

Gemeinde Althegnenberg



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

2. Sitzung des Gemeinderates Althegnenberg

vom 26. Februar 2026
Sitzungssaal der Gemeinde Althegnenberg

Vorsitz:

Erster Bürgermeister Rainer Spicker

Schriftführerin:

Anita Schieb

Der Vorsitzende erklärte die Sitzung um 19:05 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden. Die Mehrheit der Mitglieder ist anwesend und stimmberechtigt. Der Gemeinderat Althegnenberg ist somit beschlussfähig.

Gremiumsmitglieder:

Zweiter Bürgermeister Ludwig Schmid

Dritter Bürgermeister Peter Neubauer

Janine Beier-Seifert

Andreas Birzele

Manfred Christoph

Barbara Czekalla

Marcus Drexl

Maria-Anna Dunkel

Leonhard Oswald

Alexander Rasch

Norbert Scholz

Benedikt Wex

Bemerkung:

Teilnahme online

Entschuldigt sind

Sebastian Fröhlich

Ludwig Neuner

Es sind 13 Zuhörer erschienen.

Die Presse wird vertreten von Frau Hartl (Brucker Tagblatt).

Öffentliche Sitzung:

TOP 1.	Aktuelle Viertelstunde
TOP 2.	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 22.01.2026
TOP 3.	Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung
TOP 4.	Neukalkulation der Benutzungsgebühren für die Wasserversorgungseinrichtung
TOP 5.	Neuerlass einer Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung (BGS/WAS)
TOP 6.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: AL 002/2026 vom 03.02.2026 Vorhaben: Neubau einer Doppelhaushälfte mit zwei PKW Stellplätzen Bauort: Nähe Oberdorfer Straße, Fl.Nr.: 667/108 Gmk. Althegnenberg Bebauungsplan: "Althegnenberg- Nord"
TOP 7.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: AL 003/2026 vom 30.01.2026 Vorhaben: Neubau einer Doppelhaushälfte mit einem Doppelcarport Bauort: Nähe Oberdorfer Straße, Fl.Nr.: 667/107 Gmk. Althegnenberg Bebauungsplan: "Althegnenberg Nord"
TOP 8.	Isolierte Befreiung BV-Nr.: AL 004/2026 vom 02.02.2026 Vorhaben: Errichtung einer Terrassenüberdachung Bauort: Oberdorfer Straße 30, Fl.Nr.: 667/16 Gmk. Althegnenberg Bebauungsplan: "Althegnenberg-Nord"
TOP 9.	Isolierte Befreiung BV-Nr.: AL 005/2026 vom 12.02.2026 Vorhaben: Neubau von zwei Schleppdachgauben und Ausbau des Dachgeschosses Bauort: Nähe Luttenwanger Straße, Fl.Nr.: 175/2 Gmk. Hörbach
TOP 10.	Bauleitplanung; Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes „Photovoltaikanlage Falteräcker“ auf den Flurstücken 280, 279, 278, 277, 274, 275, 260, 259 und 258 der Gemarkung Hörbach
TOP 11.	Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

Öffentliche Sitzung

TOP 1. Aktuelle Viertelstunde

Diskussionsverlauf:

Herr Anton Kistler: Wie ist der aktuelle Stand zum Thema Hochwasser? Gibt es inzwischen etwas Greifbares?

1. Bgm. Spicker: Ich habe noch keine Unterlagen oder Daten erhalten. Wie du ja weißt, haben wir die Neuberechnung des Überschwemmungsgebiets vergeben, und zwar an ein Ingenieurbüro in Neusäß. Ich werde nachhaken.

TOP 2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 22.01.2026

Beschluss 1:

Der Gemeinderat genehmigt die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 22.01.2026 in allen Teilen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Gemeinderatsmitglied Wex enthält sich bei dieser Abstimmung, da er an der betreffenden Sitzung nicht anwesend war.

TOP 3. Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung

Sachvortrag:

Unter Top 3 Grundstücksmietvertrag Errichtung und Betrieb Freiflächen PV-Anlage

Der Gemeinderat beschloss:

Es wird ein neuer Pachtvertrag mit den Stadtwerken Fürstenfeldbruck GmbH abgeschlossen. Zwischen der Gemeinde Althegnenberg und den Stadtwerken Fürstenfeldbruck GmbH wurde bereits vereinbart, dass nach Beendigung des alten Pachtverhältnisses mit der Jamur Mobiliengesellschaft mbH & Co. KG und Abbau der Alt-PV-Anlage die Stadtwerke Fürstenfeldbruck GmbH eine neue Freiflächen-Photovoltaikanlage samt erforderlicher Anschlussleitungen, Nebenanlagen und Zuwegungen auf dem Grundbesitz der Gemeinde Althegnenberg errichtet und betreibt. Zu einem späteren Zeitpunkt soll durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck GmbH eine Betreibergesellschaft gegründet werden (die Gemeinde Althegnenberg kann sich als Gesellschafter beteiligen), die letztendlich die neue PV-Anlage errichtet und betreibt.

