

ERGEBNISSE AUS DER 73. ÖFFENTLICHEN SITZUNG DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE FRAUNBERG IN DER WAHLPERIODE 2020-2026 AM 04.02.2025

1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 27.12.2024

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 27.12.2024 wurde den Gemeinderäten zusammen mit der Einladung zur Sitzung zugestellt.

Der Gemeinderat Fraunberg stimmte der übersandten Niederschrift einstimmig zu.

2 Bauanträge und Bauvoranfragen

2.1 Abbruch einer ehemaligen Gaststätte mit Neben- und Gewerberäumen und Neubau einer Gewerbehalle für ein Hackschnitzzellager und 3 Wohnungen für Arbeiter, Strogenstraße 16, Flurnr. 38 Gemarkung Fraunberg

Der Grundstückseigentümer beantragt auf der Fl.-Nr. 38, Gemarkung Fraunberg, den Abbruch einer ehemaligen Gaststätte mit Neben- und Gewerberäumen und den Neubau einer Gewerbehalle für Hackschnitzzellager und drei Wohneinheiten für Arbeiter. Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich.

Der neue Baukörper wird in der identischen Größe wie der Abriss entstehen. Die Höhe wird laut Plan ca. 1 m geringer. Der Standort des Gebäudes und die Maße ändern sich beim Neubau nicht.

Der Plan wurde vom Zweiten Bürgermeister, als Vorsitzenden des Bauausschusses, vorgestellt.

Es wird davon ausgegangen, dass das LRA im Rahmen der Genehmigungsprüfung wegen der Nähe zur Strogen das WWA beteiligt.

In der Stellungnahme soll auf das Hochwassergebiet hingewiesen werden.

Der Gemeinderat Fraunberg erteilte mit 16 : 0 das gemeindliche Einvernehmen.

2.2 Neubau einer Produktions- und Lagerhalle, An der Erdinger Straße 11, Flurnr. 1079/12 Gemarkung Reichenkirchen

Der Grundstückseigentümer beantragt auf der Flurnr. 1079/12, Gemarkung Reichenkirchen, den Neubau einer Produktions- und Lagerhalle.

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplans und soll im Freistellungsverfahren genehmigt werden.

Der Plan wird gezeigt und besprochen und vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

2.3 Neubau eines Einfamilienhauses, Kemoding nordwestlich Hausnr. 11 a, Flurnr. 3693/4

Der Antragsteller möchte auf den Flurnrn. 3693/1,3, und 4, Gemarkung Maria Thalheim ein Einfamilienhaus errichten.

Das Bauvorhaben wird vorgestellt.

Es gab zu diesem Bauvorhaben bereits einen Ortstermin mit der Bauaufsichtsbehörde; die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit wurde gesehen.

Der Gemeinderat Fraunberg erteilt ohne Gegenstimme das gemeindliche Einvernehmen.

3 Aussprache und Beschlussfassung zum Ausbau Obergeschoß altes Feuerwehrhaus Maria Thalheim

Der Bauausschuss hat hierzu vor der Gemeinderatssitzung einen Ortstermin wahrgenommen.

Der Bestand mit seiner Nutzung wurde anhand von Plänen aus dem Jahr 1998 vorgestellt.

Die Räume im OG wurden lange Zeit als Jugendraum genutzt, im EG ist der Gartenbauverein beheimatet.

Das vorgesehene Bad ist teilweise bereits installiert. Insgesamt gehört gestrichen, sowie Boden und Türstöcke und Türen müssen ausgetauscht werden.

Das Haus wurde im Rahmen der Dorferneuerung saniert. Die Wohnung wurde im Hinblick auf die Installation bereits von der Nutzung im EG getrennt.

Wenn wieder Bedarf entsteht, sollte eine Umnutzung wieder möglich werden.

Der Gemeinderat Fraunberg beschloss, das OG im erforderlichen Maße so in Stand zu setzen, dass eine Wohnnutzung möglich ist; 16 : 0 angenommen.

