



**NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE
SITZUNG DES BAU- UND PLANUNGSAUSSCHUSSES**

Sitzungsdatum:	Dienstag, 30.03.2021
Beginn:	18:32 Uhr
Ende	20:13 Uhr
Ort:	im Gemeindesaal Hallbergmoos

Vorsitzender

Ecker, Helmut

Ausschussmitglieder

Brosch, Sabina
Edfelder, Silvia
Hartshauser, Hermann
Henning, Thomas
Kronner, Stefan
Reiland, Wolfgang
Rentz, Stefan
Zeilhofer, Rudolf

1. Stellvertreter

Fischer, Josef

Vertretung für Herrn Heinrich
Lemer

Schirsch, Christian

Vertretung für Herrn Christian
Krätschmer

Verwaltung

Grünwald, Kristina
Niederreiter, Andreas
Michels, Andrea
Waller, Michael

Es fehlen entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Krätschmer, Christian
Lemer, Heinrich

TAGESORDNUNG

öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 23.02.2021
2. Bekanntgaben
- 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
- 2.2 Ggf. mündliche Bekanntgaben
3. Bebauungsplanverfahren Nr. 78 "Gewerbegebiet westlich Amalienstraße" - Abwägung der Einwendungen und Stellungnahmen in Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
4. Bebauungsplanentwurf Nr. 75.1 "Hauptstraße Mitte" - Behandlung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
5. Anbau Grundschule: verschiedene Prüfaufträge
6. Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 11/37, 11/67 in der Marienstraße - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 "Jägerfeld West"
7. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer Werbeanlagen, Junkerstraße 5, Flurnummer 325/4, Gemarkung Hallbergmoos - Bebauungsplan Nr. 68 "Gewerbegebiet suedoestlich der Zeppelinstrasse"
8. Antrag auf isolierte Befreiung für den Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen u. Lagerhalle - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 09 "Erholungsgebiet Hallbergmoos Süd"
9. Erneute Vorlage aufgrund des Antrag auf isolierte Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 „Dorfgebiet Ludwigstraße“ für das Grundstück Fl.-Nr. 39
10. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 "Weidenweg", Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1960/5, 1960/8, Weidenweg 3b
11. Gemeinde Neufahrn, Bebauungsplan Nr. 130, Erweiterung des gemeindlichen Friedhofs im Bereich der Trentiner Straße
12. Antrag auf Anerkennung eines Mißverhältnis im Sinne der Stellplatzsatzung nach Anlage 1 zu §3 Abs. 1 Buchstabe C
13. Sanierung Kunststoffrundlaufbahn an der Grundschule
14. Vergabe Pflegearbeiten 2021 Sport- u. Freizeitpark Hallbergmoos
15. Ergänzung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 26.01.2021
16. Anfragen
- 16.1 Ausschussmitglied Henning
- 16.2 Ausschussmitglied Rentz
- 16.3 Ausschussmitglied Hartshauser

Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende erklärt die Sitzung für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und dass Ort, Zeit und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bayer. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekannt gemacht worden sind.

Gegen die Ladung und Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

Der Bau- und Planungsausschuss erklärt sich einverstanden, dass die Tagesordnung um den TOP 14 „Vergabe Pflegearbeiten 2021 Sport- und Freizeitpark Hallbergmoos“ wegen objektiver Dringlichkeit ergänzt wird.

Der Bau- und Planungsausschuss erklärt sich einverstanden, dass der TOP 13 „Sanierung Kunststoffrundlaufbahn an der Grundschule“ wegen der Anhörung eines externen Referenten, vorgezogen wird.

Der Vorsitzende stellt fest, dass das Gremium beschlussfähig ist.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 23.02.2021

Sachverhalt

Das Protokoll ist noch zu genehmigen. Mitglieder, die bei der Sitzung nicht anwesend waren, haben die Möglichkeit, sich zu enthalten.

Beschluss

Das öffentliche Protokoll der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 23.02.2021 wird genehmigt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

Stimmenthaltung von Ausschussmitglied Schirsch wegen Abwesenheit.

2. Bekanntgaben

2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen

Sachverhalt

Anlagen zum Beiblatt

- Kostenverfolgung für die Aufstockung Betriebsgebäude Kläranlage

Zur Kenntnis genommen

2.2 Ggf. mündliche Bekanntgaben

3. Bebauungsplanverfahren Nr. 78 "Gewerbegebiet westlich Amalienstraße" - Abwägung der Einwendungen und Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt

In seiner öffentlichen Sitzung am 04.06.2019 hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 78 „Gewerbegebiet westlich Amalienstraße“ aufzustellen. In der öffentlichen Sitzung des Bau- und Planungsausschuss am 08.12.2020 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 17.12.2020 bis 19.01.2021 statt. Zeitgleich fand die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Aus den Einwendungen ergeben sich im Wesentlichen keine planungsrelevanten Ergänzungen.

Stellungnahme der Öffentlichkeit während der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen oder Einwendungen eingegangen.

Stellungnahme aus der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind die aus der Anlage „STELLUNGNAHMEN UND ABWÄGUNGEN BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR. 78 „GEWERBEGEBIET WESTLICH AMALIENSTRASSE““ ersichtlichen Stellungnahmen eingegangen. Der Inhalt der Stellungnahmen sowie die Erläuterungen und Abwägungsvorschläge sind ausschließlich aus dieser Anlage zu entnehmen und Bestandteil dieser Ausschussvorlage.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Es fallen keine Planungskosten an, diese trägt der Investor.

Beteiligung des Referenten

Der Referent für Energie und Ortsentwicklung, Herr Stefan Kronner, wird gebeten seine Stellungnahme in der Sitzung abzugeben.

Beschluss

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden folgende zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 78 abgegebenen Stellungnahmen (Anlage: STELLUNGNAHMEN UND ABWÄGUNGEN BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR. 78 „GEWERBEGEBIET WESTLICH AMALIENSTRASSE“) berücksichtigt und entsprochen:
Nrn. 1, 2, 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19
2. Den übrigen zum Vorentwurf vorgetragenen Stellungnahmen und Anregungen wird in Form der Abwägungsvorschläge der Anlage „STELLUNGNAHMEN UND ABWÄGUNGEN BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR. 78 „GEWERBEGEBIET WESTLICH AMALIENSTRASSE " entsprochen.
Im Einzelnen: Nrn. 4, 5, 6, 14

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

Stimmenthaltung der Ausschussmitglieder Zeilhofer und Hartshauser wegen persönlicher Beteiligung.