Der Gemeinderat Althegnenberg nimmt Kenntnis vom Vertrag und beschließt, die Grundstück Fl.Nr. 280/0 (0,2788 ha, Acker) und 281/0 (0,3131 ha, Ausgleichsfläche), Gemarkung Hörbach an die Stadtwerke Fürstenfeldbruck GmbH zu verpachten.

Das Pachtverhältnis wird über eine Dauer von 20 Jahren ab der Inbetriebnahme der PV-Anlage zuzüglich des Zeitraums bis zum 31. Dezember des zwanzigsten Jahres abgeschlossen werden.

TOP 4. Neukalkulation der Benutzungsgebühren für die Wasserversorgungseinrichtung

Sachvortrag:

Die Gemeinde Althegnenberg betreibt eine Wasserversorgungseinrichtung für ihre Ortsteile Althegnenberg und Hörbach.

Für die Inanspruchnahme dieser öffentlichen Einrichtung erhebt die Gemeinde Benutzungsgebühren nach Art. 8 des Kommunalabgabengesetzes. Die derzeitige Wassergebühr von 1,45 € je cbm ist seit 01.03.2019 unverändert.

Nach § 12 KommHV und VV Nr. 2 zu 12 KommHV sind Wasserversorgungsanlagen kostenrechnende Einrichtungen. Das Gebührenaufkommen soll die nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen ansatzfähigen Kosten decken (Art. 8 Abs. 2 KAG). Nur durch die Erhebung kostendeckender Benutzungsgebühren wird der in Art. 62 Abs. 2 GO festgelegten Rangfolge der Einnahmebeschaffung Rechnung getragen.

Nach Art. 8 Abs. 6 KAG können der Gebührenbemessung die Kosten für einen mehrjährigen Zeitraum berücksichtigt werden, der jedoch höchstens vier Jahre umfassen soll. Eine neue Gebührenkalkulation steht daher turnusmäßig an und legt den Gebührensatz für den Kalkulationszeitraum von 2026 bis 2029 fest.

Aufgrund der vorgenannten Grundsätze ist es notwendig, die Benutzungsgebühren neu festzulegen. Die Verwaltung hat daher eine neue Gebührenkalkulation erstellt; sie entspricht den derzeit geltenden Vorschriften.

Die kostendeckende Gebühr beträgt nunmehr 2,14 € je cbm Wasser. Die Grundgebühren steigen auf 24 € jährlich bei Zählern mit einem Nenndurchfluss bis QN 5,0 und auf 30 € jährlich bei Zählern mit einem Nenndurchfluss über QN 5,0.

Die Anpassung der Wassergebühren wird durch mehrere Faktoren notwendig. Unser Wasserversorger, die Adelburggruppe, erhöht den Wasserpreis zum 01.01.2026 um 0,20 €/m³ und zum 01.07.2026 um weitere 0,10 €/m³ aufgrund der Einführung des Wassercent. Hinzu kommen anstehende Sanierungsmaßnahmen am Wasserleitungsnetz, gestiegene Kosten für den Zählertausch sowie eine Verringerung der Rücklagen im letzten Kalkulationszeitraum.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Diskussionsverlauf:

Gemeinderatsmitglied Drexl: Da wir in den Ausgaben für den Unterhalt unserer Wasserversorgung einen nicht unerheblichen Anstieg verbuchen, habe ich die Frage, ob es ein Katasterwerk gibt, in dem der Zustand der jeweiligen Straßen und Wasserleitungen aufgeführt ist. Meiner Meinung nach bräuchten wir eine Bonitierung der Leitungen usw., einen Zustandsbericht, um im Vorfeld sagen zu können, dass eine Auswechslung nötig ist, bevor es zum Rohrbruch kommt.

1. Bgm. Spicker: Für unser Kanalsystem habe wir in den letzten Jahren ja immer regelmäßig eine Kamerabefahrung vornehmen lassen, um den Zustand zu ermitteln und rechtzeitig reagieren zu können. Das ist beim Kanal ganz einfach und beim Wassernetz umso schwieriger. Natürlich wissen wir, wo unsere Leitungen liegen und wann sie verlegt wurden. Was wir allerdings nicht wissen, ist, ob und wo eventuell ein Stein unter der Leitung liegt, der über die Jahre hinweg im Zusammenspiel mit der Belastung von oben zu einem Schaden führt, wie es bei unserem letzten großen Wasserrohrbruch der Fall war, als wir im Zuge der Behebung leider die Zufuhr für die gesamte Gemeinde unterbrechen mussten. Wir haben derzeit keine Strategie, um proaktiv Leitungen auszutauschen. Die Fa. Furnier, auf die wir diesbezüglich zurückgreifen, ist derzeit ohne hin sehr stark ausgelastet. Im Ernstfall sind sie bisher dennoch ganz schnell gekommen.

