

Beschlussvorlage GL/210/2026



Aufgabenbereich
Geschäftsleitung

Sachbearbeiter
Pettinger

Beratung
Marktgemeinderat

Datum
30.06.2026

öffentlich

Betreff
Baugebiet Steinlandstraße III – Konkretisierung der Planung

Sachverhalt:

Am 16.06.2026 wurde der vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV München), Frau Feuerstein, vorgestellte Erstentwurf für das Baugebiet „Steinlandstraße III“ in der Klauertagung durchgegangen. Dabei wurden folgende Vorgaben und Anpassungswünsche für die weitere Planung formuliert:

- Die Erschließungsflächen sind möglichst gering zu halten, um die Erschließungskosten zu reduzieren.
- Die Ausgestaltung des Baugebiets ist so vorzunehmen, dass ein Verkauf der Grundstücke/Baueinheiten auch an Privatpersonen möglichst einfach möglich ist.
- Es soll keine Verbindungsstraße für Kfz zum Wendehammer im Nordwesten vorgesehen werden. Stattdessen ist dort lediglich eine fußläufige Anbindung (Fuß- und Radweg) einzuplanen. Zu prüfen ist, ob bei dieser Ausgestaltung die vorgesehenen Doppelhäuser im Westen hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung weiterhin funktionieren.
- Tiefgaragen sollen nicht vorgesehen werden, da diese in der aktuellen wirtschaftlichen Lage voraussichtlich nicht veräußerbar sind.
- Ein Parkstadl kann grundsätzlich nur umgesetzt werden, wenn dessen Errichtung gleichzeitig mit der Erschließung möglich ist. Frau Pettinger klärt hierzu die Rahmenbedingungen mit dem Erschließungsträger.
- Nachteil eines Parkstadls: Es wäre eine Eigentumsgemeinschaft und ein Hausmeisterservice o.ä. erforderlich.
- Vorteil eines Parkstadls: Es ergibt sich eine deutliche Flächensparnis bei Parkplätzen und Zufahrtsflächen.
- Falls kein Parkstadl realisiert wird, sind stattdessen getrennte Garagen- oder Carport-Riegel zwischen den Reihenhäusern vorzusehen, die sich real teilen lassen.
- Erfahrungen mit dem Konzept „Parkstadl“ bestehen u.a. in der Gemeinde Weyarn, Klosteranger; ggf. ist dort hinsichtlich Umsetzung und Bewirtschaftung nachzufragen.
- Für die Mehrfamilienhäuser (MFH) sind anstelle von Tiefgaragen alternative Parkierungslösungen zu prüfen, z.B. ein Garagenhof als Ersatz für ein Gebäude (real teilbar oder alternativ als Parkstadl, falls dieses Konzept insgesamt tragfähig ist).
- Das derzeit vorgesehene Verhältnis von Doppelhäusern (DH), Reihenhäusern (RH) und Mehrfamilienhäusern (MFH) wird grundsätzlich als in Ordnung angesehen, sollte jedoch möglichst flexibel gehalten werden. Es ist zu prüfen, inwieweit diese Flexibilität planungsrechtlich und wirtschaftlich umsetzbar ist.
- Die bauliche Dichte kann reduziert werden. Dabei ist jedoch zu beachten, dass sich bei geringerer Dichte der Preis pro Wohneinheit entsprechend erhöht.

- In den Gebäuden in Richtung des bestehenden bzw. geplanten Gewerbegebiets soll im Erdgeschoss „ruhiges Gewerbe“ zugelassen werden (Wohnen und Arbeiten am selben Standort).
- Zu klären ist, welche Gebäudeform für den geplanten Tausch im Zusammenhang mit dem Feuerwehrgerätehaus Isen in Frage kommt; dies ist entsprechend in der weiteren Planung mit zu berücksichtigen.
- Eine Wendemöglichkeit für einen Linienbus erscheint innerhalb dieses Baugebiets eher nicht umsetzbar.

1.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob zusätzlich zu der laufenden Ausarbeitung eine alternative Planungsvariante erarbeitet werden soll, die ausschließlich kleinere Wohnformen (Doppelhäuser und Reihenhäuser) mit jeweils auf dem Grundstück angeordneten Stellplätzen vorsieht. Nach Beschlussfassung durch den Marktgemeinderat sollen die oben genannten Vorgaben in die Entwurfsplanung eingearbeitet werden. Mit der planerischen Umsetzung ist Frau Feuerstein vom PV München beauftragt.

2.

Im Rahmen der Entwurfsplanung des Baugebiets Steinlandstraße III schlägt das Planungsbüro PV München vor, die Stellplätze mehrerer Reihen- und Mehrfamilienhäuser in einem gemeinsamen Parkstadl zu bündeln. Der Parkstadl soll vorab errichtet und die Stellplätze später den einzelnen Bauparzellen zugeordnet und mit diesen veräußert werden.

Ein potentieller Erschließungsträger hat gegenüber der Verwaltung signalisiert, dass

- die Miterrichtung eines solchen Parkstadls im Rahmen der Erschließungsmaßnahme grundsätzlich möglich ist und
- die Kosten in die Erschließungskosten einfließen und über die Grundstücksverkäufe refinanziert werden können.

Hierdurch würden sich jedoch die Erschließungskosten und damit die von der Gemeinde zu übernehmende Bürgschaftssumme erhöhen; das Risiko bei verzögertem oder ausbleibendem Verkauf liegt im Ergebnis bei der Gemeinde. Zur weiteren Bewertung wird eine grobe Kostenschätzung auf Basis der Entwurfsplanung benötigt.

Vorschlag zum Beschluss:

1.

Der Marktgemeinderat nimmt die im Sachverhalt dargestellten Ergebnisse der Besprechung vom 16.06.2026 zur Kenntnis und bestätigt diese als Vorgaben für die weitere planerische Konkretisierung des Baugebiets „Steinlandstraße III“.

2.

Der Marktgemeinderat beschließt, dass keine zusätzliche alternative Variante erarbeitet wird und die weitere Planung auf Basis des bestehenden Konzeptes unter Berücksichtigung der vorgenannten Vorgaben erfolgt.

oder

zusätzlich eine alternative Planungsvariante ausgearbeitet wird, die ausschließlich kleinere Wohnformen (Doppelhäuser und Reihenhäuser) vorsieht und für diese jeweils Stellplätze direkt auf den jeweiligen Grundstücken nachweist.

3.

Die Verwaltung wird beauftragt, dem potentiellen Erschließungsträger

- die aktuelle Entwurfsplanung des Baugebiets Steinlandstraße III sowie
- die geplante Dimensionierung des Parkstadls (Größe/Stellplatzzahl, Bauweise) zu übermitteln und eine grobe überschlägige Kostenschätzung für die Errichtung des Parkstadls als Teil der Erschließungsmaßnahme einzuholen.

Über die endgültige Einbindung des Parkstadls in die Erschließung und eine ggf. erforderliche Anpassung der Bürgerschaftssumme wird nach Vorlage der Kostenschätzung in einem gesonderten Beschluss entschieden.

4.

Der PV München wird beauftragt, die vom Marktgemeinderat beschlossenen Vorgaben – einschließlich der Entscheidung zu einer etwaigen alternativen Variante – in die Entwurfsplanung für das Baugebiet „Steinlandstraße III“ einzuarbeiten, sobald die endgültige Entscheidung bzgl. Nr. 3 vorliegt.