

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Martin Schmidt-Roschow

Erstellungsdatum: 28.03.2025

Bauleitplanung - Ortsentwicklungskonzept - Entscheidung über das weitere Vorgehen

I. Vortrag

In der Gemeinderatssitzung am 10.04.2025 wurde über die nächsten Schritte beim Ortsentwicklungskonzept diskutiert. Auf den Sachvortrag zur damaligen Sitzung wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Zu den von der Verwaltung ausgearbeiteten Alternativen (weitergehende, vertiefendes Ortsentwicklungskonzept / Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit Festlegung der Planungsziele / Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, Formulierung der städtebaulichen Ziele allerdings erst durch den neuen Gemeinderat ab 2026) wurden keine konkreten Beschlüsse gefasst.

Die Verwaltung hat deshalb mit dem für das Ortsentwicklungskonzept beauftragten Planungsbüro Mahl Gebhard Konzepte in einer Besprechung am 15.05.2025 drei verschiedene Teilaspekte zur Fortführung herausgearbeitet. Hierzu wurden mit Datum vom 11.06.2025 drei Angebote des Planungsbüros vorgelegt, über die der Gemeinderat zu entscheiden hat.

I. Klimarahmenplan

Der Klimarahmenplan soll als strategisches Instrument zur strukturierten Umsetzung von Klimaschutz und Klimaanpassung auf kommunaler Ebene dienen. Ziel ist es, Handlungsfelder zu identifizieren, Maßnahmen zu entwickeln und einen realistischen Fahrplan für die Umsetzung zu erstellen. Das vorgelegte Angebot umfasst die Analyse bestehender Grundlagen, die Entwicklung eines maßgeschneiderten Ziel- und Maßnahmenkatalogs sowie die Einbindung relevanter Akteure. Der Klimarahmenplan schafft damit eine fundierte Grundlage für eine klimaresiliente und zukunftsorientierte Entwicklung der Gemeinde. Betrachtet wird hier das gesamte Gemeindegebiet.

Der Klimarahmenplan ist auch Bestandteil des Klimafolgenanpassungskonzepts des Landkreises München. In einer Besprechung am 15.05.2025 wurde die Erstellung eines Klimarahmenplanes als ein wichtiger Baustein innerhalb des Klimafolgenanpassungskonzepts erachtet.

Die Kosten für den Klimarahmenplan belaufen sich auf 23.205 € (brutto).

Diese Summe ist im Haushalt 2025 nicht abgebildet. Es müsste daher eine Veranschlagung für 2026 erfolgen.

II. Rahmenplan für den Bahnhofsvorplatz (Bahnhofstraße und Sonnenstraße)

Für den Bahnhofsvorplatz wird ein städtebaulich-funktionaler Rahmenplan erstellt, der erste Leitlinien für eine klimaresiliente und zukunftsorientierte Entwicklung des Areals aufzeigt. Ziel ist es, Potenziale und Herausforderungen des öffentlichen Raums im Kontext von Klimaanpassung, Mobilität und Aufenthaltsqualität zu analysieren und in einem übergeordneten Konzept zusammenzuführen. Der Rahmenplan dient als strategische Entscheidungsgrundlage und definiert Zielsetzungen, mögliche Nutzungsverteilungen sowie klimawirksame Gestaltungselemente. Konkrete Maßnahmen und Vertiefungsplanungen sind nicht Bestandteil, können aber auf Basis des Rahmenplans in einem nächsten Schritt entwickelt werden.



Das vorliegende Angebot fußt auf einer Kostenschätzung von ca. 320.000 € (netto) für die Maßnahme. Darin nicht enthalten sind Abbruchkosten, die Planung der Grundleitungen für die Bewässerung sowie die Spartenkoordination.

Das Architektenhonorar enthält neben der Honorarermittlung einen Umbauzuschlag nach § 36 HOAI in Höhe von 20 %. Allerdings gilt der Umbauzuschlag nach § 36 HOAI nur für Umbauten und Modernisierungen von Gebäuden bzw. von Innenräumen in Gebäuden.

Auf die Planung von Freianlagen kann allerdings kein Umbauzuschlag erhoben werden, denn eine Freianlagenplanung hat immer einen „Bestand“ zum Ausgangspunkt, sodass dort praktisch stets Umbauten vorliegen. Dies hat zur Folge, dass sich bereits systematisch eine (zusätzliche) Zuschlagsregelung verbietet.

Gegen eine Ansetzung des Umbauzuschlags auf Freianlagen spricht auch, dass vor Einführung der HOAI 2009 der Umbauzuschlag auf bestimmte Leistungsbilder beschränkt war. Für Leistungen an Freianlagen war schon damals kein Umbauzuschlag vorgesehen. Im Vergleich zur Vorgängervorschrift wäre es eine Rechtsänderung gewesen, den Umbauzuschlag ab 2009 auch für Leistungen an Freianlagen zu regeln. Dieser Wille des Verordnungsgebers hätte klar zum Ausdruck kommen müssen. Daran fehlt es. Die amtliche Begründung zur HOAI 2009 enthält keinen Hinweis, dass die Rechtslage hinsichtlich der Freianlagen geändert werden sollte.

Die Anwendung des § 35 HOAI 2009 ist bei Ingenieurbauwerken, Verkehrsanlagen, Tragwerksplanung und Technischer Ausrüstung ausdrücklich angeordnet. Bei Freianlagen ist das nicht der Fall. Dass dieser Verweis gerade und nur bei den Freianlagen „versehentlich“ oder grundlos unterlassen worden sein soll, ist nicht erkennbar.

Insofern könnte nur das Honorar nach § 40 HOAI (brutto ca. 80.000 €) gezahlt werden. Entsprechende Mittel sind im Haushalt nicht enthalten. Ebenso die Baukosten in Höhe von ca. 320.000 € netto (381.000 € brutto). Diese Summen sind im Haushalt 2026 vorzusehen.

II. **Beschlussempfehlung**

Der Gemeinderat beschließt, das Ortsentwicklungskonzept um einen Klimarahmenplan zu ergänzen. Entsprechende Haushaltsmittel für 2026 sind einzuplanen. Das Planungsbüro Mahl Gebhard Konzepte soll, nach Vorlage des Haushalts 2026, mit der Erarbeitung eines Klimarahmenplanes beauftragt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, das Ortsentwicklungskonzept um einen Rahmenplan für den Bereich Bahnhofstraße/Bahnhofplatz/Sonnenstraße zu ergänzen. Entsprechende Haushaltsmittel für 2026 sind einzuplanen. Das Planungsbüro Mahl Gebhard Konzepte soll, nach Vorlage des Haushalts 2026, mit der Erarbeitung eines Klimarahmenplanes beauftragt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, als Ergebnis des Ortsentwicklungskonzept den Bereich zwischen Kirchenstraße und Aschheimer Straße, südlich der Kirche neu zu gestalten. Entsprechende Haushaltsmittel für 2026 sind einzuplanen. Ein Umbauzuschlag wird nicht gewährt.

Beschluss: