



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

Sitzungsdatum:	Dienstag, 26.10.2021
Beginn:	18:31 Uhr
Ende	19:39 Uhr
Ort:	im großen Sitzungssaal des Rathauses

Erster Bürgermeister

Nidermair, Josef

Ausschussmitglieder

Brosch, Sabina
Edfelder, Silvia
Hartshauser, Hermann
Krätschmer, Christian
Lemer, Heinrich
Reiland, Wolfgang
Rentz, Stefan

1. Stellvertreter

Fischer, Josef	Vertretung für Thomas Henning
Oldenburg-Balden, Christiane	Vertretung für Stefan Kronner

Verwaltung

Hollmer, Julia
Zimmermann, Frank

Es fehlen entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Henning, Thomas
Kronner, Stefan
Zeilhofer, Rudolf

TAGESORDNUNG

öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 05.10.2021
2. Bekanntgaben
- 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
- 2.2 Ggf. mündliche Bekanntgaben
3. Straßenunterhalt Gemeinde Hallbergmoos - Freigabe überplanmäßiger Mittel
4. Bebauungsplan Nr. 80 "Sondergebiet Naturbadensee" - Auslegungs- und Billigungsbeschluss
5. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 23 "Kirchenweg"
6. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 39 "Tannenweg Süd"
7. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 171, 171/12 - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.1
8. Nutzungsänderung eines bestehenden Bürogebäudes in Teilbereichen in Labor- und Bürogebäude - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 5/6 "GE Nord/West I/II"
9. Anfragen
- 9.1 Ausschussmitglied Krätschmer
- 9.2 Ausschussmitglied Hartshauser
- 9.3 Ausschussmitglied Fischer
10. Bürgerfragestunde (keine)

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.

Aufgrund objektiver Dringlichkeit wird die Tagesordnung um den Tagesordnungspunkt Ö8 „Nutzungsänderung eines bestehenden Bürogebäudes in Teilbereichen in Labor- und Bürogebäude - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 5/6 "GE Nord/West I/II"" ergänzt, der Bau- und Planungsausschuss hat keine Einwände.

Der Vorsitzende stellt fest, dass das Gremium beschlussfähig ist.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 05.10.2021

Beschluss

Das öffentliche Protokoll der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 05.10.2021 wird genehmigt.

Abstimmung: Ja 7 Nein 0

Stimmenthaltung von Ausschussmitgliedern Lemer, Oldenburg-Balden und Reiland 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

Sachverhalt

1. Anfrage Frau Knieler

Frau Knieler hat am 25.10.2021 folgende Anfrage an die Verwaltung geschickt:

Mit Blick auf die BPA-Sitzung hätte ich folgende Anfrage die Radwege betreffend:

- 1) Wie steht es um die Beleuchtung Richtung Neufahrn?
- 2) Wie ist der weitere Zeitplan der Radwege „Am Bach“ bzw. „Birkenecker Straße“?

Antwort Bürgermeister Niedermair:

1) Beleuchtung Richtung Neufahrn:

Für die Beleuchtung des Rad- und Fußweges nach Neufahrn wurde ein Förderantrag über die NordAllianz gestellt. Hierzu fehlt noch der Förderbescheid. Grundsätzlich ist geplant, die Beleuchtung im 2. Halbjahr 2022 herzustellen. Dies geht aber nur, wenn der Förderbescheid zeitnah zugestellt wird und wenn das Bayernwerk rechtzeitig Angebote erstellt und dann auch fristgerecht liefert.

2) Zeitplan Radweg „Am Bach“:

Mit Beschluss vom 04.05.2021 wurde vom Gemeinderat der Verlängerung „Am Bach“ mit einer zweilagigen Tränkdecke mit hydraulischer Tragschichtverfestigung zugestimmt. Diese Bauweise bedingt eine gute Witterung und kann daher nur in den Sommermonaten durchgeführt werden. Zur Vorbereitung der Maßnahme sind umfangreiche Arbeiten durch die Verwaltung durchzuführen. Diese konnten wegen zahlreicher anderer Baumaßnahmen und z. T. auch wegen unbesetzter Stellen nicht in der kurzen Zeitspanne durchgeführt werden. Es ist geplant Haushaltsmittel für 2022 einzuplanen und die Maßnahme im Sommer 2022 durchzuführen.