Gemeinderatsmitglied Drexl: Das verstehe ich und möchte zugleich anregen, dass wir uns eine Kartierung und einen Zustandsbericht erarbeiten.

1. Bgm. Spicker: Es sind zu vielen Dingen Online-Kartierungen vorhanden; für das Abwasser ist die schon ganz gut, aber fürs Wasser eben leider noch nicht. Auch ich fände es schön, eine Art digitalen

Zwilling zu haben, um genau zu wissen, wo was los ist. Hier reden wir allerdings von Kosten um die 30.000,- Euro.

2. Bgm. Schmid: Eine Kartierung ist schon in der Amtszeit von Altbürgermeister Hilscher vorgenommen worden, in die auch die Querschnitte eingetragen wurden. Das Problem sind unsere Gussleitungen, die durch darunterliegende Steine sehr schnell brechen.

Gemeinderatsmitglied Drexli: Ja, und ich möchte trotzdem nochmals darauf hinweisen, dass wir uns in den Unterhaltskosten in den letzten paar Jahren verdoppelt haben.

1. Bgm. Spicker: Für den Austausch von defekten Schiebern und weiteren Reparaturen habe ich in den noch nicht vorliegenden Haushalt dieses Jahres einen Betrag von 70.000,- Euro eingeplant. Sobald die Fa. Furnier Zeit hat, geht es los.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Kalkulation der Benutzungsgebühren für die Wasserversorgungseinrichtung Althegnenberg in der Fassung vom 30.12.2025 und der sich daraus ergebenden kostendeckenden Gebühr von 2,14 € je cbm Wasser.

Die Benutzungsgebühr wird ab 01.03.2026 auf 2,14 € je cbm Wasser festgesetzt.

Die Grundgebühr beträgt bei der Verwendung von Wasserzählern je Zähler
bis Qn 5,0 24,-- €/Jahr
über Qn 5,0 30,-- €/Jahr.

Die Preise verstehen sich jeweils zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Der Verwaltungsentwurf einer Gebührenkalkulation vom 30.12.2025 ist Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 5. Neuerlass einer Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung (BGS/WAS)

Sachvortrag:

Der Gemeinderat Althegnenberg hat aufgrund der durch die vorgelegte Kalkulation ermittelten neuen Wassergebühren die Erhöhung der Grund- und Verbrauchsgebühr beschlossen.

Um die Gebühren erheben zu können, bedarf es aber auch einer satzungsrechtlichen Ermächtigung. Daher wurde die Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung entsprechend angepasst; die Änderungen wurden rot dargestellt.

Aufgrund der Preisangabenverordnung (PAngV), die in § 3 Abs. 1 vorschreibt, dass ein Unternehmer, der Verbrauchern Waren oder Leistungen anbietet oder bewirbt, die Gesamtpreise anzugeben hat, war es aber auch erforderlich, die Formulierung „inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer“ in den §§ 9a und 10 mit den Brutto-Benutzungsgebühren aufzuführen. Die Gebühr soll danach die Umsatzsteuer in Höhe von 7 % bereits beinhalten, um den Wasserabnehmern die Preise exakt abzubilden.

In § 14 des Satzungsentwurfs, der nunmehr nur noch auf Beiträge anzuwenden ist, findet die PAngV insoweit keine Anwendung.

Die Verwaltung empfiehlt, den vorgelegten Satzungsentwurf zur Satzung zu beschließen.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat Althegnenberg beschließt den Verwaltungsentwurf vom 14.01.2026 einer Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung der Gemeinde Althegnenberg (BGS/WAS) zur Satzung. Der Entwurf ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 6. Antrag auf Baugenehmigung
BV-Nr.: AL 002/2026 vom 03.02.2026
Vorhaben: Neubau einer Doppelhaushälfte mit zwei PKW Stellplätzen
Bauort: Nähe Oberdorfer Straße, Fl.Nr.: 667/108 Gmk. Althegnenberg
Bebauungsplan: "Althegnenberg- Nord"

Sachvortrag:

Gemeindliche Stellungnahme nach § 36 BauGB u. Art. 64 BayBO

Die Verwaltung schlägt folgende Stellungnahme der Gemeinde nach § 36 BauGB u. Art. 64
BayBO an das LRA vor

Die Bauherren beabsichtigen auf dem Flurstück 667/108 der Gemarkung Althegnenberg die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit zwei PKW Stellplätzen.

