



NIEDERSCHRIFT über die öffentliche

Gemeinderatssitzung

vom 25. Oktober 2023
im Sitzungssaal des Rathauses Straßlach

Vorsitz:

1. Bürgermeister Hans Sienerth

Gremiumsmitglieder:

Florian Brunsch
Ralf Deterding
Dr. Albert Geiger
Sabine Hüttenkofer
Christina Salzberger
Peter Schneider
Dr. Helmut Schwarz
Matthias Spindler
Niko Stoßberger
Dr. Charlotte von Padberg
Monika Weikinn
Florian Zweckinger

Bemerkung:

ab 19.34 Uhr (TOP I.3)

Entschuldigt sind

Prof. Dr. Dr. h.c. Reinhold Lang
Frank Ritter
Leonhard Schlickerrieder
Ina Steidle

Verwaltung

Elisabeth Beier
Franz Gröbmair
Franz Kurz

Gäste

Fabian Günther (Firmhofer + Günther Berater bei TOP I.3
Architekten PartG mbB)

Der Vorsitzende begrüßte die Anwesenden und eröffnete die Sitzung. Er stellte die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit nach Artikel 47 (2) GO fest.

Sitzungsdauer:

19:00 Uhr bis 20:26 Uhr

Tagesordnung öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 27.09.2023
2. Bekanntgabe von Beschlüssen, die in nichtöffentlicher Sitzung gefasst wurden
3. Errichtung eines Mehrfamilienhauses durch die Gemeinde (Fl.Nr. 159/13 Gemarkung Straßlach) - Billigung des Entwurfs und der Kostenberechnung sowie Vergabe der Architektenleistungen im Anschluss an Leistungsphase 4
4. 26. Änderung des Flächennutzungsplans Straßlach-Dingharting - Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses
5. 27. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet am Marienweg und Hirtenberg in Straßlach, Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
6. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet "Seniorenwohnen am Marienweg", Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses
7. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet "Geschosswohnungsbau für seniorengerechtes Wohnen, Tagespflege und zugehörige Einrichtungen am Marienweg", Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
8. Stellungnahme zu den Anregungen des BayVGH zur Erhöhung der Verkehrssicherheit im Hangbereich der Mühlstraße
9. Bekanntgaben des Vorsitzenden
10. Anfragen von Gemeinderatsmitgliedern

Um 19.00 Uhr vor Sitzungsbeginn bestand für die Bürger die Gelegenheit, Anfragen an die Verwaltung zu richten.

I. Öffentlicher Teil

1. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 27.09.2023

Beschluss:

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Das mit den Unterlagen zur heutigen Sitzung versandte Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 27.09.2023 wird genehmigt.

Anwesend: 12 Stimmen für ja: 12 Stimmen für nein: 0

2. Bekanntgabe von Beschlüssen, die in nichtöffentlicher Sitzung gefasst wurden

Der Vorsitzende gab folgende Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung vom 27.09.2023 bekannt:

- Fortsetzung des Projekts Seniorenwohnen in Straßlach Hier: Abschluss eines Vorvertrags (Letter of Intent)

3. Errichtung eines Mehrfamilienhauses durch die Gemeinde (Fl.Nr. 159/13 Gemarkung Straßlach) - Billigung des Entwurfs und der Kostenberechnung sowie Vergabe der Architektenleistungen im Anschluss an Leistungsphase 4

Beschluss:

Es stand folgende Frage zur Abstimmung

Haustechnik - Grauwassernutzung

Zur Nutzung von Regenwasser als Gartenwasser wird eine Zisterne errichtet. Die Nutzung von Regenwasser als Grauwasser wird mit Rücksicht auf den hohen energetischen und anlagentechnischen Aufwand, verbunden mit einer nachteiligen THG-Bilanz bei dem Projekt Mehrfamilienhaus nicht in Betracht gezogen.

Anwesend: 12 Stimmen für ja: 12 Stimmen für nein: 0

Beschluss:

Es stand folgende Frage zur Abstimmung

PV-Anlage

Die PV-Anlage wird bei dem Projekt Mehrfamilienhaus mit einer Leistung von 10 KW geplant und der Ertrag soll in Abstimmung mit dem Netzbetreiber eingespeist werden.

