



## ERGEBNISPROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, VERGABE- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

|                |                                      |
|----------------|--------------------------------------|
| Sitzungsdatum: | Mittwoch, 18.10.2023                 |
| Beginn:        | 19:00 Uhr                            |
| Ort:           | im Sitzungssaal der Gemeinde Sinzing |

---

### Öffentliche Sitzung

#### 1. **Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 79 Allgemeines Wohngebiet "Seefeldstraße" Gemarkung Eilsbrunn; Billigung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Fachstellenanhörung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

In der Gemeinderatssitzung am 27.09.2023 hat der Gemeinderat die Neuaufstellung des Bauleitplanverfahrens für den qualifizierten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 79 „Seefeldstraße“ als „Allgemeines Wohngebiet“ im Gemeindebereich Eilsbrunn im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Das Aufstellungsverfahren wird im Regelverfahren nach § 1 BauGB durchgeführt. Das Gebiet des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 79 „Seefeldstraße“ liegt am südöstlichen Randbereich in Eilsbrunn. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

Der Planungsbereich mit insgesamt ca. 2,26 ha besteht aus einer etwa trapezförmigen, bislang landwirtschaftlich genutzten Acker- bzw. Wiesenfläche, die in einem Zusammenhang zu der bestehenden Ortsbebauung im Norden und Westen ist. Das Grundstück fällt von Südost nach Nordwesten um einem Höhenunterschied von ca. 12 m ab.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Struktur des Gebietes folgt im Wesentlichen der Entwicklung des dörflichen Umfeldes und des verfügbaren Planungszuschnitts. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 590 m<sup>2</sup> werden ausschließlich Einzelhäuser mit bis zu zwei oder drei Wohneinheiten (je nach Lage) auf 28 Parzellen entstehen. Gegenüber den bestehenden, aus der dörflichen Struktur heraus entstandenen Grundstücken sollen verstärkt kompaktere Parzellengrößen ausgewiesen werden, um der vermehrten Nachfrage nach kleineren Grundstücken, als auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

Die Gemeinde hat das Grundstück mit der Fl.-Nr.: 148 der Gemarkung Eilsbrunn erworben, um selbst das neue Wohngebiet zu entwickeln und zu erschließen. Die erschlossenen Grundstücke sollen an bauwillige Interessenten verkauft werden. Zudem soll eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr.: 208 der Gemarkung Eilsbrunn, entlang der Brandlstraße, als Wohnbaufläche für Einzelhäuser ausgewiesen werden.

Neben der inneren Ringschließung soll eine nördliche Anbindung zur bestehenden Straße „Auf der Stadthöhe“ als Fußweg ausgebildet werden. Zudem umfasst der Geltungsbereich den Ausbau der Gemeindestraßen Seefeldstraße und Brandlstraße. Als Rückhaltung von Niederschlagswasser ist ein unterirdisches Rückhaltebecken in der nördlichen, öffentlichen Grünfläche vorgesehen.

Der Bau-, Vergabe- und Umweltausschuss billigt den Vorentwurf des qualifizierten Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 79 „Seefeldstraße“ für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und für die frühzeitige Fachstellenanhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.



Vorentwurf Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Seefeldstraße“

## 2. Behandlung von Baugesuchen

**Der beschließende Bau-, Vergabe- und Umweltausschuss behandelt folgende Bauvorhaben und erteilt das gemeindliche Einvernehmen nicht:**

- 2.1 Änderungsantrag, energetische Sanierung und Neuaufteilung eines Mehrfamilienhauses in drei Wohneinheiten, Fl.-Nr.: 412/6, Gemarkung Sinzing, Westendstr. 9
3. **Behandlung der "genehmigungsfreien" Bauvorhaben gemäß Art. 58 BayBO und Bekanntgabe der Bauvorhaben "Geschäfte der laufenden Verwaltung"**
  - 3.1 Bauantrag, Errichtung einer Werbeanlage, Fl.-Nr.: 354, Gemarkung Sinzing, Bruckdorfer Str. 38
  - 3.2 Bauantrag, Errichtung einer Werbeanlage, Fl.-Nr.: 354/4, Gemarkung Sinzing, Bruckdorfer Str. 42
  - 3.3 Bauantrag, Anbau einer Terrassenüberdachung, Fl.-Nr.: 278/19, Gemarkung Viehhausen, Stingelheimer Ring 2