4. Bebauungsplanentwurf Nr. 75.1 "Hauptstraße Mitte" - Behandlung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt

In seiner öffentlichen Sitzung am 18.12.2018 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75.1 „Hauptstraße Mitte“ beschlossen. Ziel der Planung ist die Neuordnung und städtebauliche Entwicklung des Tankstellen Grundstücks, die räumlichen Erweiterung der Gaststätte mit Hotel sowie die Einbindung des Kreisverkehrs Freisinger Straße / Hauptstraße in den öffentlichen Straßen- und Lebensraum. Mit Datum vom 30.07.2019 wurde der Änderungsaufstellungsbeschluss gefasst, der den Geltungsbereich um die nord-westlichen Grundstücke reduziert hat. In der öffentlichen Sitzung des Bau- und Planungsausschuss am 13.08.2019 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 22.08.2019 bis 24.09.2019 statt. Zeitgleich fand die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Die aus der Abwägung hervorgegangenen Änderungen wurde in den Planentwurf eingearbeitet und der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 29.11.2020 durch den Bau- und Planungsausschuss gefasst. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 17.12.2020 bis zum 19.01.2021 statt. Hinsichtlich der planerischen Änderungen im Teilbereich 2 (Überdachung von Stellplätzen mit Photovoltaikanlage, Situierung des Mitarbeiter*innenwohnhauses) wurde das Lärmschutzgutachten entsprechen fortgeschrieben. Die immissionsrechtlichen Ergebnisse fließen in die Entwurfsfassung des Bebauungsplans ein.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit während der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen und Einwendungen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen. Eine Beschlussfassung hierüber ist daher nicht erforderlich.

Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangen nach § 4 Abs. 2 BauGB sind die aus der Anlage „Bebauungsplan Nr. 75.1 „Hauptstraße Mitte“ - Abwägung nach § 4 Abs. 2 BauGB“ ersichtlichen Stellungnahmen eingegangen. Der Inhalt der Stellungnahmen sowie die Erläuterungen und Abwägungsvorschläge sind ausschließlich aus dieser Anlage zu entnehmen und Bestandteil dieser Sitzungsvorlage.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Auf der Kostenstelle 511201 stehen genügend Mittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens zur Verfügung. Die finanziellen Auswirkungen sind mit der Abteilung Finanzen abgestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2018	2019	2020	2021	2022
Betrag (investiv)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

Beteiligung des Referenten

Der Referent für Energie, Mobilität und Ortsentwicklung, Herr Stefan Kronner, wird seine Stellungnahme in der Sitzung abgeben.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt den Abwägungsvorschlägen „STELLUNGNAHMEN UND ABWÄGUNGEN der Träger öffentlicher Belange, HALLBERGMOOS BEBAUUNGSPLAN 75.1 „HAUPTSTRASSE MITTE“ zu.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

5. Anbau Grundschule: verschiedene Prüfaufträge

Sachverhalt

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 23.02.2021 wurden dem Sachgebiet P1 für den Anbau an die Grundschule verschiedene Prüfaufträge erteilt. Diese werden im Anschluss beantwortet bzw. abgearbeitet

- Die Abteilung P soll die Möglichkeit einer Errichtung der Kellertreppe für eine mögliche Mehrfachnutzung prüfen

Die geplante Kelleraußentreppe ist eine Fluchttreppe. Sollte diese als Zugang für eine Mehrfachnutzung genutzt werden, dann muss die Türe zusätzliche Anforderungen erfüllen (z.B. darf der Alarm nicht losgehen, wenn von außen aufgesperrt wird, ...). Außerdem muss ein befestigter Weg um das Schulgebäude errichtet werden. Dies ist mit erheblichen Kosten und mit einem erhöhten Wartungsaufwand verbunden.

Die Fluchttreppe in den Keller zu führen ist technisch möglich, aber sehr aufwändig und mit hohen Kosten verbunden. Aus diesem Grund hat man sich entschieden den Fluchtweg über die vor beschriebene Kelleraußentreppe zu führen. Das Fluchttreppenhaus ist von außen gegen unbefugtes Betreten gesichert. Wird das Fluchttreppenhaus zu einem Eingang in den Keller, entsteht durch den Kellerabgang und die Zugangstüre in den Keller wieder ein erhöhter Wartungsaufwand.

Die Abteilung P hat Frau Schwirtz (Abteilung S) um eine Stellungnahme zur Nutzung des Schulanbaus für die VHS bzw. die Mittagsbetreuung gebeten. In dieser wird eine Nutzung durch die VHS bzw. durch die Mittagsbetreuung als nicht sinnvoll umsetzbar beschrieben. Die Stellungnahme ist als Anlage angefügt.

Sollte sich in Zukunft der Bedarf einer externen Nutzung außerhalb der Schulzeiten ergeben, kann wie in der Anlage 01 dargestellt der Anbau getrennt genutzt werden.

- Die Verwaltung wird beauftragt, dem Bau- u. Planungsausschuss die Kostenermittlung für die Stellplätze (Fahrräder und Roller) darzulegen. Es soll auch die Anzahl der Stellplätze und eine Möglichkeit der Überdachung geprüft werden. Auch soll die Option mit der Dreifachturnhalle geprüft werden.

In den Kosten vorgestellten Kosten von ca. 31.000 € brutto für die Fahrrad- und Rollerstände neben dem Haupteingang sind neben den 10 Fahrradständen auch insgesamt 20 Rollerstellplätze entlang der Rampe zur Bibliothek und weitere 30 Rollerstellplätze bei den Fahrradstellplätzen eingerechnet. In diesem Bereich steht ein Baum, der gefällt und der Wurzelstock entfernt werden muss. Die gesamte Fläche wird ausgekoffert, es wird neuer Kies eingebaut und die Fläche wird gepflastert. In den Kosten ist auch das Honorar für die Planung und Bauleitung eingerechnet.

Rein rechnerisch reichen die vorhandenen Stellplätze im Fahrradkeller für die Fahrräder und Roller, auch für den Anbau, aus. Der Umstand, dass Roller und Fahrräder vor dem Schulgebäude umherliegen zeigt, dass in Hallbergmoos der Anteil von Schülern, die mobil zur Schule kommen überdurchschnittlich hoch ist. Die zusätzlichen Stellplätze entspannen die Situation und sind so mit Herrn Weichs abgestimmt.