3) Zeitplan „Birkenecker Straße“:

Bereits 2015 wurde von der Einigkeit Hallbergmoos-Goldach e.V. ein Antrag zur Errichtung eines Bürgersteiges vom Jugendwerk bis zur Straße Am Süßbach gestellt.

Der Gemeinderat fasste hierzu am 18.08.2015 folgenden Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem betroffenen Eigentümer Verhandlungen über den notwendigen Grunderwerb aufzunehmen. Zudem sollen Gespräche mit der Gemeinde Oberding zur Verbesserung der Sicherheit des Fuß- und Radverkehrs entlang dieser Gemeindeverbindungsstraße geführt werden.

Mit der Gemeinde Oberding und dem Grundstückseigentümer wurden 2015 Gespräche geführt.

Die Gespräche verliefen ohne brauchbare Ergebnisse. Mit der Wahl zum Ersten Bürgermeister hat Josef Niedermair das Projekt wieder angestoßen. Erste Gespräche mit dem betroffenen Eigentümer haben bereits stattgefunden.

Bei der Errichtung eines Gehweges entlang der Birkenecker Straße von der Zufahrt zum Schloss bis zur Straße Am Süßbach handelt es sich um eine umfangreiche Baumaßnahme mit einer Länge von rd. 400 m. Aus der Erfahrung mit einer ähnlichen Maßnahme kann man feststellen, dass aller Voraussicht nach der gesamte Straßenraum umgestaltet und neu errichtet werden muss. Bei der vergleichbaren Maßnahme wurden für eine Strecke von 200 m Länge im Jahr 2017 Kosten von rd. 300.000.- € ermittelt. Für die doppelte Strecke ist somit mit den doppelten Kosten plus Baukostensteigerung seit 2017 zu rechnen. Eine genaue Aussage kann allerdings erst nach einem Vorentwurf getroffen werden.

Für die Vorbereitung, Planung und Umsetzung der Maßnahme ist ein Zeitraum von mehreren Jahren anzusetzen.

2. Sitzungen im großen Sitzungssaal

Ab sofort finden die Sitzungen des Gemeinderates und des Bau- und Planungsausschusses wieder im großen Sitzungssaal im Rathaus statt.

3. Christkindlmarkt

Dieses Jahr findet der Christkindlmarkt am 27./28.11.2021 statt. Es ist laut dem Rahmenhygienekonzept kein 3G gefordert. Hieran hält sich die Gemeinde. Die Gemeinde appelliert an die Vernunft der Bürger*innen.

3. Straßenunterhalt Gemeinde Hallbergmoos - Freigabe überplanmäßiger Mittel

Sachverhalt

Für das Jahr 2021 wurden im Haushalt 445.000 Euro für den Straßenunterhalt angemeldet. Da mehr Maßnahmen als geplant durchgeführt werden konnten und noch einige Maßnahmen in diesem Jahr gewünscht sind ist es erforderlich, dass die überplanmäßigen Mittel genehmigt werden. Durch die Corona Maßnahme war wesentlich weniger Verkehr (Bereich S-Bahn und St. 2053) in diesen Bereichen. Dies würde für die Durchführung genutzt.

Folgende größere Maßnahmen wurden im Rahmen der Jahresverträge durchgeführt:

- Instandsetzung ehem. St. 2053
- Zufahrt S-Bahnhof
- Erchinger Weg von Grüneckerstraße bis Tannenweg und abschnittsweise Pflasterarbeiten
- Mathildenstraße abschnittsweise
- Verschiedene Kleinmaßnahme im Gemeindebereich
- Brückenprüfung im Gemeindegebiet

Folgende größere Maßnahmen sollen heuer noch ausgeführt werden:

- Ludwigstraße; Ausbesserungsarbeiten zur Erhaltung der Verkehrssicherheit
- Birkenweg Einfahrten
- Sanierung Anschlussbereich Bereich Kreisverkehr Ludwigstraße

Für die zusätzlichen Arbeiten werden ca. 200.000 Euro benötigt.