Das Vorhaben wurde ursprünglich im Genehmigungsverfahren eingereicht. Da das Vorhaben jedoch in mehreren Punkten den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht, hat die Gemeinde mit Schreiben vom 29.01.2026 die Durchführung des Genehmigungsverfahrens erklärt. Infolgedessen wird das Vorhaben nun als Antrag auf Baugenehmigung behandelt.

Seit dem 30.10.2025 ist ein Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung rechtskräftig (Bau-Turbo Gesetz).

Das bedeutet, mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden gemäß § 31 Abs.3 BauGB.

Daraus ergibt sich, dass der Gemeinderat zusätzlich zum regulären gemeindlichen Einvernehmen gemäß § 36 BauGB nunmehr auch über die Zustimmung nach § 36a BauGB zu entscheiden hat. Die Zustimmung gilt automatisch als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten von der Gemeinde erteilt oder verweigert wird.

Die beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Althegnenberg Nord 7.Änderung“ insbesondere die Befreiung hinsichtlich des nicht profilgleichen Baus (unterschiedliche Wandhöhe der beiden Doppelhaushälften), berühren die Grundzüge der Planung. Das Bauvorhaben kann nur durch Zustimmung des neu eingeführten Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung "Bau-Turbo-Gesetzes" gemäß § 31 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 36a BauGB umgesetzt werden, ohne dass es einer Änderung des Bebauungsplanes bedarf.

Eine entsprechende Befreiung (insbesondere hinsichtlich der nicht einheitlichen Wandhöhen) war bereits Gegenstand der nicht öffentlichen Sitzung vom 22.01.2026 und wurde dort unter dem entsprechenden TOP vorab diskutiert, auf die entsprechende Sitzungsvorlage wird diesbezüglich verwiesen.

Es wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten.

A. Planungsrecht:

§ 5 BauGB

Das Bauvorhaben liegt im **Allgemeinen Wohngebiet**, das im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

§ 30 BauGB

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifiz. Bebauungsplanes „**Althegnenberg-Nord**“

Gebietsart: **WA**

GRZ I = gepl. (mit Balkon) 74,10m² > zul. 70m²

GRZ II = gepl. ca. 165m² > zul. 105 m²

§ 31 BauGB

Das Bauvorhaben entspricht **–nicht–** den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Befreiung oder Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist erforderlich:

- a) **Überschreitung der südwestlichen Baugrenze mit dem Balkon**
- b) **Überschreitung der zulässigen Grundfläche. Die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zulässige Grundfläche wird überschritten geplant sind ca. 165m² gegenüber den zulässigen 105m² (lt. dem Bebauungsplan darf die Grundfläche durch die Anrechnung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ausnahmsweise um mehr als 50 v. Hundert überschritten werden).**
- c) **Errichtung eines Doppelhauses mit nicht einheitlicher Wandhöhe (lt. dem Bebauungsplan sind Doppelhäuser bezüglich Dachform, Dachneigung, Wandhöhen und verwendeter Materialien einheitlich zu gestalten-dasselbe gilt für zusammenhängende Garagen).**
- d) **Überschreitung der zulässigen GR I zul. 70m² < gepl. 74,10m²**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt –

Befreiungen a), b), c), und d)

B. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich folgender örtlicher Bauvorschrift nach Art. 81 BayBO

“Gestaltungssatzung für Garagen und Dachgauben”

D. Erschließung:

D.1 Zufahrt: (Art. 4 BayBO)

Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage des Flurstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche

nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO

ja

D.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der
Gemeinde Althegnenberg ja

D. 3 Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung der
Gemeinde Althegnenberg ja

F. Sonstige Angaben

Für das beantragte Objekt werden insgesamt **2** Stellplätze errichtet.

G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften sind nicht vollständig.

Diskussionsverlauf:

1. Bgm. Spicker: Die beiden Bauherren haben sich in der Zwischenzeit zumindest telefonisch abgestimmt und gehen ins Verfahren. Wir gestatten es hiermit beiden so zu bauen, wie sie sich geeinigt haben.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat Althegnenberg erteilt zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit zwei PKW Stellplätzen auf dem Flurstück 667/108 der Gemarkung Althegnenberg, mit folgenden Befreiungen das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 BauGB:

Befreiungen:

- **Überschreitung der südwestlichen Baugrenze mit dem Balkon**
- **Überschreitung der zulässigen Grundfläche. Die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zulässige Grundfläche wird überschritten geplant sind ca. 165m² gegenüber den zulässigen 105m² (lt. dem Bebauungsplan darf die Grundfläche durch die Anrechnung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ausnahmsweise um mehr als 50 v. Hundert überschritten werden).**
- **Errichtung eines Doppelhauses mit nicht einheitlicher Wandhöhe zum Nachbargebäude (lt. dem Bebauungsplan sind Doppelhäuser bezüglich Dachform, Dachneigung, Wandhöhen und verwendeter Materialien einheitlich zu gestalten-dasselbe gilt für zusammenhängende Garagen).**
- **Überschreitung der zulässigen GR I zul.70m² < gepl. ca.74,10m²**