Eine Überdachung wird nicht begrüßt. In diesem Bereich ist ein Fachraum, der durch die Überdachung erhebliche Einbußen bei der Belichtung hätte. Durch die Überdachung würden aufgrund einer groben Schätzung Kosten in Höhe von ca. 35.000 € entstehen.

Der Vorschlag zur Aufstellung von zus. Fahrradständen wurde gemeinsam mit dem Landschaftsplaner überprüft. Im beigefügten Plan sind links und rechts neben dem Eingang jeweils 12 Stellplätze (insgesamt 24) für Fahrräder vorgesehen. Die Fahrradstände werden nur auf dem vorhandenen Pflaster aufgeschraubt. Hierfür entstehen Kosten in Höhe von ca. 6.000 € brutto.

- Das Farb- u. Materialkonzept soll durch die Verwaltung in Absprache mit dem Schulleiter überarbeitet werden und dem Bau- und Planungsausschuss noch einmal vorgelegt werden.

Mit Herrn Weichs hat es eine weitere Abstimmung gegeben. Man hat sich geeinigt, dass der blaue Farbton der Fenster und der Innentürzargen im Neubau übernommen werden soll. Ansonsten soll das vorgestellte Farb- und Materialkonzept nicht weiter geändert werden.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Durch den Gemeinderat sollten in der Sitzung am 23.03.2021 insgesamt 5.354.000 € für den Anbau, den zusätzlichen Schülereingang, die zusätzlichen Fahrrad- u. Rollerstände und die vorbereitenden Arbeiten im Gebäude für die Jahre 2021 und 2022 eingeplant worden sein. Für weitere Fahrradstellplätze vor der Dreifachturnhalle müssen weitere 6.000 € eingeplant werden. Die finanziellen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2020	2021	2022	2023	2024
Betrag (investiv)	0,- €	2.602.000,- €	2.752.000,- € 6.000,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

Beschluss

- a) Es wird kein extra Zugang in den Keller des Anbaues vorgesehen. Der Zugang über den zusätzlichen Schülerzugang und die Verteilung ins Obergeschoss bzw. in den Keller erfolgt über das bestehende Treppenhaus im Norden.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

- b) Eine Überdachung der zusätzlichen Fahrrad- u. Rollerstellplätze vor dem Schulgebäude wird nicht ausgeführt

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

- c) Die 24 zusätzlichen Fahrradstellplätze mit Kosten von ca. 6.000 € vor der Dreifachturnhalle werden ausgeführt. Die erforderlichen Finanzmittel sollen in den HH2021 eingeplant werden.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

- d) Dem überarbeiteten Farb- und Materialkonzept mit blauen Fenstern und Innentürzargen wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

6. Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 11/37, 11/67 in der Marienstraße - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 "Jägerfeld West"

Sachverhalt

Mit den eingereichten Bauantragsunterlagen vom 01.03.2021 zur Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage, begehrt der Antragsteller diverse isolierte Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ (s. Anlage 1).

Der Bebauungsplan sieht für den Bauraum folgende Festsetzungen vor:

1. C 2.1: maximale Grundflächenzahl 0,8
2. C 3.2: maximale Gebäudelänge 45 m
3. C 2.3, C 2.4: maximale Wandhöhe 8,50 m über OKFFB EG
4. C 5.3: Flachdächer sind extensiv zu begrünen
5. C 2.3, C 2.4: Dachform Pulldach (Schemaschnitt)
6. A) Planzeichen für die Festsetzungen: Baugrenze

Der Bauherr beantragt folgende Befreiungen und begründet seine Anträge wie folgt:

1. Die zulässige Grundfläche wird um 0,04 überschritten.

Begründung:

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl resultiert aus der Tatsache, dass die oberirdischen Stellplätze (samt Ihrer Erschließung) nicht auf der Tiefgarage situiert sind. So müssen formal sowohl die unterirdische Tiefgarage als auch die Stellplatzflächen angerechnet werden.

Da die oberirdischen Stellplätze (samt Ihrer Erschließung) gemäß Punkt C 4.3 des Bebauungsplanes „Jägerfeld West“ wasserdurchlässig hergestellt werden, sind allenfalls geringe Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens zu befürchten.

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

2. Die maximale Gebäudelänge beträgt 45,75 m.

Begründung:

Der Bebauungsplan ermöglicht mit seiner an die Grundstücksgrenze heranreichenden Bauraumfestsetzung eine Grenzbebauung und einen nachbarlichen Anbau.

Es ist unklar, wie die „zulässige Gebäudelänge“ im Sinne des Bebauungsplans zu ermitteln ist. Die innerhalb des Bauraums befindliche Gebäudestruktur weist eine Länge unter 45m auf. Berücksichtigt man auch die Grenzbebauung außerhalb des Bauraumes entsteht eine Gesamtlänge von 45,75m. Selbst bei dieser Berechnung ist die Überschreitung geringfügig. Die Befreiung - sofern vorhanden - ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

3. Die Häuser werden mit einer Wandhöhe von 8,90 m über OKFFB ausgeführt.

Begründung:

Die Dächer werden als Pultdach ausgeführt. Unter dem Dach soll eine waagrechte Stahlbetondecke ausgeführt werden, welche den Schallschutz gegen Außenlärm/Fluglärm erhöht und damit zu gesunden Wohnverhältnissen beiträgt. Dadurch erhöht sich die Wandhöhe im vorbezeichneten Maß. Die Überschreitung der Wandhöhe führt zu keiner zusätzlichen Wohnfläche und dient damit nicht einer Baurechtsmehrung.

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

4. Die Dachterrassen werden nicht extensiv begrünt, sondern gepflastert.

Begründung:

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse wurden die betreffenden Wohnungen mit Freiräumen in Form von Dachterrassen ausgestattet. Zur sicheren Benutzbarkeit waren die Dachterrassen durch Pflasterbelag zu befestigen.

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

5. Die Gebäude sollen mit einem versetzten Pultdach ausgeführt werden.

Begründung:

Der plant aus Gründen der Rücksichtnahme auf den östlichen Nachbarn ein versetztes Pultdach. Diese Dachform ist im Bauungsplan (siehe Schemaschnitte) nicht explizit zulässig. Es sind nach Punkt 3.1 lediglich „abweichende Dachformen“ und Pultdächer allgemein zulässig. Inwieweit die im Antrag gewählte Dachform dieser Festsetzung entspricht, ist fraglich. Deshalb wird für diesen Sachverhalt vorsorglich eine Befreiung beantragt.