Die ursprünglichen Auftragssummen aus den beiden Ausschreibungen Straßenunterhalt werden im Jahr 2021 weitestgehend erreicht. Der Vertrag läuft aber bis Ende 2022. Die Arbeiten wurden zur vollsten Zufriedenheit des Auftraggebers ausgeführt. Die Verwaltung schlägt vor, dass die Arbeiten bis zum Ende der Vertragslaufzeit mit den beiden Firmen weitergeführt werden.

Die auszuführenden Arbeiten sind mit den Firmen bereits vorbesprochen und können noch ausgeführt werden.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Auf der Kostenstelle 541101 Sachkonto 522100 müssen die Mittel entsprechend um 200.000 Euro erhöht werden. Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2020	2021	2022	2023	2024
Betrag (investiv)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	0,- €	445.000,- € +200.000,- €	0,- €	0,- €	0,- €

Beschluss

Die zusätzlichen Mittel für den Straßenunterhalt in Höhe von 200.000 Euro werden genehmigt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

4. Bebauungsplan Nr. 80 "Sondergebiet Naturbadesees" - Auslegungs- und Billigungsbeschluss

Sachverhalt

Mit Beschluss des Bau- und Planungsausschuss vom 02.06.2020 wurde die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 80 „Naturbadesees“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird nach den §§ 2; 8 BauGB im Regelverfahren aufgestellt. Das zu überplanende Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Freizeit und Erholung dargestellt und liegt im nördlichen Bereich des Sport- und Freizeitpark. Durch den Badesees wird der Sport- und Freizeitpark weiterentwickelt. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus.

Mit der Durchführung des Bebauungsplans und der Erstellung des Umweltberichts wurde das Planungsbüro Fisel und König, Freising beauftragt.

Städtebauliches Konzept

Anlass des Bebauungsplans ist die Absicht der Gemeinde Hallbergmoos, der Bevölkerung eine siedlungsnah, attraktive und naturverträgliche Bademöglichkeit im Gemeindegebiet bereitzustellen. Hierfür wurde eine bisherige Landwirtschaftsfläche nördlich des bestehenden Sport- und Freizeitparks, südlich der Predazzoallee, ausgewählt. Für diese Fläche erarbeitete das Büro Wasserwerkstatt im Rahmen einer Machbarkeitsstudie ein städtebauliches Konzept für einen Naturbadesees mit großzügigem Wasserbecken für Nichtschwimmer und Schwimmer, Regenerationsbecken, Kinderspielbereich, Liegenflächen, Gebäuden für Umkleiden, Kiosk und der Möglichkeit einer Kasse sowie der zugehörigen Technik für eine biologisch-mechanische Wasseraufbereitung.

Ziel und Zweck der vorliegenden Bauleitplanung ist somit die Errichtung eines gut zugänglichen, landschaftlich angepassten und ökologisch möglichst verträglichen Naturbades, der eine sinnvolle Ergänzung des bestehenden Angebots des Sportparks darstellt.

Planerische Festsetzungen

Das Gebiet wird als Sondergebiet nach §10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Naturbadeweiler“ festgesetzt. Die Zweckbestimmung des Sondergebiets ist hinsichtlich der zulässigen Nutzungen maßgeschneidert für das vorgelegte Konzept. Die Ausweisung eines großen Bauraums erlaubt eine Flexibilität hinsichtlich der tatsächlichen Positionierung der verschiedenen baulichen Elemente.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich durch die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Wandhöhe der baulichen Anlagen definiert. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,35 ergibt sich aus den erforderlichen Grundflächen der baulichen Anlagen und wurde auf Basis des städtebaulichen Entwurfs ermittelt. In diese zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO wurden die befestigten Wasserflächen und angeschlossene, befestigte Kinderspielbereiche, die technischen Anlagen wie Trockenfilter sowie sämtliche Gebäude miteinberechnet. Ebenso sind die direkt an die Wasserfläche angrenzenden Stege und Gewässereinfassungen sowie mit Gebäuden verbundene Terrassen beinhaltet. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,35 darf entsprechend § 19 Abs. 4 durch Erschließungswege bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden. Dies erlaubt ausreichende Freiheiten für die Planung der Zugänge und Zufahrten, sorgt aber gleichzeitig dafür, dass ein möglichst großer Anteil der Fläche unbefestigt bleibt. Die Gebäude sind auf eine Grundfläche von maximal 750 m² beschränkt. Diese Größe ermöglicht die Unterbringung der zum Naturschwimmbad zugehörigen, als Gebäude herzustellenden Nutzungen wie Umkleidekabinen, sanitäre Anlagen, Abstell-, Geräte- und Technikräume sowie die Option für eine Kasse, falls ein Nutzungsentgelt entrichtet werden soll.