Hinweise:

Es wird darauf hingewiesen, dass die beiden Doppelhaushälften hinsichtlich Ihrer Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung identisch auszuführen sind, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Beschluss 2:

Die Gemeinde Althegnenberg erteilt gemäß § 36a BauGB i. V. m. § 31 Abs.3 BauGB („Bau-Turbo-Gesetz“) ihre Zustimmung zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit zwei PKW Stellplätzen auf dem Flurstück 667/108 der Gemarkung Althegnenberg, mit folgenden Befreiungen:

Befreiung:

- Überschreitung der südwestlichen Baugrenze mit dem Balkon
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche. Die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zulässige Grundfläche wird überschritten geplant sind ca. 165m² gegenüber den zulässigen 105m² (lt. dem Bebauungsplan darf die Grundfläche durch die Anrechnung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ausnahmsweise um mehr als 50 v. Hundert überschritten werden).
- Errichtung eines Doppelhauses mit nicht einheitlicher Wandhöhe zum Nachbargebäude (lt. dem Bebauungsplan sind Doppelhäuser bezüglich Dachform, Dachneigung, Wandhöhen und verwendeter Materialien einheitlich zu gestalten-dasselbe gilt für zusammenhängende Garagen).
- Überschreitung der zulässigen GR I zul.70m² < gepl. ca.74,10m²

Hinweise:

Es wird darauf hingewiesen, dass die beiden Doppelhaushälften hinsichtlich Ihrer Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung identisch auszuführen sind, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 7. Antrag auf Baugenehmigung
BV-Nr.: AL 003/2026 vom 30.01.2026
Vorhaben: Neubau einer Doppelhaushälfte mit einem Doppelcarport
Bauort: Nähe Oberdorfer Straße ,Fl.Nr.: 667/107 Gmk. Althegnenberg
Bebauungsplan: "Althegnenberg Nord"

Sachvortrag:

Gemeindliche Stellungnahme **nach § 36 BauGB u. Art. 64 BayBO**

Die Verwaltung schlägt folgende Stellungnahme der Gemeinde nach § 36 BauGB u. Art. 64 BayBO an das LRA vor

Die Bauherren beabsichtigen auf dem Flurstück 667/107 der Gemarkung Althegnenberg die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit einem Carport.

Das Vorhaben wurde als ein Genehmigungsfreistellungsantrag eingereicht, die Gemeinde erklärte jedoch mit Schreiben vom 29.01.2026 das Genehmigungsverfahren da das Vorhaben in einigen Punkten dem Bebauungsplan widerspricht. Somit liegt nun ein Antrag auf Baugenehmigung vor.

Seit dem 30.10.2025 ist ein Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung rechtskräftig (Bau-Turbo Gesetz).

Das bedeutet, mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden gemäß § 31 Abs.3 BauGB.

Daraus ergibt sich, dass der Gemeinderat zusätzlich zum regulären gemeindlichen Einvernehmen gemäß § 36 BauGB nunmehr auch über die Zustimmung nach § 36a BauGB zu entscheiden hat. Die Zustimmung gilt automatisch als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten von der Gemeinde erteilt oder verweigert wird.

Die beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Althegnenberg Nord 7. Änderung“ insbesondere die Befreiung hinsichtlich des nicht profilgleichen Baus (unterschiedliche Wandhöhe der beiden Doppelhaushälften), berühren die Grundzüge der Planung. Das Bauvorhaben kann nur durch Zustimmung des neu eingeführten Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung "Bau-Turbo-Gesetzes" gemäß § 31 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 36a BauGB umgesetzt werden, ohne dass es einer Änderung des Bebauungsplanes bedarf.

Eine entsprechende Befreiung (insbesondere hinsichtlich der nicht einheitlichen Wandhöhen) war bereits Gegenstand der nicht öffentlichen Sitzung vom 22.01.2026 und wurde dort unter dem entsprechenden TOP vorab diskutiert, auf die entsprechende Sitzungsvorlage wird diesbezüglich verwiesen.

Es wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten.

