrag für die Sanierung und Erneuerung der Überdachung eines Treppenabganges bei der P + R Anlage Sauerlach nach einem Anfahrschaden, gemäß Kostenangebot vom 20.01.2025, an die Firma Fink Industrieanlagen GmbH zum Bruttoangebotspreis von € 98.151,20 zu vergeben.

Gewerbeentwicklung Energiestraße - Grundsatzbeschluss

Der Gemeinderat kann sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 531, Gemarkung Sauerlach, eine Gewerbeentwicklung vorstellen. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss soll in der nächsten Sitzung behandelt werden.

Der Beschluss wurde einstimmig gefasst.

Bebauungsplan Nr. 83 Historischer Ortskern - Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1 Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde

Schreiben vom 23.04.2025

Die Höhere Landesplanungsbehörde nennt die zu berücksichtigenden Ziele und Grundsätze des Regionalplans der Region München und bittet um Erhöhung der Wohneinheiten pro Quadratmeter Baugrundstück, um eine größere Flexibilität für unterschiedliche Wohnansprüche und Wohnungsgrößen zu ermöglichen.

Die Bauleitplanung ist aus landesplanerischer Sicht als raumverträglich zu bewerten.

Abwägungsvorschlag

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in der Planung berücksichtigt. Es ist jedoch derzeit keine Erhöhung der Wohneinheiten pro Quadratmeter Baugrundstück beabsichtigt.

2 Wasserwirtschaftsamt München

Schreiben vom 24.04.2025

Das Wasserwirtschaftsamt schlägt Hinweise und Festsetzungen zur Prävention von Überflutungen infolge von Starkregenereignissen, der Versickerung von Niederschlagswasser und der Ausführung von Tiefgaragen vor.

Abwägungsvorschlag

Beschlussvorschlag

Die Hinweise und Festsetzungen werden in die Planung mit aufgenommen.

3 Energienetze Bayern

Schreiben vom 22.04.2025

Die Energienetze Bayern möchten, dass im Rahmen der Planung beachtet wird, dass Leitungstrassen von Bebauung und Baumpflanzungen freigehalten werden.

Abwägungsvorschlag

Die Hauptleitungstrassen sind von der derzeitigen Planung nicht betroffen. Es sind lediglich Hausanschlüsse möglicherweise betroffen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in der Planung berücksichtigt.

4 Bayernwerk Netz GmbH

Schreiben vom 25.04.2025

Die Bayernwerk Netz GmbH möchte, dass im Rahmen der Planung beachtet wird, dass Leitungstrassen von Bebauung und Baumpflanzungen freigehalten werden.

Außerdem ist gewünscht, dass ein neuer Standort für eine Transformatorenstation freigehalten wird.

Abwägungsvorschlag

Die Leitungstrassen sind von der derzeitigen Planung nicht betroffen. Es ist auch keine Neuerschließung des Gebietes geplant.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in der Planung berücksichtigt.

5 Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege

Schreiben vom 25.04.2025

Grundsätzlich werden keine Einwendungen erhoben. Es wird darum gebeten, dass die im Plangebiet bestehenden Denkmäler mit Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen nachrichtlich übernommen werden.

Außerdem wird darum gebeten, dass in den Bebauungsplan das Bodendenkmal im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Andreas nachrichtlich aufzunehmen. Außerdem soll ein Hinweis formuliert werden, der beinhaltet, dass bei Bauvorhaben im direkten Umkreis zu diesem Bodendenkmal eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis notwendig ist.

Abwägungsvorschlag

--

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in der Planung berücksichtigt.

6 Agenda 21 Sauerlach

Schreiben vom 24.04.2025

Die Agenda 21 Sauerlach soll bei den max. Wandhöhen berücksichtigt werden, sodass eine Dämmung nach außen möglich ist. Außerdem soll eine soziale Durchmischung der dortigen Wohnbevölkerung durch Festsetzung im Bebauungsplan (z.B. niedrigere Stellplatzfestsetzung bei Wohnungen unter 50 m²) erreicht werden.

Eine Tiefgaragengröße von mehr als der doppelten Gebäudegrundfläche soll nicht erlaubt sein. Außerdem soll eine Festsetzung vorgesehen werden, dass wegfallende Bäume durch Ersatzpflanzung zu ersetzen sind. Eine Anschlusspflicht an die Fernwärme soll geprüft werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück soll gewährleistet sein. Außerdem soll geprüft werden, ob im Rahmen eines SoBoN-Verfahrens erschwinglicher Wohnraum geschaffen werden kann.