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

6. Die Balkone überschreiten die Baugrenzen um das in den Plänen dargestellte Maß.

Begründung:

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse wurden die betreffenden Wohnungen mit Freiräumen in Form von Balkonen ausgestattet.

Alle Balkone halten trotz Überschreitung der Baugrenzen die erforderlichen Abstandsflächen nach BayBO ein. Inwieweit sie auch der gemeindlichen Abstandsflächensatzung genügen, kann nicht ermittelt werden, da unklar ist ob eine Anrechnung auf 0,4H erfolgen kann. Siehe hierzu auch Frage 10, 11 und 12.

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind sowie die Abweichung städtebaulich vertretbar

und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Zu 1:

Die Erhöhung der GRZ um 0,04 entspricht einer zusätzlichen grundstücksbezogenen Versiegelung von ca. 78 m². Mit dem über die Bauleitplanung festgesetzten Grünflächenanteil eines Grundstücks wird den Belangen des Umweltschutzes, insb. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser etc., Rechnung getragen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB). Die Konzeption der Wohnanlage, mit autofreien Flächen im Innenbereich des Gebäudekomplexes, Spielflächen für Kinder, gleicht einen Großteil der angerechneten Versiegelung der Tiefgarage oberirdisch wieder aus. Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind durch Rasenflächen, Sträucher und Bäume zu minimieren.

Zu 2:

Die Baukörperlänge, welche sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet, erfüllt die Festsetzung. Der Bauraum reicht bis an die Grundstücksgrenze des außerhalb des Bebauungsplans liegenden Grundstücks an. Die Überschreitung um 0,75 m befindet sich im baurechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB. Von daher unterliegt die Länge des Bauvorhabens keinem Befreiungstatbestand.

Zu 3:

Die Realisierung des Bauvorhabens mit der festgesetzten Wandhöhe von 8,50 m kann aus Sicht der Verwaltung technisch realisiert werden. Ein vergleichbares Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46 wurde mit einer Wandhöhe von 8,49 m und einem Pultdach mit einer Dachneigung von 15 Grad realisiert. Das Obergeschoss des Gebäudes schließt mit einer Betondecke ab und darüber liegt das Kaltdach. Aus Sicht der Verwaltung kann hier einer Befreiung nicht zugestimmt werden.

Zu 4:

Mit Verweis auf die Stellungnahme unter 1. ist die erhöhte Versiegelung über die Schaffung von möglichst vielen Grünflächen zu kompensieren. Eine begrünte Terrasse wirkt sich auf das Mikroklima positiv aus. Die Fläche der Dachterrassen beträgt insgesamt 5,84 m * 16,37 m = 95 m². Befestigte Terrassen haben in der Regel eine Tiefe von 6,00 m, welches einer Gesamtfläche pro Wohnung von ca. 35 m² entspricht. Aus Sicht der Verwaltung sollte einer Teilbefreiung von je 35 m² pro Wohneinheit zugestimmt werden. Die restlichen 25 m² sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans extensiv zu begrünen.

Zu 5:

Die Dachform ist aus Sicht der Verwaltung im Bebauungsplangebiet allgemein zulässig. Ein Bauvorhaben mit dieser Dachform wurde bereits auf dem südlich angrenzenden Grundstück Fl.-Nrn. 11/78 errichtet. Die Dachform des Bauvorhabens unterliegt keinem Befreiungstatbestand.

Zu 6:

Die Überschreitung der Baugrenze durch die Balkone mit einer Tiefe von 1,60 m bzw. rd. 1,95 m ist nicht abstandsflächenrelevant. Aus Sicht der Verwaltung ist die Abweichung städtebaulich vertretbar.

Die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Hallbergmoos, setzt eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H, mindestens jedoch 3 m fest.

Im westlichen Teil des Grundstücks, auf Höhe der Tiefgaragenzufahrt, kommt die Abstandsfläche auf einer Länge von 6,73 m mit einer durchschnittlichen Tiefe von 0,65 m auf dem Nachbargrundstück zu liegen. Der Nachbar hat seine schriftliches Einverständnis zu dieser Abstandsflächenüberschreitung erteilt (s. Anlage 3). Die Zuständigkeit im Bereich des Abstandsflächenrechts liegt beim Landratsamt Freising. Aufgrund der neuen Rechtslage und der damit verbundenen Rechtsunsicherheit hinsichtlich der kommunalen Satzungen nach Art. 81 BayBO, sollte das Gremium vorsorglich die Zustimmung zu dieser Überschreitung erteilen.

Die übrigen Fragstellungen liegen in der Zuständigkeit des Landratsamtes Freising und bedürfen keiner Beschlussfassung durch das Gremium.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

keine

Beteiligung des Referenten

Der Referent für Energie, Mobilität und Ortsentwicklung, Herr Stefan Kronner, wird gebeten seine Stellungnahme in der Sitzung abzugeben.

Beschluss

1. Die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ wird für die Anträge 1,2,3,4,5 und 6 erteilt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

2. Der Abstandsflächenüberschreitung im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 6,73 m und einer durchschnittlichen Tiefe von 0,65 m wird zugestimmt, da der betroffene Nachbar dieser Überschreitung ausdrücklich zugestimmt hat.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

7. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer Werbeanlagen, Junkerstraße 5, Flurnummer 325/4, Gemarkung Hallbergmoos - Bebauungsplan Nr. 68 "Gewerbegebiet suedoestlich der Zeppelinstrasse"

Sachverhalt

Mit der am 08.03.2021 eingereichten isolierten Befreiung begehrt der Antragsteller die Errichtung einer Werbeanlage (Stele) auf dem Grundstück Junkerstraße 5, Flur-Nr. 325/4. Diese soll außerhalb der geltenden Baugrenzen des o.g. Bebauungsplans errichtet werden.

Die Bauherren begründen ihren Antrag wie folgt:

„Die Stele soll direkt an der Einfahrt zum Firmengebäude stehen, so dass sie für Besucher auf Anhieb gut erkennbar ist.“

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind sowie die Abweichung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Stele wird auf dem eigenen Grundstück errichtet und hält den in der Werbeanlagensatzung geforderten Mindestabstand von 1 Meter zur Straße bzw. zum Gehweg ein. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Aufgrund der Ausmaße ist das Vorhaben städtebaulich vertretbar. Die Nachbarn haben mündlich dem Vorhaben zugestimmt, eine schriftliche Bestätigung wird noch nachgereicht.