A. Planungsrecht:

§ 5 BauGB

Das Bauvorhaben liegt im **Allgemeinen Wohngebiet**, das im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

§ 30 BauGB

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifiz. Bebauungsplanes „**Althegnenberg-Nord**“

Gebietsart: **WA**

GRZ I = gepl. 81,9m² (mit Terrasse) > zul. 70m²

GRZ II = gepl. 187,57 > zul. 105 m²

§ 31 BauGB

Das Bauvorhaben entspricht **–nicht–** den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Befreiung oder Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist erforderlich:

- a) **Überschreitung der zulässigen Grundfläche.** Die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zulässige Grundfläche wird überschritten geplant sind ca. 187,57m² gegenüber den zulässigen 105m² (lt. dem Bebauungsplan darf die Grundfläche durch die Anrechnung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ausnahmsweise um mehr als 50 v. Hundert überschritten werden).
- b) **Überschreitung der zulässigen GR I** gepl. 81,9 m² (mit Terrasse) > zul. 70m²
- c) **Errichtung eines Doppelhauses mit nicht einheitlicher Wandhöhe zum Nachbargebäude** (lt. dem Bebauungsplan sind Doppelhäuser bezüglich Dachform, Dachneigung, Wandhöhen und verwendeter Materialien einheitlich zu gestalten-dasselbe gilt für zusammenhängende Garagen).
- d) **Überschreitung der westlichen Baugrenze um 1,0 m durch die Terrasse**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt –

Befreiungen

a), b), c), und d)

ja

B. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich folgender örtlicher Bauvorschrift nach Art. 81 BayBO

“Gestaltungssatzung für Garagen und Dachgauben”

D. Erschließung:

D.1 Zufahrt: (Art. 4 BayBO)

Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage des Flurstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche

nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO

ja

D.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der **Gemeinde Althegnenberg**

ja

D. 3 Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung der **Gemeinde Althegnenberg**

ja

F. Sonstige Angaben

Für das beantragte Objekt werden insgesamt **2** Stellplätze errichtet.

G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften sind nicht vollständig.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat Althegnenberg erteilt zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit einem Carport auf dem Flurstück 667/107 der Gemarkung Althegnenberg, mit folgenden Befreiungen das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 BauGB:

Befreiung:

- **Überschreitung der zulässigen Grundfläche.** Die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zulässige Grundfläche wird überschritten geplant sind ca. 187,57m² gegenüber den zulässigen 105m² (lt. dem Bebauungsplan darf die Grundfläche durch die Anrechnung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ausnahmsweise um mehr als 50 v. Hundert überschritten werden).
- **Überschreitung der zulässigen GR I** gepl.81,9 m² (mit Terrasse) > zul.70m²
- **Errichtung eines Doppelhauses mit nicht einheitlicher Wandhöhe zum Nachbargebäude** (lt. dem Bebauungsplan sind Doppelhäuser bezüglich Dachform, Dachneigung,

Wandhöhen und verwendeter Materialien einheitlich zu gestalten-dasselbe gilt für zusammenhängende Garagen).

- Überschreitung der westlichen Baugrenze um 1,0 m durch die Terrasse

Hinweise:

Die Doppelhäuser sind bezüglich Ihrer Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gleich auszuführen dies ist bitte zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Beschluss 2:

Die Gemeinde Althegnenberg erteilt gemäß § 36a BauGB i. V. m. § 31 Abs.3 BauGB („Bau-Turbo-Gesetz“) ihre Zustimmung zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit einem Carport auf dem Flurstück 667/107 der Gemarkung Althegnenberg, mit folgenden Befreiungen:

Befreiung:

- Überschreitung der zulässigen Grundfläche. Die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zulässige Grundfläche wird überschritten geplant sind ca. 187,57m² gegenüber den zulässigen 105m² (lt. dem Bebauungsplan darf die Grundfläche durch die Anrechnung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ausnahmsweise um mehr als 50 v. Hundert überschritten werden).
- Überschreitung der zulässigen GR I gepl.81,9 m² (mit Terrasse) > zul.70m²
- Errichtung eines Doppelhauses mit nicht einheitlicher Wandhöhe zum Nachbargebäude (lt. dem Bebauungsplan sind Doppelhäuser bezüglich Dachform, Dachneigung, Wandhöhen und verwendeter Materialien einheitlich zu gestalten-dasselbe gilt für zusammenhängende Garagen).
- Überschreitung der westlichen Baugrenze um 1,0 m durch die Terrasse

Hinweise:

Die Doppelhäuser sind bezüglich Ihrer Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gleich auszuführen dies ist bitte zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 8.	Isolierte Befreiung BV-Nr.: AL 004/2026 vom 02.02.2026 Vorhaben: Errichtung einer Terrassenüberdachung Bauort: Oberdorfer Straße 30, Fl.Nr.: 667/16 Gmk. Althegnenberg Bebauungsplan: "Althegnenberg-Nord"
---------------	---

Sachvortrag:

Gemeindliche Stellungnahme **nach § 36 BauGB u. Art. 64 BayBO**

Die Verwaltung schlägt folgende Stellungnahme der Gemeinde nach § 36 BauGB u. Art. 64 BayBO an das LRA vor

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Flurstück 667/16 der Gemarkung Althegnenberg an der südlichen Hauswand eine Terrassenüberdachung mit einer Größe von 15,75 m² zu errichten.

