



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

9. Sitzung des Gemeinderates Landsberied

vom 6. September 2023

Sitzungssaal der Gemeinde Landsberied

Vorsitz:

Erste Bürgermeisterin Andrea Schweitzer

Schriftführerin:

Sabine Baumann

Die Vorsitzende erklärte die Sitzung um 21:30 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
Johann Märkl
Florian Wolf

Bemerkung:

Entschuldigt sind

Claudia Kriebel
Caroline Müller

Urlaub
Urlaub

Öffentliche Sitzung:

TOP 1.	Aktuelle Viertelstunde
TOP 2.	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 26.07.2023
TOP 3.	Bekanntgaben
TOP 4.	Vollzug des BayStrWG, Straßenbenennung im Baugebiet "Erweiterung Flurstraße" Gemeinde Landsberied
TOP 5.	Veräußerung von Baugrundstücken im Baugebiet "Erweiterung Flurstraße" im Hinblick auf das Urteil des BVerwG zur Nichtanwendbarkeit des § 13 b BauGB
TOP 6.	Wünsche und Anträge

Öffentliche Sitzung

TOP 1. Aktuelle Viertelstunde

Sachvortrag:

Keine Meldungen.

TOP 2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 26.07.2023

Sachvortrag:

GR Johannes Bals bittet auf der Seite 6 im Diskussionsverlauf zu TOP 5 um Änderung der Bezeichnung Ortsreferenten in Ortsentwicklungsreferenten.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat genehmigt nach Änderung die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 26.07.2023.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 3. Bekanntgaben

Sachvortrag:

Landratsamt Fürstenfeldbruck – Grundstückssuche für verschiedene Objekte

Der Landkreis hat mit Schreiben vom 25.07.2023 (liegt den Gemeinderäten vor) die Gemeinde um Unterstützung gebeten. Für verschiedene Objekte werden Grundstücke, freie Objekte oder Hallen gesucht.

- Kreisjugendring sucht neue Bleibe
- Tierheim
- Jexhof benötigt für Depot, Gehöfte, Stadl, Hallen

Geeignete Unterbringungen sollen der Liegenschaftsverwaltung des Landkreises gemeldet werden.

TOP 4. Vollzug des BayStrWG, Straßenbenennung im Baugebiet "Erweiterung Flurstraße" Gemeinde Landsberied

Sachvortrag:

Das Baugebiet „Erweiterung Flurstraße“ wurde mit dem Bebauungsplan „Erweiterung Flurstraße“ (rechtskräftig seit 23.02.2023) überplant sowie eine Umlegung durchgeführt. Mit den Straßenbauarbeiten wurde bereits begonnen.

Es wird gebeten, für die im Baugebiet vorgesehene Straßenführung Straßennamen zu vergeben.

Gemäß Art. 52 BayStrWG können die Gemeinden den öffentlichen Straßen Namen geben. Straßennamen sollen möglichst klar und einprägsam sein und aus datentechnischen Gründen aus höchstens 25 Zeichen einschl. der notwendigen Zwischenräume bestehen. Durch Bebauung fortfallende historische Flur- und Gewannenbezeichnungen sollen nach Möglichkeit durch Straßennamen erhalten bleiben

(Gewannenbezeichnungen in nächster Umgebung:

Dachsenfeld, Kripp, Wiege, „Staudenberg“;
Feld- und Waldwege mit den Bezeichnungen „Krippenweg“, „Wiege“, „Dachsenfeld“, „Dachsenfeldweg“ und „Staudenbergfeld“ sind im Bestandsverzeichnis bereits vorhanden.
Die Bezeichnung der Feldwege hat jedoch keine Außenwirkung).

Das Flurstück 186/35 (vor Umlegung Flurstück 186) der Gemarkung Landsberied ist als nicht ausgebauter öffentlicher Feld- und Waldweg mit der Bezeichnung „Laichfeld III“, Bestandsblatt 05/08, bereits gewidmet. Durch die Überplanung des Baugebiets hat sich im Bereich des Flurstücks 186/35 der Verlauf der Wegefläche (südlicher Richtung) sowie die Breite leicht verändert. Ebenso hat sich für diesen Bereich die Verkehrsbedeutung geändert und ist somit gem. Art. 7 Abs. 1 BayStrWG in die richtige Straßenklasse (Ortsstraße) umzustufen. Es wird empfohlen, diesen Teilbereich der Straße als Verlängerung der bestehenden Ortsstraße „Flurstraße“ umzustufen (s. Plan gelb dargestellt).