Stellungnahme Abteilung S

Das Vorhaben liegt nicht an einer Durchfahrtsstraße und in einem geschwindigkeitsreduzierten Bereich. Die Stele wird ca. 3,5 Meter von der Straße entfernt stehen und dürfte somit keine

störende Wirkung auf den fließenden Verkehr haben. Bei dem eher geringen Umfang (0,15 x 0,70 m) dürfte diese auch nicht die Sicht aus und auf ausfahrende Fahrzeuge gefährlich beeinträchtigen. Die Höhe von 2 Meter fällt am geplanten Standort für eine verkehrliche Beurteilung nicht ins Gewicht.

Beschluss

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 68 „Gewerbegebiet südöstlich der Zeppelinstrasse“ wird bezüglich der Überschreitung der festgesetzten Baugrenze wie beantragt erteilt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

8. Antrag auf isolierte Befreiung für den Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen u. Lagerhalle - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 09 "Erholungsgebiet Hallbergmoos Süd"

Sachverhalt

Mit der am 16.02.2021 beantragten isolierten Befreiung begehrt der Antragsteller den Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen und Lagerhalle. Das Grundstück Fl.Nr. 739 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 "Erholungsgebiet Hallbergmoos Süd". Hier ist keine Errichtung von Gebäuden vorgesehen.

Dieser Bebauungsplan sollte in seiner ursprünglichen Funktion den Außenbereich besonders schützen. Eine landwirtschaftliche Nutzung sollte aber weiterhin ermöglicht und von Seiten der Gemeinde Hallbergmoos unterstützt werden.

Festsetzung von der befreit werden soll

1.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Begründung lt. Antrag:

Hiermit beantrage ich die isolierte Befreiung, des für das Grundstück zutreffenden Bebauungsplanes. Für das Bauvorhaben einer landwirtschaftlichen Maschinen und Lagerhalle. Die Lagerhalle dient zur Lagerung von Karotten, Kartoffeln, Getreide und Maschinen. Die bestehende Maschinenhalle ist für die Lagerung vom Gemüse gänzlich ungeeignet, weshalb ich zum Bau einer solchen Halle gezwungen bin.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, oder die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die begehrte Befreiung ist für den landwirtschaftlichen Betrieb notwendig, dies ist im Sinne der Allgemeinheit. Nachbarliche Interessen werden nicht berührt. Städtebaulich ist die Halle nicht relevant. Die Befreiung sollte daher erteilt werden.

Beschluss

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 09 „Erholungsgebiet Hallbergmoos Süd“ bezüglich des Neubaus einer landwirtschaftlichen Maschinen und Lagerhalle wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

9. Erneute Vorlage aufgrund des Antrag auf isolierte Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 „Dorfgebiet Ludwigstraße“ für das Grundstück Fl.-Nr. 39

Sachverhalt

Am 08.04.2020 reichte der Antragsteller, einen Bauantrag im Freistellungsverfahren zur Errichtung von 170 Stellplätzen für Flughafenparker ein.

Das Grundstück Fl.-Nr. 39, Ludwigstraße 14, liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 16 „Dorfgebiet Ludwigstraße“.

Am 16.04.2020 wurde die Freistellungsbescheinigung durch die Gemeinde Hallbergmoos ausgestellt.

Im Rahmen der Baukontrolle stellte das Landratsamt im Oktober letzten Jahres fest, dass die Nutzung der Stellplätze aufgenommen wurde, ohne die im Eingabeplan dargestellte Grünfläche herzustellen. Ferner wurde festgestellt, dass mehr als die 170 genehmigten Stellplätze hergestellt wurden.

Dem Bauherrn wurde vom Landratsamt auferlegt, einen Bauantrag für die Erweiterung der Stellplatzanlage bei der Gemeinde einzureichen sowie die Grünfläche herzustellen.

Hierzu reichte der Bauherr einen Befreiungsantrag ein, welcher in der Sitzung vom 08.12.2020 behandelt wurde. Der Befreiungsantrag wurde abgelehnt mit der Maßgabe, dass hinsichtlich der herzustellenden Grünflächenanteils in Höhe von 20 % nochmals Gespräche mit dem Eigentümer geführt werden sollen und das Ergebnis dem Gremium zur Beschlussfassung vorzulegen ist.

Dieser Vorschlag (Voranfrage) ist als Anlage 04 beigelegt. Die 20 % Grünflächenanteil sind eingehalten.

Nach Rücksprache mit dem LRA Freising kann diesem Vorschlag zugestimmt werden.

Beschluss

Dem eingereichten Grünflächenplan wird zugestimmt. Eine externe Ausgleichsfläche ist nicht erforderlich. Die Verwaltung wird dazu ermächtigt den folgenden Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 Dorfgebiet Ludwigstraße zu erteilen, wenn beim eigentlichen Bauantrag der Grünflächenanteil in 20 % eingehalten ist.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

Stimmenthaltung des Ausschussmitglieds Rentz wegen persönlicher Beteiligung.

10. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 "Weidenweg", Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1960/5, 1960/8, Weidenweg 3b

Sachverhalt

Am 16.02.2020 ging ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 "Weidenweg" ein. Es handelt sich um mehrere Befreiungen auf den beiden Grundstücken Fl.Nr. 1960/5, 1960/8, Weidenweg 3b.

Regelungen lt. Bebauungsplan:

GRZ 0,15
GFZ 0,45 (1. Änderung)
Dachneigung 38-43 Grad (2. Änderung)
Dacheinschnitte nicht erlaubt (2. Änderung)
Wandhöhe 6,10 Meter (2. Änderung)
Baugrenze Süd

Angestrebte Befreiungen

Überschreitung GRZ 0,71
Überschreitung der GFZ 0,46
Unterschreiten der Dachneigung 35 Grad
Dacheinschnitt als Dachterrasse
Wandhöhe 6,52 Meter
Baugrenze Süd wird überschritten

Die Antragstellerin begründet ihren Antrag wie folgt:

Die GFZ bei Weidenweg 7 liegt bei ca. 0,48 und Weidenweg 2 bei ca. 0,44, Die GRZ von 0,15 wird ebenfalls überschritten.

Dachneigung Im Weidenweg 2 liegt bei 35

Fl.Nr.: 1960/4 u. 1960/6 (Weidenweg 3 u. 3a) besitzen jeweils Dacheinschnitte in Form einer Dachterrasse.