Anwesend: 12 Stimmen für ja: 12 Stimmen für nein: 0

Beschluss:

Es stand folgende Frage zur Abstimmung

Billigung des Entwurfs Freiflächenvariante 2

Der Entwurf vom 18.10.2023 einschließlich Freianlagen Variante 2 (Anlage 1 zu diesem Protokoll) für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses durch die Gemeinde (Fl.Nr. 159/13 Gemarkung Straßlach) wird gebilligt und das Projekt soll auf dieser Basis fortgeführt werden. Die Außenanlagen sollen unter Zugrundelegung der EAR 23 gestaltet werden.

Anwesend: 13 Stimmen für ja: 9 Stimmen für nein: 4

Beschluss:

Billigung der Kostenberechnung

Die Kostenberechnung V3 vom 23.10.2023 gemäß Anlage 2 zu diesem Protokoll wird gebilligt und das Projekt soll auf Basis dieser Berechnung fortgeführt werden.

Anwesend: 13 Stimmen für ja: 13 Stimmen für nein: 0

Beschluss:

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Beauftragung gemäß Leistungsphasen nach HOAI

Für die Ausführungsplanung des Bauvorhabens „Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten“ wird das Büro Firmhofer & Günther Architekten Partnerschaftsgesellschaft mbB, Konradinstr. 6 in 81543 München auf Basis des Honorarangebots vom 06.10.2022 mit den weiteren Leistungsphasen 5 bis 7 beauftragt.

Anwesend: 13 Stimmen für ja: 13 Stimmen für nein: 0

4. **26. Änderung des Flächennutzungsplans Straßlach-Dingharting - Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses**

Beschluss:

Der Aufstellungsbeschluss vom 26.10.2022 zur 26. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Straßlach-Dingharting für das Gebiet am Marienweg und Hirtenberg wird aufgehoben.

Anwesend: 13 Stimmen für ja: 13 Stimmen für nein: 0

5. **27. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet am Marienweg und Hirtenberg in Straßlach, Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Beschluss:

27. Änderung des Flächennutzungsplans

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Straßlach-Dingharting wird geändert. Der räumliche Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 7.500 m² umfasst das Gebiet am Marienweg und Am Hirtenberg, östlich des Mitterstraßwegs und westlich des Hirtenbergs auf den **Fl.Nrn. 156/Teilfläche, 227/1, 229, 229/1, 236/14, 236/16, 236/17, 236/18 Teilfläche, 236/20 und 239/1 Teilfläche Gemarkung Straßlach.**

Ziel der 27. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan dahingehend zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Geschosswohnungsbau für seniorengerechtes Wohnen, Tagespflege und zugehörige Einrichtungen am Marienweg“ mit der Zweckbestimmung Geschosswohnungsbau für seniorengerechtes Wohnen mit Pflegestützpunkt, Tagespflege, Gemeinschaftsräumen mit Bewirtung und sonstige ergänzende Einrichtungen zu schaffen. Die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ und teilweise „Mischgebiet“ soll durch die Darstellung einer Baufläche Sondergebiet „Geschosswohnungsbau für seniorengerechtes Wohnen, Tagespflege und zugehörige Einrichtungen am Marienweg“ ersetzt werden. Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Geschosswohnungsbau für seniorengerechtes Wohnen, Tagespflege und zugehörige Einrichtungen am Marienweg“ durchgeführt werden.

Anwesend: 13 Stimmen für ja: 13 Stimmen für nein: 0

6. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet "Seniorenwohnen am Marienweg", Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses**

Beschluss:

Der Aufstellungsbeschluss vom 26.10.2022 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Seniorenwohnen am Marienweg“ der Gemeinde Straßlach-Dingharting wird aufgehoben.