4 Information zur Änderung der Bay. Bauordnung und der Erhöhung der Wertgrenzen im Vergabebereich

Die Änderungen in schriftlicher Form liegen als Tischvorlage vor. Das Erste und Zweite Modernisierungsgesetz zur Bayerischen Bauordnung ist am 10.12.2024 vom Landtag beschlossen worden und am 01.01.2025 in Kraft getreten.

Bis zum 30.09.2025 sind neue Satzungen (Stellplatz- und Kinderspielplatzsatzung) zu erlassen.

neue, erhöhte Vergabegrenzen

Direktaufträge bis 250.000,00 € für Bauleistungen

bis 100.000,00 € für sonstige Leistungen

Verhandlungsvergabe/Freihändige Vergabe:

1.000.000,00 € für Bauleistungen bzw. bis zum jeweiligen EU-Schwellenwert für alle sonstigen Leistungen.

Aufstockungen

Die eingeschossigen Aufstockungen werden hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Anforderungen privilegiert. Aufstockungen haben künftig keine Auswirkungen auf die Gebäudeklasse.

Allerdings müssen die beitragsrechtlichen Aspekte geprüft werden.

Künftig wird der Architekt auch den Aspekt des Brandschutzes prüfen müssen.

Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben

Diese Vorhaben, einschließlich gebietstypischer Nutzungsänderungen, zählen nun zu den privilegierten Vorhaben im Sinne des Art. 57 BayBO, wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes nicht verändert werden.

Anzeigepflicht an die Gemeinde!

Es sind die beitragspflichtig relevanten Parameter zu überprüfen.

Vorsicht ist auch beim „Kippen“ der Gebietskategorie geboten!

Behandlung von Bauanträgen

Die Bauanträge müssen seit 01.01.2025 von der Bauaufsichtsbehörde nunmehr innerhalb von drei Wochen nach Eingang den Bauantrag und die Bauvorlagen auf Vollständigkeit prüfen!

Zudem sind die Bauanträge nunmehr bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Die Gemeinden werden von dort der Gemeinde zur Stellungnahme vorgelegt.

Kommunalisierung der Stellplatzpflicht

Seit 01.01.2025 fehlt die Grundlage in der Garagen- und Stellplatzverordnung zur BayBO.

D. h.; die Gemeinden müssen die Stellplatzpflicht durch Satzung im Rahmen der geltenden Obergrenzen für Stellplätze selbst regeln!

Bei Wohnungen gilt die Obergrenze von zwei Stellplätzen je Wohnung, unabhängig von der Wohnungsgröße.

Begründet wird dies damit, dass die Stellplatzvorgaben ein zentraler Kostenfaktor, der das Bauen verteuert und den Flächenverbrauch antreibt, sind. Die Festsetzung der Obergrenze wird damit begründet, dass dies im Interesse der Daseinsvorsorge

(Krankentransport, Einsatzfahrzeuge, Müllabfuhr, Winterdienst usw.) notwendig ist um die Zahl der parkenden Autos auf den Straßen in Grenzen zu halten. Dabei wird allerdings verkannt, dass die jetzt teilweise höhere Zahl an geforderten Stellplätzen, in dieser Hinsicht enorme Probleme mit Straßenparkern verursacht.

Der Bayerische Gemeindetag wird zeitnah eine Mustersatzung erarbeiten nach der die Gemeinden fristgerecht zum 01.10.2025 entsprechende Stellplatzsatzungen erlassen können!

Problem: Stellplätze werden oft anders genutzt.

Im Bereich von gefördertem Wohnbau liegen die geforderten Stellplätze bei 0,5 je Wohnung.

In Bebauungsplänen gilt oft die Vorgabe von 4 Stellplätzen. Wenn im Bestand Änderungen vorgenommen werden, wie ist dann mit Stellplätzen umzugehen? Bleibt für die alte Wohnung die alte Anzahl an Stellplätzen bestehen und für die zusätzliche neue Wohnung müssen zwei Stellplätze zusätzlich errichtet werden oder können zwei von den vier vorhandenen Stellplätzen für die neue Wohneinheit genutzt werden?