Gleichzeitig wird eine Verhältnismäßigkeit von Gebäuden zu Wasserflächen und sonstigen Nutzungen sichergestellt. Dem Einfügegebot in die landschaftliche Umgebung trägt auch die Beschränkung der Wandhöhe auf ein Maß von 4,0 m Rechnung. Gleichzeitig erlaubt diese Höhe die einfache Realisierung der erforderlichen eingeschossigen Raumnutzungen. Für die Gebäude wird für Dachflächen ab 20 m² die Dachform Flachdach festgesetzt.

Flächenbilanz

Geltungsbereich	11.080 qm
Überbaubare Flächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO	3.890 qm
Maximale Grundfläche Gebäude	750 qm
Überbaubare Fläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO	5.040 qm

GEP (Gemeindeentwicklungsprogramm)

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.

11. Soziale Aspekte

- (2) Die Speziellen Bedürfnisse aller Altersgruppen sind zu achten
- (8) Die Gemeinde Unterstützt Angebote der Gesundheitsförderung

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Die Planungskosten sind im Haushalt 2021 eingestellt. Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt.

Beteiligung der Referenten

Jugend und Freizeit
Senioren und Inklusion
Energie, Mobilität und Ortsentwicklung

Beschluss

Der Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 80 „Sondergebiet Naturbadesee“ in der Fassung vom 26.10.2021 wird gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

5. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 23 "Kirchenweg"

Sachverhalt

Mit dem am 08.10.2021 eingereichten Antrag wird eine Befreiung von dem o.g. Bebauungsplan begehrt. Es sollen 5 Stellplätze auf den Fl.Nr. 2006/84, /85, /86, /87 (in der Nähe von Am Weiher 12) außerhalb der dafür vorgesehen Flächen errichtet werden. Die Stellplätze haben eine Länge

von ca. 6,50 Meter und sind mit der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hallbergmoos konform.

Festsetzung Bebauungsplan, Punkt 7

Buchstabe B

Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der hierfür bezeichneten Flächen errichtet werden. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall möglich wenn die Nachbarn zustimmen und die übrigen textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans eingehalten werden.

Begründung lt. Antrag

Ursprünglich waren im Bebauungsplan die notwendigen Parkplätze für die umliegenden Grundstücke (Flurnummer 2006/22 und 23 vorgesehen. Siehe Punkt 7 a des Bebauungsplans Kirchenweg. Nachdem die Besitzer dieser Grundstück die Stellplätze auf ihrem Grundstück geplant haben, benötigten sie die Stellplätze nicht und sie lagen brach.

Vor einigen Jahren wurde das jetzige Flurstück 2006/88 verkauft und eine Doppelgarage mit Stellplatz errichtet. Auf dem Flurstück 2006/ 83 wurde im Zusammenhang mit dem Neubau eines Hauses auf dem Flurstück 2006/27 eine Garage genehmigt. Der Zwischenraum soll nun mit 5 Stellplätzen gefüllt werden. Im Bereich des Wendehammers wird immer wieder geparkt. Es besteht ein Bedarf an Parkplätzen. Es sollen daher auf den Flurstücken 2006/87, 86, 85, 84 fünf Stellplätze errichtet werden. Dazu benötigen wir eine Befreiung von der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23, Kirchenweg, betreffend Nr. 7, Punkt b.