Zum vorliegenden Antrag wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten.

A. Planungsrecht:

§ 5 BauGB

Das Bauvorhaben liegt im **allgemeinen Wohngebiet**, das im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

§ 30 BauGB

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifiz. Bebauungsplanes „**Althegnenberg-Nord**“

Gebietsart: **allgemeines Wohngebiet (WA)**

GRZ = **0,21** gepl. < 0,30 zul.

§ 31 BauGB

Das Bauvorhaben entspricht **–nicht–** den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Befreiung oder Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist erforderlich:

- a) Errichtung der Terrassenüberdachung außerhalb der Baugrenze**
- b) Errichtung der Terrassenüberdachung mit einem Glas Pultdach und einer Dachneigung von 10 ° (lt. dem Bebauungsplan sind nur Satteldächer mit Betonziegeln zulässig)**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt –
Befreiungen

a) und b)

ja

B. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich folgender örtlicher Bauvorschrift nach Art. 81 BayBO

“Gestaltungssatzung für Garagen und Dachgauben”

D. Erschließung:

D.1 Zufahrt: (Art. 4 BayBO)

Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage des Flurstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche

nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO

ja

D.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist **nicht** erforderlich.

D. 3 Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Althegnenberg. ja

G. Verfahren

Die Nachbarbeteiligung erfolgte laut den Antragsunterlagen.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat Althegnenberg stimmt der Errichtung einer Terrassenüberdachung auf der Südseite des Hauses auf dem Flurstück 667/16 der Gemarkung Althegnenberg zu.

Für folgende Befreiungen des Bebauungsplanes „Althegnenberg Nord“ wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

- Errichtung der Terrassenüberdachung außerhalb der Baugrenze
- Errichtung der Terrassenüberdachung mit einem Glas Pultdach und einer Dachneigung von 10 ° (lt. dem Bebauungsplan sind nur Satteldächer mit Betonziegeln zulässig)

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 9.	Isolierte Befreiung BV-Nr.: AL 005/2026 vom 12.02.2026 Vorhaben: Neubau von zwei Schleppdachgauben und Ausbau des Dachgeschosses Bauort: Nähe Luttenwanger Straße, Fl.Nr.: 175/2 Gmk. Hörbach
--------	--

Sachvortrag:

Gemeindliche Stellungnahme nach § 36 BauGB u. Art. 64 BayBO

Die Verwaltung schlägt folgende Stellungnahme der Gemeinde nach § 36 BauGB u. Art. 64 BayBO an das LRA vor

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Flurstück 175/2 der Gemarkung Hörbach den Ausbau des Dachgeschosses und die Errichtung von zwei Schleppdachgauben auf der Nord- und Südseite des Gebäudes.

Gemäß dem Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO sind Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben sowie der Einbau einer weiteren Wohnung im bestehenden Gebäude wenn die Konstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes im Übrigen nicht verändert wird verfahrensfrei und es bedarf keinen Bauantrag.

Zum vorliegenden Isolierten Antrag wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten.

A. Planungsrecht:

§ 5 BauGB

Das Bauvorhaben liegt im **Allgemeinen Wohngebiet**, das im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

§ 34 BauGB

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

ja

Das BV fügt sich i.d. vorhandene Bebauung ein.

ja

Sonstige öffentl. Belange werden beeinträchtigt.

nein

Art der baulichen Nutzung: **Wohngebäude**

in einem Gebiet ohne Bebauungsplan

nein

im Geltungsbereich eines einf. Bebauungspl.

ja

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO wenn ja, welchem? **WA**

ja

Das Bauvorhaben hält die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB) ja

Es liegt eine Satzung vor nach

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

nein

B. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich folgender örtlicher Bauvorschrift nach Art. 81 BayBO

“Gestaltungssatzung für Garagen und Dachgauben”

- Errichtung der südlichen Schleppdachgaube mit einer Breite von 4,10 m und der nördlichen mit einer Breite von 3,90 m (lt. der Gestaltungssatzung sind Schleppdachgauben mit einer Breite von max. 3,00 m zulässig).

- Errichtung einer Dachgaube mit einer Fensterrohbauöffnung von ca. 1,42 m (lt. der Gestaltungssatzung darf die Fensterrohbauöffnung eine Höhe von max. 1,26 m nicht überschreiten).

- Errichtung der südlichen Dachgaube mit einem Abstand zum Ortgang von 1,18 m (lt. der Gestaltungssatzung muss zum Ortgang ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden).