Weiter hat sich für einen Teilbereich des bestehenden nichtausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweges „Laichfeld I“ Flurstück 186/32 (vor Umlegung Flurstück 178) der Gemarkung Landsberied die Verkehrsbedeutung geändert und ist somit gem. Art. 7 Abs. 1 BayStrWG ebenfalls zur Ortsstraße umzustufen.

Um Beratung und Beschlussfassung bezüglich der Straßennamen für die Erschließungsstraßen wird gebeten.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat Landsberied beschließt für die Erschließungsstraßen im Baugebiet „Erweiterung Flurstraße“ folgende Straßennamen:

Straßenzug 1:

Flurstück 186/35 (vor Umlegung 186 Teilfläche) Gemarkung Landsberied
(im Lageplan v. 03.08.203 gelb dargestellt)

„Flurstraße“

Straßenzug 2:

Flurstück 186/34 Gemarkung Landsberied
(im Lageplan v. 03.08.2023 pink dargestellt)

„Dachsenfeld“

Straßenzug 3:

Flurstück 186/32 (vor Umlegung 178 Teilfläche) Gemarkung Landsberied
(im Lageplan v. 03.08.2023 blau dargestellt)

„Staudenberg“

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Der Tagesordnungspunkt 5 wurde vorgezogen und zu Beginn der öffentlichen Sitzung behandelt, da Bauamtsleiter Markus Hörmann dazu noch anwesend war.

TOP 5.	Veräußerung von Baugrundstücken im Baugebiet "Erweiterung Flurstraße" im Hinblick auf das Urteil des BVerwG zur Nichtanwendbarkeit des § 13 b BauGB
---------------	--

Sachvortrag:

Die Gemeinde Landsberied beabsichtigt, im Baugebiet „Erweiterung Flurstraße“ Baugrundstücke zu veräußern.

Die Vergabeverfahren im „freien Verkauf“ und im „BLES-Programm“ sind abgeschlossen. Größtenteils liegen zwischenzeitlich auch die Zusagen der Grundstücksinteressenten vor.

Die Grundstücksveräußerungen könnten nunmehr notariell beurkundet werden.

Der den geplanten Grundstücksveräußerungen zugrunde liegende Bebauungsplan „Erweiterung Flurstraße“ wurde nach dem so genannten beschleunigten Verfahren nach § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) behandelt und verabschiedet. Der Bebauungsplan wurde als Satzung erlassen und am 23.02.2023 öffentlich bekanntgemacht.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit seinem Urteil vom 18.07.2023 entschieden, dass § 13 b BauGB nicht mit dem höherrangigen EU-Recht vereinbar ist und wegen des Vorrangs des EU-Rechts nicht mehr angewendet werden darf. Im Einzelnen wird auf beiliegendes Informationsschreiben des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr verwiesen.

Das Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr geht in seinem Schreiben vom 04.08.2023 davon aus, dass alle Bebauungspläne, die auf der Basis dieser Vorschrift erlassen wurden, einem Verfahrensfehler unterliegen. Etwaige Verfahrensmängel von Bebauungsplänen werden nach § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Das Staatsministerium empfiehlt denjenigen Gemeinden, die Bebauungspläne auf der Basis des § 13 b BauGB erlassen haben, aber die Unbeachtlichkeitsfrist des § 215 BauGB noch nicht erreicht haben, entweder von einem ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB Gebrauch zu machen oder einen solchen Bebauungsplan aufzuheben und stattdessen ein Regelverfahren zu betreiben oder den Ablauf der Jahresfrist abzuwarten.

Im Hinblick darauf, dass ein Regelverfahren u.U. mehrere Jahre dauern würde und auch noch nicht absehbar ist, dass jemand den Verfahrensfehler rügt, schlägt die Verwaltung vor, zunächst hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise den Ablauf der Jahresfrist nach § 215 Abs. 1 BauGB abzuwarten. Um die Gemeinde vor etwaigen Ersatzforderungen zu schützen, sollte auch in Bezug auf die im Baugebiet angestrebten Grundstücksveräußerungen die Jahresfrist abgewartet werden. Sofern innerhalb der Jahresfrist keine entsprechende Rüge bei der Gemeinde eingegangen ist, können die anstehenden Grundstücksveräußerungen somit erst Anfang März 2024 beurkundet werden.

Die betroffenen Kaufinteressenten sowie die weiteren im Baugebiet beteiligten Grundstückseigentümer wurden bereits informiert.