Abwägungsvorschlag

Die Gebäude und damit auch die maximalen Wandhöhen werden an die Umgebung angepasst. Weitere Erhöhungen sind nicht geplant. Nachbarn könnten durch die noch

höhere Bebauung bzgl. der Belichtung und Belüftung ihres Grundstückes weiter eingeschränkt werden.

Eine niedrigere Stellplatzfestsetzung ist derzeit nicht geplant. Die Praxis hat bisher gezeigt, dass trotz S-Bahnanschluss Stellplätze auch für kleine Wohnungen benötigt werden.

Weniger Bebauung kann nicht festgesetzt werden, da das Baurecht nach § 34 BauGB in diesem Gebiet bereits besteht.

Die Gemeinde Sauerlach hat derzeit keine Satzung oder ähnliches bzgl. eines einheitlichen SoBoN-Verfahrens. Außerdem kann ein solches nur angewendet werden, wenn neues Baurecht geschaffen wird. In diesem Bebauungsplan wird grundsätzlich nur bestehendes Baurecht in eine Form gebracht.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in der Planung berücksichtigt.

Beteiligung der Öffentlichkeit

7 Die Miteigentümer der WEG Bahnhofstraße 7, 7a und 7b beantragen die Gebäudegrößen zu verringern, die Zahl der Vollgeschosse auf zwei zu begrenzen und die Zu- und Abfahrten für die Tiefgarage auf die Bahnhofstraße zu verlegen.

Abwägungsvorschlag

Die vorgesehene Wandhöhe von maximal 8 Metern befindet sich bereits in der näheren Umgebung. Damit bestünde dafür bereits ein Baurecht nach § 34 BauGB für diese Wandhöhe. Durch den Bebauungsplan dürfen bestehende Baurechte nicht eingeschränkt werden. Dies gilt auch für die Zahl der Vollgeschosse. Die Zu- und Abfahrten zu den Tiefgaragen befinden sich auf eigenem Grundstück. Die Verlegung wird geprüft.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in der Planung berücksichtigt. Die Verlegung der Zu- und Abfahrt der zweiten Tiefgarage wird überprüft.

8 Die Miteigentümer der WEG Bahnhofstraße 7, 7a und 7b beantragen die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten von 1:150 auf 1:200 zu reduzieren.

Außerdem soll die Gesamt-Grundflächenzahl für Tiefgaragen von 0,8 auf 0,6 gesenkt werden. Zusätzlich soll die Zufahrt von den geplanten Bauräumen des Flurstücks 80/2, Gem. Sauerlach, auf dem Flurstück 80, Gem. Sauerlach, erfolgen.

Abwägungsvorschlag

Die Technischen Regeln bzgl. der Versickerung von Niederschlagswasser auf eigenem Grund müssen im Gebiet eingehalten werden. Die Zu- und Abfahrten zu den Tiefgaragen befinden sich auf eigenem Grundstück. Die Verlegung wird geprüft.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in der Planung berücksichtigt. Die Verlegung der Zu- und Abfahrt der zweiten Tiefgarage wird überprüft.

9 Die Eigentümer der Flurnummer 77 und 77/2, Gem. Sauerlach äußern sich wie folgt:

Es wird vorgeschlagen auf die Festsetzung bzgl. der Zahl der Wohneinheiten zu verzichten.

Es wird angeregt bei der Festsetzung von Stellplätzen auch Garagen zuzulassen. Außerdem soll geprüft werden, ob entlang der WOR-Straße Garagen und Nebengebäude zugelassen werden können.

Es wird vorgeschlagen anstatt der maximalen GRZ eine GR pro Bauraum festzusetzen.

Außerdem sollen in begrenztem Maße Geländemodellierungen im Rahmen der Freiflächengestaltung möglich sein.

Es wird gewünscht auf dem eigenen Grundstück auch eine Bebauung mit Doppelhäusern zu erlauben.

Die Regelung zu den Abstandsflächen soll mit der Nennung der gemeindlichen Abstandsflächensatzung als maßgebliche Regel klargestellt werden.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wird geprüft, ob an der WOR-Straße Nebengebäude möglich sein können. Hierzu wird die untere Denkmalschutzbehörde angehört. Die Festsetzung zur max. Zahl der Wohneinheiten, der GRZ und der Geländemodellierungen wird überprüft.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in der Planung berücksichtigt. Die Regelung der Abstandsflächen wird angepasst.

10 Die Eigentümerin der Flurnummer 147/6, Gem. Sauerlach, äußert sich wie folgt:

Aus Sicht der Eigentümerin ist dem Ziel des Bebauungsplanes zum Erhalt der vorhandenen Hofstrukturen und der Einhaltung einer geordneten Entwicklung nicht ausreichend Rechnung getragen. Die auf dem Flurstück 149, Gem. Sauerlach vorgesehene Entwicklung entspricht nicht der vorhandenen Struktur.

Außerdem sieht sie das Gebot der Rücksichtnahme verletzt, da mit dem geplanten Baukörper eine erdrückende Wirkung für die bestehende Bebauung erreicht wird.

Abwägungsvorschlag

Die gegebenen Hinweise und Stellungnahmen werden eingehend überprüft. Die möglichen Gebäude- und Wandhöhen werden u.a. durch die nähere Umgebung bestimmt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise und Einwendungen werden überprüft und in der Planung berücksichtigt.

11 Die Eigentümer der Flurnummer 147/7, Gem. Sauerlach äußern sich wie folgt:

Der auf dem Flurstück 149/2, Gem. Sauerlach, geplante Baukörper kann in einem Abstand von 3m zur Flurstücksgrenze gebaut werden. Auch die Länge des Baukörpers ist deutlich länger als der jetzige Bestand. Die Eigentümer befürchten eine massive Verschattung Ihres Grundstückes, da das Geländeniveau des Flurstückes höher ist, als das ihres eigenen Grundstückes (ca. 1m Unterschied).

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Abstandsflächen des dann tatsächlich eingereichten Baukörpers bestimmen sich nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung. Ein höherer Baukörper muss den Bauraum, wie auch die Abstandsflächensatzung einhalten. D.h. dass dieser eventuell nicht nur die 3 Metern einhalten muss (bei einer Wandhöhe von 8m müsste eine Abstandsfläche von 6,4 Metern eingehalten werden).

Die vorgesehene Wandhöhe von maximal 8 Metern befindet sich bereits in der näheren Umgebung. Damit bestünde dafür bereits ein Baurecht nach § 34 BauGB für diese Wandhöhe. Durch den Bebauungsplan dürfen bestehende Baurechte nicht eingeschränkt werden. Dies gilt auch für die Zahl der Vollgeschosse.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise und Einwendungen werden überprüft und in der Planung berücksichtigt.

Keine Anregungen und Bedenken wurden vorgebracht von:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 28.04.2025.
IHK München, Schreiben vom 28.04.2025.
Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 28.04.2025.
Gemeinde Otterfing, Schreiben vom 22.04.2025.
Gemeinde Egling, Schreiben vom 17.04.2025.

Der Gemeinderat beschloss einstimmig, dass anhand der eingegangenen Stellungnahmen der Bebauungsplanentwurf zum Bebauungsplan Nr. 83 – Historischer Ortskern - angepasst wird. Im Anschluss daran soll die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Antrag der CSU Fraktion - Verkehrssituation Jahreszeitenviertel

Die Erste Bürgermeisterin wurde einstimmig beauftragt, den Beschluss aus der Gemeinderatssitzung vom 24.10.2023 zur Verbesserung der Verkehrssituation im Jahreszeitenviertel weiterhin umzusetzen.

Antrag der SPD-Fraktion - Beantragung der Aufnahme des St.-Anna-Festes in das Bayerische Landesverzeichnis des immateriellen Kulturerbes

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Antrag der SPD-Fraktion vom 03.04.2025 und beschloss mit einer geringen Mehrheit die Beantragung zur Aufnahme des St.-Anna-Festes in das Bayerische Landesverzeichnis des immateriellen Kulturerbes Bayern.

Die Erste Bürgermeisterin wird beauftragt,

1. einen Antrag auf Aufnahme des St.-Anna-Festes in das Bayerische Landesverzeichnis des immateriellen Kulturerbes vorzubereiten und fristgerecht einzureichen.

2. einen geeigneten Ansprechpartner in der Verwaltung zu benennen, der die Bewerbung organisatorisch begleitet und ggf. Kontakt zur Beratungs- und Forschungsstelle Immaterielles Kulturerbe aufnimmt.

Trachtenverein D´Römastoana Sauerlach e. V. - Antrag auf Verwendung des Sauerlacher Gemeindewappens

Der Gemeinderat nimmt den Antrag des Trachtenvereins „d´Römastoana“ Sauerlach vom 10.04.2025, vertreten durch Frau Marianne Renkl, zur Kenntnis und genehmigt einstimmig, die Verwendung des Wappens der Gemeinde Sauerlach auf Ehrenurkunden zur Ehrung verdienter Vereinsmitglieder.

Protokoll zur Bürgerversammlung 2025

Der Gemeinderat nahm das Protokoll und die Wortmeldungen aus der Bürgerversammlung am 01.04.2025, die von den Bürgerinnen und Bürgern vorgebracht wurden, einstimmig zur Kenntnis. Das Protokoll darüber lag dem Gemeinderat vor.

Norbert Hohenleitner
Geschäftsleiter