Wandhöhe im Weidenweg 2 liegt bei 6,76 m, die umliegende Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs liegt ähnlich hoch.

Das MFH würde etwas südlicher auf nahezu selber Höhe wie das MFH im Weidenweg 7 liegen, dennoch etwas nördlicher. Hierdurch können genügend Stellplätze für das MFH realisiert werden.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härten führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Dem Antragsteller wurde vorab bereits telefonisch erklärt dass die gewünschten Befreiungen mit seiner Argumentation nicht möglich sind. Innerhalb eines Bebauungsplans können keine Bezugsfälle herangezogen werden. Das Haus im Weidenweg 7 wurde durch eine Bebauungsplanänderung (3. Änderung) in den Geltungsbereich aufgenommen. Es handelte sich um ein Bestandshaus das nach §34 BauGB genehmigt wurde. Die genehmigte und realisierte Bebauung wurde in die Festsetzungen aufgenommen.

Hier kann jedoch nicht analog §34 BauGB vorgegangen werden. Die begehrten Befreiungen

berühren die Grundzüge der Planung, dies wurde vorab mit dem Landratsamt Freising abgeklärt. Daher können die Befreiungen nicht ausgesprochen werden.

Beschluss

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 „Weidenweg“ bezüglich des Neubaus Mehrfamilienhaus wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

11. Gemeinde Neufahrn, Bebauungsplan Nr. 130, Erweiterung des gemeindlichen Friedhofs im Bereich der Trentiner Straße

Sachverhalt

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn hat in seiner Sitzung am 14.05.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 130 „Erweiterung des gemeindlichen Friedhofs im Bereich der Trentiner Straße“ gefasst.

Zwischenzeitlich wurde auf der Grundlage der am 26.11.2018 und am 28.01.2019 durch den Gemeinderat gefassten Beschlüsse zur Objektplanung der Vorentwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Im Bebauungsplan ist auch ein Teilbereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Trentiner- und Robert-Koch-Straße inklusive der Anbindung an den bestehenden Friedhof enthalten. Entsprechend der Würdigungsbeschlüsse zum Bebauungsplan Nr. 124 „Wohnen zwischen Trentiner Straße und Robert-Koch-Straße“ wurde an der Trentiner Straße die Breite des Grünstreifens von 3 m auf 2 m reduziert und dafür der Geh- und Radweg von 2 m auf eine Breite von 3 m verbreitert.

Die vorliegende Planung ermöglicht die Errichtung von Gebäuden des Gemeinbedarfs (öffentliches WC, Kerzenhaus). Es entsteht eine maximale Geschossfläche von ca. 80 m² (ohne Nebenanlagen). Durch die überwiegende Umwandlung der intensiv genutzten Ackerfläche in öffentliche Grünflächen mit großzügigen Neupflanzungen ergibt sich für die im Umweltbericht betrachteten Schutzgüter eine Aufwertung. Weiterhin wird der sichere Übergang zwischen altem und neuem Friedhof für Fußgänger durch die Neuplanung der Gardolostraße sichergestellt sowie die Zugänglichkeit der freien Landschaft weiterhin gewährleistet.

Das Planungsgebiet umfasst durch die im Plan festgesetzte Grenze des Geltungsbereichs die Flurnummern 273/25 und 273/26 sowie Teilflächen der Flurnummern 273/21, 133, 274/2, 147/10, 147/11, 147/8, 274, 273/23 und 273/22. Es liegt am östlichen Rand von Neufahrn, etwa 100 m südlich der Grünecker, bzw. Neufahrner Straße und hat eine Größe von ca. 1,66 ha.

Im Nordwesten grenzt der Bebauungsplan Nr. 124 "Wohngebiet zwischen Trentiner Straße und Robert-Koch-Straße" mit geplanten Einfamilien- und Doppelhäusern an, welcher in einem Teilbereich durch den Bebauungsplan Nr. 130 ersetzt wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 "Mintrachinger Feld", welcher Teilbereiche des zu erweiternden Friedhofes und des angrenzenden Bolzplatzes einschließt. Dieser wird ebenfalls zum Teil durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 130 ersetzt.

Beschluss

Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht, da die Belange der Gemeinde Hallbergmoos von der vorliegenden Planung nicht berührt werden.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

12. Antrag auf Anerkennung eines Mißverhältnis im Sinne der Stellplatzsatzung nach Anlage 1 zu §3 Abs. 1 Buchstabe C

Sachverhalt

Der Antragsteller beabsichtigt auf der Fl.Nr. 807/11 und 807/12 eine neue Gewerbehalle mit zwei Bürogebäuden zu errichten. Zu diesem Zwecke wurden die beiden Grundstücke vor kurzem von der Gemeinde erworben. Die Vorgaben des Bebauungsplans werden eingehalten.

Im Bauantrag sind vier Hallen mit jeweils rd. 880 m² Nutzfläche dargestellt. Der Antragsteller hat in seiner Stellplatzberechnung den Bedarf nach Nr. 8.1 der Anlage 1 zur gemeindlichen Stellplatzsatzung (1 Stpl. je 50 m² Nutzfläche) ermittelt. Bei einer reinen Lagerfläche müsste nach Nr. 8.2 ein Stellplatz je 80 m² Nutzfläche nachgewiesen werden. Erfahrungsgemäß haben Handwerks- und Industriebetriebe immer auch einen Bereich mit reiner Lagerfläche. Es könnte daher aus Sicht der Verwaltung ein gewisser Abschlag von den nachzuweisenden Stellplätzen gemacht werden.

Nach Auffassung des Antragstellers entsteht bei einem Nachweis des Stellplatzbedarfs über die Fläche ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf. Er weist daher die Stellplätze nach Fußnote c) der Anlage 1 zur gemeindlichen Stellplatzsatzung nach der Zahl der Beschäftigten nach.

Da der Nutzer der Halle noch nicht feststeht, kann derzeit der genaue Stellplatzbedarf nach Auffassung der Verwaltung nicht endgültig abgeschätzt werden.

Nachweis über Fläche:

Büroflächen:	1.153,33 qm	30 qm/Stpl.	38 Stpl.
Handwerks- und Industriebetriebe	3.511,84 qm	50 qm/Stpl.	70 Stpl.
Gesamt			108 Stpl.

Nachweis über Anzahl der Beschäftigten nach Fußnote c):

Der Hallenbereich wird mit 1 Stpl. je 1,5 MA angesetzt	40 MA	1,5	27 Stpl.
Stellplätze Büroflächen bleiben unverändert			38 Stpl.
Gesamt			65 Stpl.

Nach eingereichtem Freiflächenplan werden tatsächlich **72 Stellplätze errichtet**. Somit **fehlen** bei einem Nachweis über die Fläche **36 Stellplätze**.

Eine Begründung des Antragstellers ist als Anlage 1 beigelegt.

Von Seiten der Verwaltung wird darauf hingewiesen das in der Vergangenheit immer auf die Nutzfläche abgezielt wurde. Hier stellt sich zusätzlich die Frage welche konkrete Nutzung erfolgt, da ein Mieter bzw. eine Nutzung noch nicht feststeht. Daher ist nicht eindeutig geklärt ob 40 Mitarbeiter realistisch sind. Um ein zukünftiges Problem mit fehlenden Stellplätzen zu vermeiden wird daher empfohlen einer Anwendung der Mitarbeiterregelung nicht anzuwenden. Allerdings könnte eine gewisse Reduzierung auch bei einer Berechnung nach der Fläche erfolgen, da mit Sicherheit ein Anteil an Lagerfläche entstehen wird.

Die Frage ist dann, ob tatsächlich ein Missverhältnis im Sinne der Satzung vorliegt. Dies wird mit den gemachten Angaben von Seiten der Verwaltung nicht gesehen. Der Antragsteller wird in der Sitzung anwesend sein um seinen Antrag zu erläutern und Fragen zu beantworten.

Stellungnahme Wirtschaftsförderung

Der Buchstabe c der aktuellen Stellplatzsatzung ermöglicht eine Abweichung zur Ziffer 8.2. Diese Abweichung erfordert eine tatsächliche Abweichung zur tatsächlichen Beschäftigtenzahl. Da die tatsächliche Beschäftigtenzahl heute noch nicht feststeht, wurde vom Bauherrn eine nach Ansicht der Wirtschaftsförderung schlüssige Begründung für Anwendung des Buchstaben c) geliefert. Damit könnte man dem Antrag des Bauherren aus Sicht der Wirtschaftsförderung stattgeben. Die Gemeindeverwaltung sollte allerdings darauf achten, falls die tatsächlichen Nutzer feststehen, dass die heute angeführte Argumentation des Bauherrn dann in der Realität stimmt. Eine Überprüfung der Mitarbeiterzahlen nach Einzug aller künftigen Mieter soll danach durch den Bauherrn vorgelegt werden.

Beteiligung des Referenten

Beschluss

Dem Antrag den Stellplatznachweis im Hallenbereich über die Anzahl der Beschäftigten nachzuweisen wird zugestimmt, wenn 18 zusätzliche Stellplätze dinglich im Grundbuch gesichert werden und im Bedarfsfall errichtet werden.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

13. Sanierung Kunststoffrundlaufbahn an der Grundschule

Sachverhalt

Der Gemeindeverwaltung ist seit 2016 bekannt, dass der EPDM Belag der Rundlaufbahn an der Schulsportanlage in Hallbergmoos unter dem Wurzeldruck anliegender Säulenpappeln leidet.

Bereits im Jahr 2019 hatte sich der Schaden soweit verschlimmert, dass Teilbereiche auf Grund der erhöhten Verletzungsgefahr gesperrt werden mussten.

Im Jahr 2020 fanden jeweils am 27.05.2020 und am 24.11.2020 Abstimmungstermine mit dem Schulleiter Herr Weichs, dem Sportlehrer, dem beratenden Ingenieurbüro Baumann und den zuständigen Haustechnikern statt.

Bei den Abstimmungsterminen wurden neben neuen Spielfeldmarkierungen (die lt. Schulleitung und Sportlehrer nötig sind) zusätzlich die dringend notwendige Rasenspielfeldsanierung sowie eine neue Pflegezufahrt im Nordwesten mit angemerkt (siehe Anlage 1 bis 3).

Die Rasenregeneration wird im Zuge der jährlich anfallenden Rasenregenerationsmaßnahme (Sportpark) gesondert behandelt und ist in der vorliegenden Planung nicht involviert.

Die Gemeindeverwaltung hat die Schulleitung und die Haustechniker vor Ort sowie den VfB um Stellungnahme gebeten (siehe hierzu Anlage 4 und 5).

Vor dem zweiten Abstimmungstermin wurden bereits Voruntersuchungen zum Unterbau durchgeführt. Dies war die Grundlage für die Schätzung der Kosten (Variante 1 - siehe Anlage 6).

Der Bau- und Planungsausschuss soll über die gesamte Umsetzung oder ggf. gekürzte (ohne Pflegezufahrt und ohne erweiterte Maßnahmen im Baugrund, siehe hierzu Variante 2 - Anlage 7) Umsetzung entscheiden.

Die Terminplanung für die Umsetzung kann wie folgt angesetzt werden:

- Veröffentlichung der Ausschreibung:
- Submission:
- Baubeginn:
- Bauzeit:

ab November 2021
Mitte Dezember 2021
Frühjahr (Februar/März) 2022
12 bis 16 Wochen

Herr Baumann wird in der Sitzung anwesend sein und das Vorhaben bzw. beide Varianten vorstellen.

GEP (Gemeindeentwicklungsprogramm)

Kapitel 1: Grundsätzliche Ziele

6. Freizeit, Sport & Erholung

Die Einrichtungen für Freizeit und Erholung sollen mit der Ortsentwicklung Schritt halten. Die Gemeinde trifft im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten die hierzu erforderlichen baulichen und organisatorischen Maßnahmen.

7. Kultur & Bildung

(1) Die Gemeinde fördert und unterstützt im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten a. die Entwicklung von Kultur- und Bildungseinrichtungen,

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Die Kosten für die Sanierung der Tartanbahn (Variante 1) liegen bei ca. 555.000 € brutto.
Die Kosten für die reduzierte Maßnahme (Variante 2) liegen bei ca. 405.000 € brutto.

Die Kosten für das Honorar liegen bei knapp 60.000 € brutto (siehe hierzu Anlage 8 – Vergleich HOAI-Berechnung *netto).

Die Gesamtkosten für die Variante 1 liegen somit bei 615.000 € brutto.
Die Gesamtkosten für die Variante 2 liegen somit bei ca. 465.000 € brutto.

Herr Baumann wird in der Sitzung anwesend sein und mögliche Zuwendungen bzw. Fördermittel (siehe Anlage 9) konkretisieren.