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 geplanten Stellplätze berühren nicht die Grundzüge der Planung und sind nicht städtebaulich relevant. Auf den öffentlichen Wendehammer waren 4 Stellplätze mit Grünstreifen vorgesehen. Die Fläche im Bereich der festgesetzten öffentlichen Stelleplätze wurde lediglich asphaltiert. Derzeit ist in diesem Bereich ist derzeit ein absolutes Halteverbot angeordnet, da die asphaltierten öffentlichen Parkplätze nicht markiert wurden. Um diese Stellplätze nutzbar zu machen wäre eine Fahrbahnmarkierung notwendig.

In dem Bebauungsplangebiet sind keine anderen öffentlichen Stellplätze vorhanden. Sollten die fünf privaten Stellplätze zugelassen werden, können die öffentlichen Stellplätze nicht ausgewiesen werden. Es stünden dann im gesamten Baugebiet keine öffentlichen Stellplätze zur Verfügung.

Im Nördlichen Bereich wurde bereits in der Vergangenheit der Errichtung eine Garage im Rahmen einer Befreiung zugestimmt, da hier keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen sind. Südlich der geplanten Stellplätze wurde im Rahmen des Dreispanners der Errichtung einer Garage (Beschluss 08.10.2019 bzw. 05.11.2021 BPA) zugestimmt.

Die beiden unmittelbaren Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Stellungnahme Abteilung S

Im Bereich des Sedlmeierwegs sind öffentliche Stellplätze Mangelware zumal sich auch entlang der Hausnummern 4 – 32 alle Stellflächen in Privateigentum befinden. Für die Zufahrt zum und im Bereich des Wendehammers wurde ein absolutes Haltverbot angeordnet, so dass im gesamten Bereich nicht geparkt werden darf. Dies wurde auch mit der entsprechenden Beschilderung kenntlich gemacht und Verstöße wurden in der Vergangenheit geahndet. Warum die im Bebauungsplan festgelegten Stellplätze nicht zumindest mit Fahrbahnmarkierungen gekennzeichnet wurden, lässt sich von unserer Seite nicht mehr erklären. Vermutlich wollte man zum damaligen Zeitpunkt erst die Entwicklung auf den jetzt bebauten Grundstücken und die damit einhergehende Klärung der Grundstückseinfahrten abwarten. Der Sachbearbeiter Verkehr der Polizeiinspektion Neufahrn hat schon mehrfach angeregt, dass aus seiner Sicht das Parken auf

einer Seite der Zufahrt durchaus möglich ist und hat uns auch darauf hingewiesen, dass die Gemeinde verpflichtet ist in jeder Straße auch öffentliches Parken zu ermöglichen, also nicht nur auf die Anwohner und deren Besucher beschränkt. Auf der Westseite der Zufahrt zum Wendehammer könnten 4 Stellplätze angeordnet werden und es sollte trotzdem eine Durchfahrtsbreite von 4 – 4,50 Meter gegeben sein.

Grundsätzlich begrüßen wir jede Art der Schaffung von Stellplätzen, weil in ganz Hallbergmoos der Parkdruck alleine schon durch Anwohner und deren Besucher recht hoch ist. Jeder Stellplatz auf Privatgrund wird in den meisten Fällen auch wieder für einen freien Stellplatz im öffentlichen Raum sorgen. Allerdings ist der Schaffung von öffentlichen Stellplätzen immer der Vorzug vor Schaffung von privaten Stellplätzen zu geben, damit nicht nur ein eingeschränkter Personenkreis die neugeschaffenen Stellplätze nutzen kann, sondern die Allgemeinheit.

Beschluss

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23 „Kirchenweg“ wird hinsichtlich der Parkplätze zugestimmt. Es sollen als Rückfallebene auf der Straße Längsparker als öffentliche Stellplätze errichtet werden. Die Höchstparkdauer soll beschildert werden.