- Errichtung der Gauben über 1/3 der Firstlänge (lt. der Gestaltungssatzung dürfen Dachgauben höchstens 1/3 der gesamten Firstlänge einnehmen)

Zu den Abweichungen wird das Einvernehmen erteilt

ja

D. Erschließung:

D.1 Zufahrt: (Art. 4 BayBO)

Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage des Flurstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche

nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO

ja

D.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Althegnenberg

ja

D. 3 Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung der
Gemeinde Althegnenberg ja

G. Verfahren

Die Nachbarbeteiligung ist **nicht** vollständig ausgefüllt.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt dem Dachgeschossausbau sowie dem Neubau von zwei Schleppdachgauben auf dem Flurstück 175/2 der Gemarkung Hörbach zu.

Für folgenden Abweichungen der Gestaltungssatzung für Garagen und Dachgauben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

- Errichtung der südlichen Schleppdachgaube mit einer Breite von 4,10 m und der nördlichen mit einer Breite von 3,90 m (lt. der Gestaltungssatzung sind Schleppdachgauben mit einer Breite von max. 3,00 m zulässig).
- Errichtung einer Dachgaube mit einer Fensterrohbauöffnung von ca. 1,42 m (lt. der Gestaltungssatzung darf die Fensterrohbauöffnung eine Höhe von max. 1,26 m nicht überschreiten).
- Errichtung der südlichen Dachgaube mit einem Abstand zum Ortgang von 1,18 m (lt. der Gestaltungssatzung muss zum Ortgang ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden).
- Errichtung der Gauben über 1/3 der Firstlänge (lt. der Gestaltungssatzung dürfen Dachgauben höchstens 1/3 der gesamten Firstlänge einnehmen)

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 10. Bauleitplanung; Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes „Photovoltaikanlage Falteräcker“ auf den Flurstücken 280, 279, 278, 277, 274, 275, 260, 259 und 258 der Gemarkung Hörbach
--

Sachvortrag:

Die Stadtwerke Fürstenfeldbruck beabsichtigt im Bebauungsplangebiet „Photovoltaikanlage Falteräcker“ eine Photovoltaik-Freiflächenanlage für die Erzeugung und Speicherung erneuerbarer Energie zu errichten. Nachdem die geplante Anlage nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entspricht, wird mit Schreiben vom 18.02.2026 (siehe Anlage) eine Änderung des Bebauungsplanes im Bereich der Flurstücke 280, 279, 278, 277, 274, 275, 260, 259 und 258 der Gemarkung Hörbach in folgenden Punkten beantragt:

- Installation eines Energiespeichers inkl. seiner Infrastruktur auf einer vorzuhaltenden Fläche max. 800 m²
- Anpassung der Art und baulichen Nutzung auf Stand der Technik für eine Freiflächensolaranlage wie z.B.
 - Abstand zwischen Boden und Modulunterkante mind. 0,80 m

- Modultischhöhe bis max. 4,0 m
- GRZ max. 0,65
- Max. 5 Trafostationen (Flachdach; jeweilige Abmaße (W x H x D) 6,058 x 2,896 x 2,438 m (20' HC ISO Container))

Die Änderung des Bebauungsplanes soll im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) durchgeführt werden.

Die Gemeinde hat die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Diskussionsverlauf:

1. Bgm. Spicker: Wir wollen künftig mehr Biodiversität haben, nicht nur Durchmulchen wie bisher. Zumindest mähen und wegfahren oder vielleicht Schafe drauf. Dem haben die Stadtwerke zugestimmt.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom vorliegenden Antrag der Stadtwerke Fürstenfeldbruck (Schreiben vom 18.02.2026) auf Änderung des Bebauungsplanes „Photovoltaikanlage Falteräcker“.

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Photovoltaikanlage Falteräcker“ im Rahmen einer 1. Änderung, entsprechend dem Änderungsantrag der Stadtwerke Fürstenfeldbruck vom 18.02.2026, anzupassen.

Es soll ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Mit den Änderungsarbeiten soll das Planungsbüro Reimann aus Fürstenfeldbruck und das Büro DAURER + HASSE aus Wiedergeltingen beauftragt werden.

Vor Auftragsvergabe ist mit der Antragstellerin ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zur Übernahme der anfallenden Planungskosten abzuschließen.

Nach Ausarbeitung eines Änderungsentwurfes ist dieser dem Gemeinderat zur weiteren Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 11. Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

Diskussionsverlauf:

Aus dem Rathaus:

1. Bgm. Spicker gratuliert Norbert Scholz, Anita Schieb, Ludwig Neuner und Sebastian Fröhlich zum Geburtstag. Der Gemeinderat schließt sich an.

Aus dem Gemeinderat:

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen mehr vor.
Um 19:50 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Gemeinde Althegnenberg

Vorsitzender

Rainer Spicker
Erster Bürgermeister

Anita Schieb
Schriftführerin