Kommunale Satzungen

Grünordnung

Die kommunalen Grünordnungssatzungen (nicht die in Bebauungsplänen festgelegte Grünordnung) sind seit 01.01.2025 außer Kraft. Die Gemeinden haben auch keine Möglichkeit mehr entsprechende Satzungen zu erlassen.

Zulässig sind weiterhin Regelungen zur Vermeidung von Bodenversiegelungen, insbesondere durch sog. „Schottergärten“.

Kinderspielplätze

Die Pflicht zur Errichtung von Spielplätzen wurde in der BayBO gestrichen und in die eigene Entscheidung der Kommune gestellt. Allerdings kann die Kommune erst Spielplätze bei mehr als fünf Wohnungen verlangen.

Auch hier wird der Bayerische Gemeindetag eine Mustersatzung erarbeiten. Es wird auch noch geklärt, ob bei mehr als fünf Wohnungen der Spielplatz verbindlich gebaut werden muss, oder ob eine Ablöse möglich ist. Für die Verbindlichkeit spricht, dass in der Vorlage der Staatsregierung eine Ablöse explizit für Studentenwohnheime und Seniorenwohnungen eine Ablöse (gedeckt auf 5.000 €) vorsieht.

Erleichterungen beim Sonderbau

Eingeschossige Ladengeschäfte werden jetzt erst mit mehr als 2.000 qm (bisher 800 qm) und Gaststätten mit mehr als 100 Gastplätzen (bisher 40 Gastplätze) als Sonderbauten für die dann höhere Anforderungen (z. B. Brandschutz) gelten.

Abstandsflächen

Regelungen können hier nur Kommunen mit mehr als 250.000 Einwohnern treffen.

5 örtliche Rechnungsprüfung 2023

5.1 Vorlage des Prüfberichts über die örtliche Prüfung und Feststellung der Jahresrechnung 2023

Vorlage des Prüfberichts über die örtliche Prüfung und Feststellung der Jahresrechnung 2023 nach Art. 102, Abs, 3 GO.

Der Vorsitzende des Rechnungsprüfungsausschuss berichtete von der Prüfung und erläuterte die geprüften Haushaltsstellen.

Der Kasse wurde eine einwandfreie Buchführung attestiert.

Der Erste Bürgermeister bedankte sich beim Rechnungsprüfungsausschuss für die Vornahme der örtlichen Rechnungsprüfung.

Der Gemeinderat nahm den Prüfungsbericht des Rechnungsprüfungsausschusses mit folgendem Ergebnis zur Kenntnis:

Soll-Einnahmen Verwaltungshaushalt:	8.544.869,81 €
Soll-Einnahmen Vermögenshaushalt:	6.723.229,21 €
Soll-Einnahmen Gesamthaushalt:	15.268.099,02 €
Soll-Ausgaben Verwaltungshaushalt:	8.544.869,81 €
Soll-Ausgaben Vermögenshaushalt:	6.723.229,21 €
Soll-Ausgaben Gesamthaushalt:	15.268.099,02 €

In den Soll-Ausgaben des Verwaltungshaushaltes sind 1.209.010,54 € Zuführung an den Vermögenshaushalt, sowie 2.112.452,61 € Zuführung an Rücklagen enthalten.

Die Jahresrechnung 2023 wurde nach Artikel 102, Abs 3 GO einstimmig festgestellt.

5.2 Entlastungsbeschluss zur Jahresrechnung 2023

Gemäß Art. 102 Abs. 3 GO muss über die Jahresrechnung ein Entlastungsbeschluss gefasst werden.

Die Rechnungsprüfung des örtlichen Rechnungsprüfungsausschusses für das Haushaltsjahr 2023 wurde am 20.01.2025 durchgeführt.

Nach Abschluss der Prüfungen wurde der Feststellungsbeschluss gefasst.

Für die Jahresrechnung 2023 konnte die Entlastung erteilt werden.