Anwesend: 13 Stimmen für ja: 13 Stimmen für nein: 0

7. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet "Geschosswohnungsbau für seniorengerechtes Wohnen, Tagespflege und zugehörige Einrichtungen am Marienweg", Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Beschluss:

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet „Geschosswohnungsbau für seniorengerechtes Wohnen, Tagespflege und zugehörige Einrichtungen am Marienweg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Der Geltungsbereich umfasst die **Fl.Nrn. 156/Teilfläche, 227/1, 229, 229/1, 236/14, 236/16, 236/17, 236/18 Teilfläche, 236/20 und 239/1 Teilfläche Gemarkung**

Straßlach und ergibt sich aus dem beiliegenden Plankonzept zum Stand 18.10.2023 (Anlage 3 zu diesem Protokoll).

Das Bauleitplanverfahren soll im Regelverfahren durchgeführt werden. Ziel des Bebauungsplans ist es, auf einer Fläche von rund 7.800 m² ein Sondergebiet „Geschosswohnungsbau für seniorengerechtes Wohnen, Tagespflege und zugehörige Einrichtungen am Marienweg“ mit der Zweckbestimmung Geschosswohnungsbau für seniorengerechtes Wohnen insbesondere mit Pflegestützpunkt, Tagespflege, Gemeinschaftsräumen mit Bewirtung und sonstige ergänzende Einrichtungen zu schaffen. Parallel dazu wird die 27. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Sondergebiet „Geschosswohnungsbau für seniorengerechtes Wohnen, Tagespflege und zugehörige Einrichtungen am Marienweg“ zu schaffen.

Anwesend: 13 Stimmen für ja: 13 Stimmen für nein: 0

8. Stellungnahme zu den Anregungen des BayVGH zur Erhöhung der Verkehrssicherheit im Hangbereich der Mühlstraße

Beschluss:

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Der Gemeinderat zieht die weder Installierung einer bedarfsgesteuerten Ampel, noch eine Anforderungsampel für den Mühlthalberg unter Berücksichtigung der Gegebenheiten nicht Betracht.

Der damit zu verhindernde Begegnungsverkehr ist nicht die Ursache für die bisher aufgetretenen Unfälle. Die mit erheblichem Einsatz von Steuermitteln verbundene Maßnahme ist außerdem geeignet, den Abfahrenden ein falsches Sicherheitsgefühl zu suggerieren, was weitere schwere Unfälle befürchten lässt.

Anwesend: 13 Stimmen für ja: 13 Stimmen für nein: 0

Beschluss:

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Die Verbreiterung der Hangstraße im kritischen Bereich unter Verwendung von Winkelstützmauern mit dem Ziel, den bisherigen Bankettbereich zu asphaltieren wird nicht in Betracht gezogen. Die nach den Regeln des Straßenunterhalts regelmäßigen Wartungen des Bankettes werden als ausreichend erachtet.

Anwesend: 13 Stimmen für ja: 13 Stimmen für nein: 0

Beschluss:

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Für die Anbringung eines Aufprallschutzes aus „geeignetem Material“ wie vom Verwaltungsgerichtshof vorgeschlagen, werden mit Bezug auf die ADFC-Zentrale Berlin keine Möglichkeiten gesehen, da es laut dortiger Stellungnahme derart geeignete Vorrichtungen derzeit am Markt nicht gibt.

Anwesend: 13 Stimmen für ja: 13 Stimmen für nein: 0

9. Bekanntgaben des Vorsitzenden

Termine:

Mittwoch, 15.11.2023	19.00 Uhr	Bauausschuss
Mittwoch, 29.11.2023	19.00 Uhr	Gemeinderat
Donnerstag, 30.11.2023	19.00 Uhr	Bürgerversammlung
Donnerstag, 07.12./14.12.2023	19.00 Uhr	Weihnachtsfeier

10. Anfragen von Gemeinderatsmitgliedern

Anfragen wurden gestellt. Sofern diese nicht bereits in der Sitzung beantwortet worden sind, holt die Verwaltung die Beantwortung nach.

Der Vorsitzende schloss die öffentliche Sitzung um 20:26 Uhr.

Nach Beendigung der öffentlichen Sitzung bestand für die Bürger die Gelegenheit, Anfragen an die Verwaltung zu richten.

Vorsitzender
Hans Sienerth
1. Bürgermeister

Protokollführer
Franz Gröbmair