Für das Jahr 2021 wurden (vor der Kostenschätzung) auf der Investitionsnummer TIEF102 Haushaltsmittel in Höhe von 645.000 € angemeldet. Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2018	2019	2020	2021	2022
Betrag (investiv)	0,- €	0,- €	0,- €	645.000,- €	0,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

Beteiligung des Referenten

Die Referentin für Schulen und Kindertagesstätten, Silvia Edfelder wird um Stellungnahme gebeten.

Der Referent für Sport, Markus Streitberger wird um Stellungnahme gebeten.

Beschluss

Es erfolgt die Umsetzung der gesamten Sanierungsmaßnahme mit zusätzlicher Pflegezufahrt (Variante 1) mit Gesamtkosten in Höhe von 615.000,-- €.
Der Fußballplatz muss während der Bauzeit verfügbar sein.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

14. Vergabe Pflegearbeiten 2021 Sport- u. Freizeitpark Hallbergmoos

Sachverhalt

Die Pflegearbeiten am Sport- und Freizeitpark Hallbergmoos können seit einigen Jahren aus Kapazitätsgründen nicht mehr vom eigenen Personal durchgeführt werden.

Auf Grund des Blühflächenkonzeptes musste eine neue Ausschreibung mit angepassten bzw. reduzierten Massen ausgeschrieben werden.

Es wurden 10 Firmen zu einer Angebotsabgabe aufgefordert. Es wurden 2 Angebote abgegeben. Die Angebotssumme des erstplatzierten Bieters liegt bei 142.186,34 € brutto, der zweitplatzierte Bieter liegt bei 162.719,10 € brutto.
Die Kostenschätzung lag bei 166.151,85 € brutto.

Auf Grund der Flächenreduzierung der Intensiv zu pflegenden Bereiche (resultierend aus dem Blühflächenkonzept) liegt zu dem im Jahr 2020 eingereichtes günstigstes Angebot von ursprünglich 269.372,79 € brutto nun eine Kostenminderung von 127.186,45 € brutto vor.

Der Auftrag von 269.372,79 € brutto wurde im letzten Jahr auf Grund der extrem hohen Kosten nicht vergeben. Die Pflegearbeiten wurden reduziert und zum Teil vom Bauhof ausgeführt.

Um den Verwaltungsaufwand in den kommenden Jahren zu reduzieren wird vorgeschlagen, die Zustimmung zu den Pflegearbeiten auch auf die künftigen Jahre auszusprechen. Eine erneute Behandlung sollte erst dann erfolgen, wenn sich eine Änderung der Sachlage ergibt.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Die Haushaltsmittel sind im Haushalt 2021 in ausreichender Höhe bei den Kostenstellen: 424204, 424205, 424206, 573103 und beim Sachkonto 522100 eingestellt.
Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen wurden mit der Abteilung F abgestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2021	2022	2023	2024	2025
Betrag (investiv)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	171.000,- €	171.000,- €	171.000,- €	171.000,- €	171.000,- €

Beschluss

Der Auftrag für die Pflegearbeiten im Sport- und Freizeitpark wird an die Firma Schmidt + Hauck, 85737 Ismaning in Höhe von 142.186,34 € brutto vergeben.

Um den Verwaltungsaufwand in den kommenden Jahren zu reduzieren, wird die Zustimmung zu den Pflegearbeiten und zur Erteilung des Auftrags bei Einhaltung der Kosten und eines entsprechenden Haushaltsansatzes auch für die künftigen Jahre erteilt. Eine erneute Behandlung muss erst dann erfolgen, wenn sich eine Änderung der Sachlage ergibt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

15. Ergänzung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 26.01.2021

Sachverhalt

Aufgrund des Antrags des Fraktionssprechers der Freien Wähler soll der Beschluss zum Tagesordnungspunkt Ö7 „Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 "Jägerfeld West" zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 11/91, Tassiloweg 55" aus der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 26.01.2021 um folgenden Abstimmungsvermerk ergänzt werden:

„Bei der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens bezüglich der Dachneigung (lit. b) handelt es sich nicht um einen Fall mit Bezugswirkung. Bei einem anderen Bauwerber wurde bereits im Jahr 2018 bei einem vergleichbaren Fall ebenfalls das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Aus Gleichbehandlungsgründen hat der Bau- und Planungsausschuss im hiesigen Fall ebenfalls zugestimmt.“

Beschluss

Der Beschluss zum Tagesordnungspunkt Ö7 „Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 "Jägerfeld West" zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 11/91, Tassiloweg 55" aus der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 26.01.2021 wird um den Abstimmungsvermerk ergänzt:

- a) Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ bezüglich der Errichtung einer Garage außerhalb des Baufelds erteilt

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

- b) Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ bezüglich der Dachneigung erteilt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

Bei der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens bezüglich der Dachneigung (lit. b) handelt es sich nicht um einen Fall mit Bezugswirkung. Bei einem anderen Bauwerber wurde bereits im Jahr 2018 bei einem vergleichbaren Fall ebenfalls das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Aus Gleichbehandlungsgründen hat der Bau- und Planungsausschuss im hiesigen Fall ebenfalls zugestimmt.

Das öffentliche Protokoll der letzten BPA Sitzung wird unter TOP 7 wie folgt ergänzt:
„Aus Gleichbehandlungsgründen wurde das Einvernehmen erteilt“

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

16. Anfragen

16.1 Ausschussmitglied Henning

Es ist eher eine Anmerkung. Wer ist für die Mülleimer am Flughafenzaun zuständig? Diese müssen besser geleert werden.

Antwort Herr Ecker:

Wir setzen uns mit dem Flughafen in Verbindung.

16.2 Ausschussmitglied Rentz

Zum Bebauungsplan Hallbergmoos Mitte: Wie ist der Verfahrensstand, haben wir schon eine Vergabe im Bebauungsplan erteilt?

Antwort Frau Michels:

Nein, das ist noch nicht so weit.

16.3 Ausschussmitglied Hartshauser

Wann wird der Sichtschutzzaun an der Predazzoallee weitergemacht?

Antwort Herr Waller:

Wir haben die Zusage schriftlich und die Nachtragsvereinbarung, das der Sichtschutzzaun Ende April stehen soll. Es wird juristisch geprüft, wessen Verschulden es war.



Helmut Ecker
Zweiter Bürgermeister



Kristina Grünwald
Schriftführung