Der Gemeinderat Fraunberg erteilte gemäß Art. 102 Abs. 3 GO dem Ersten Bürgermeister für die Jahresrechnung 2023 die Entlastung

6 Aussprache und Beschlussfassung über den Antrag der Gemeindebücherei Fraunberg auf Erhöhung des jährlichen

Zuschusses

Mit Schreiben vom 20.01.2025 beantragte die die Gemeindebücherei Fraunberg die Erhöhung des Gemeindezuschusses um 1.000,00 € jährlich. Die Gemeinde bezuschuss die Bücherei bisher mit 2.500,00 € jährlich.

Als Grund für die Erhöhung werden die erheblichen Kostensteigerungen bei den Buchpreisen und der Wegfall des jährlichen Zuschusses vom Flughafen München genannt.

Im Jahr 2024 konnten deswegen ca. 50 Bücher weniger beschafft werden als im Durchschnitt der letzten Jahre.

Die Erhöhung des Zuschusses der Gemeinde zieht auch eine Erhöhung der Mittel über den St. Michaelsbund nach sich.

Der Erste Bürgermeister verlas den Antrag und berichtet einige Aspekte zur Gemeindebücherei:

- 2022 wurde das 30-jährige Jubiläum gefeiert
- 18 Ehrenamtliche sind tätig
- Es werden jährlich 100,00 € Beitrag an den St.-Michaelsbund geleistet, dieser vermittelt Zuschüsse aus öffentlichen Mittel über 1.000,00 € und von der Diözese 500,00 €
- Die laufende Förderung vom Flughafen ist weggefallen, nur noch für besondere Projekte können dort Zuschüsse beantragt werden
- Die Pfarrei stellt die Räumlichkeiten kostenlos zur Verfügung

Der Erste Bürgermeister zitierte aus dem im Jahr 1993 geschlossenen Vertrag und bedankt sich in diesem Zusammenhang für die hervorragende Leistung der ehrenamtlich tätigen und der Leitung sowie für die gute Zusammenarbeit.

Es wurde angeregt, den Vertrag zu aktualisieren.

Die Einrichtung ist eine gute und wichtige, das Geld ist gut angelegt.

Der Gemeinderat stimmte der Erhöhung des Zuschusses für die Gemeindebücherei ab dem Jahr 2025 um 1.000,00 € auf insgesamt 3.500,00 € zu.

7 Gemeindeentwicklung; Informationen und Sachstandsberichte zu den laufenden Projekten und neuen Planungen

- Ein Termin bezüglich der Heizung vom Jagahaus ist geplant
- Wegen dem Park in der Ortsmitte Fraunberg muss ein neuer Planer gefunden werden, weil uns die beauftragte Landschaftsplanerin aus gesundheitlichen Gründen nicht weiter beraten kann.

8 verschiedene Anfragen und Informationen

- Öffentlicher Bücherschrank in Maria Thalheim
Zum Sachstand alte Telefonzelle in Maria Thalheim als öffentlicher Bücherschrank berichtete der Erste Bürgermeister auf Nachfrage, dass momentan mit ehrenamtlichen der Kontakt gesucht wird um ein regelmäßiges Kümmern um die Inhalte gewährleisten zu können. Das wird allerdings nicht als problematisch gesehen.
- Brücke über den Baumberger Bach in Riding (Staatsstraße 2082)
Die Fertigstellung der Rinne ist für das Frühjahr 2025 geplant. Der Verlauf der Rinne wird im Frühjahr nochmals korrigiert. Straßenbaulastträger ist hier der Freistaat Bayern.
- Plakatierungen zur Wahl
Die gemeindliche Plakat-Verordnung gestattet eindeutig bewegliche Plakatstände ebenerdig aufzustellen. Bei Zuwiderhandlung im Rahmen der Einschränkung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen, sowie Verkehrseinrichtungen werden die Plakate bei Nichtentfernung kostenpflichtig seitens der Gemeinde entfernt. Aufgrund von Missachtung der Plakatverordnung diskutiert die Gemeinde Fraunberg demnächst über Plakatwände, so wie es in anderen Gemeinden schon der Fall ist.