Diskussionsverlauf:

Bauamtsleiter Markus Hörmann teilt mit, dass, wenn von irgendeiner Seite Einspruch gegen den Bebauungsplan erhoben wird, zwar mit einem Regelverfahren nachgesteuert werden kann, aber mit der Folge, dass es eine erhebliche Zeitverzögerung geben würde. Die Begründung zum Gerichtsurteil wurde für Ende September 2023 angekündigt.

Frau Bürgermeisterin Schweitzer gibt die Bedenken von Kämmerer R. Furtmeier weiter, der aufgrund seiner Erfahrung befürchtet, dass bei einer vorzeitigen Beurkundung mit Notarverträgen mit Klauseln wie Rücktrittsrecht, aufschiebende Bedingungen usw. die Käufer u.U. Probleme mit der Finanzierung bekommen. Dann besteht evtl. die Gefahr, dass einige Käufer abspringen. Ferner gibt sie einen kurzen Überblick über die finanzielle Situation und die Auswirkungen, wenn die Erlöse aus den Grundstücksverkäufen 2023 nicht mehr in den Haushalt einfließen. Trotz dieser fehlenden Einnahmen gerät die Gemeinde Landsberied nicht in finanzielle Schwierigkeiten.

Die Kaufinteressenten sind nach aktuellem Stand bereit, auf einen Notartermin im März zu warten. Sollte es dann schlechteren Falls länger dauern, müsste man davon ausgehen, dass einige Interessenten abspringen. Ein Grund dafür kann sein, dass sich die Kreditkonditionen der Banken verschlechtern oder sogar kein Kredit mehr gegeben werden kann.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 zur Nichtvereinbarkeit des § 13 b BauGB mit höherrangigem EU-Recht und beschließt im Hinblick auf die anstehenden Grundstücksveräußerungen im Baugebiet „Erweiterung Flurstraße“, zunächst die Jahresfrist des § 215 Abs. 1 BauGB abzuwarten. Sollte innerhalb der Jahresfrist, die am 23.02.2024 abläuft, keine entsprechende Rüge gegen den Bebauungsplan eingegangen sein, können die Grundstücksveräußerungen beurkundet werden.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 6. Wünsche und Anträge
--

Sachvortrag:

Sitzungsverschiebung

Nachdem Frau BGM Schweitzer am 25.10.2023 bei den Sonnenseglern wegen der geplanten Windkraftträder in Aich einen Termin hat, wird die geplante Sitzung vom 25.10. auf den 18.10.2023 vorverlegt.

Baukulturtag – besser bauen besser leben

Gemeinderat Hans Märkl hat eine Einladung zum Baukulturtag am 21.09.2023 im Kurhaus in Bad Tölz bekommen. Es sind interessante Themen vorgesehen:

- Neue Wohnmodelle im ländlichen Raum
- Baukulturregion und Mobilität
- Nachhaltiges Bauen
- Bürgerbeteiligung
- Quartiersentwicklung von Morgen

Als Interessierte melden sich Johannes Bals und Hans Märkl, die an dieser Veranstaltung teilnehmen wollen. Frau Bürgermeisterin Schweitzer wird die Anmeldung veranlassen.

Einfacher Bebauungsplan

Ortsentwicklungsreferent Johannes Bals bittet dringendst um die Bearbeitung des Einfachen Bebauungsplanes.

Sportplatz

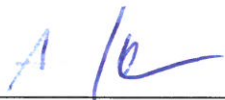
Jugendreferent Michael Bals informiert über den aktuellen Stand der Beschädigung des Haupt-rasenspielfeldes. Anfang August wurde festgestellt, dass sich der Rasen braun verfärbt. Nähere Untersuchungen haben ergeben, dass dies nichts mit der Trockenheit und dem ausgefallenen Beregnungssystem zu tun hat, sondern dass Mai-/Junikäfer im letzten Jahr ihre Larven abgelegt haben und diese als Engerlinge nun geschlüpft sind und die Rasenwurzeln von unten zerstören. Inzwischen sind die schadhafte Stellen abgetragen und es wird versucht, nach Empfehlung von Sportplatzbauern, die Engerlinge mit Kalkstickstoff zu bekämpfen. Voraussichtlich ist der Platz bis zum Frühjahr nicht zu nutzen. Die Heimspiele werden nun auswärts ausgetragen.

Frau Bgm. Schweitzer erläutert noch kurz, dass hier der Pächter (FCL) und nicht der Eigentümer (Gemeinde) zuständig sind.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen mehr vor.
Um 22:00 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Gemeinde Landsberied

Vorsitzende



Andrea Schweitzer
Erste Bürgermeisterin



Sabine Baumann
Schriftführerin