Abstimmung: Ja 9 Nein 1

6. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 39 "Tannenweg Süd"

Sachverhalt

Mit dem am 04.10.2021 eingereichten Bauantrag wird eine Befreiung von dem o.g. Bebauungsplan begehrt. Auf den Parzellen 40/41 soll ein Doppelhaus errichtet werden. Für das Vorhaben werden drei Befreiungen begehrt. Ein Lageplan mit der Darstellung den Baugrenzen ist in Anlage 02 beigelegt.

1. Befreiung

Errichtung Terrassenflächen außerhalb der Baugrenze. Die GR für Hauptkörper wird durch die Errichtung der Terrassen eingehalten.

2. Befreiung

Überschreitung der festgesetzten und überbaubaren Fläche für Garagen/Stellplätze

3. Befreiung

Abweichung von der Festgesetzten Dachneigung 38 Grad – 43 Grad (Punkt 3.3)
Es soll eine Dachneigung von 33,5 Grad errichtet werden.

Begründung lt. Antrag

1. Befreiung

Die Lage der beiden Terrassen mit einer Fläche von je 13,50 qm außerhalb der Baugrenze ist städtebaulich zu vertreten und steht den Grundzügen des Bebauungsplanes nicht entgegen. Der notwendige Grenzabstand von 2,0 m zur Nachbarbebauung wird eingehalten.

Es werden weder die nachbarlichen Interessen, das Wohl der Allgemeinheit noch die Grundzüge der Planung negativ beeinträchtigt. Ebenso werden die nachbarschaftlichen Belange bezüglich Belichtung, Belüftung und Besonnung nicht beeinträchtigt.

2. Befreiung

Damit die Grundrissausrichtung und Lage der Räume im Erdgeschoss und deren Terrassen beider Doppelhaushälften entsprechend der Himmelsrichtung ausgerichtet werden können, erfolgt die

Zuwegung entlang der Grundstücksgrenze im Westen bzw. im Osten. Die Lage des Doppelhauses innerhalb des Grundstücks wird durch die Abstandsflächenregelung vorgegeben.

Dies bedingt nachfolgende Abfolge: Zuwegung, Garage, Stellplatz. Bei einer Breite der Zuwegung von ca. 1,00 m, einer Garagenbreite von 2,98 m und einer Stellplatzbreite von 2,50 m ergibt sich ein Gesamtmaß von 6,48 m. Der Bebauungsplan sieht lediglich eine Breite von ca. 6,00 m vor.

Es wird beantragt die Baugrenze zu Fl.Nr. 1970/562 + Fl.Nr. 1970/563 um 50 cm auf 6,50 m zu verbreitern.

Die geringfügige Überschreitung der festgesetzten und überbaubaren Flächen ist städtebaulich zu vertreten und steht den Grundzügen des Bebauungsplanes nicht entgegen. Es werden weder die nachbarlichen Interessen, das Wohl der Allgemeinheit noch die Grundzüge der Planung negativ beeinträchtigt. Die Baugrenzen zu den geplanten Garagen und den Müllhäuschen werden eingehalten.

Die Durchgangsbreite der Zuwegung zum Wohnhaus im Bereich der Garagen auf einer Länge von 6,00 m beträgt ca. 1,00 m = Zugangsbreite der Feuerwehr mit Steckleiter für 2. Rettungsweg aus der giebelseitigen Fenstertüre im Dachgeschoß. Es wird eine Reduzierung der Durchgangsbreite von 1,25 m auf 1,00 m beantragt. Für Türöffnungen und andere geringfügige Einengungen im Zu- und Durchgangsbereich genügt eine lichte Breite von 1,00 m (Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr).

3. Befreiung

Der Bebauungsplan sieht in den Festsetzungen unter Punkt 3.3 eine zulässige Hauptdachneigung von 38° - 43° vor. Durch die geringe Breite der beiden Grundstücke Fl.Nr. 1970/562 + 1970/563 zum Bau eines Doppelhauses und unter Berücksichtigung eines funktionalen Grundrisses muss unter Wahrung der Abstandsfläche die Dachneigung auf 33,5° reduziert werden. Hierdurch wird die Nachbarbebauung weder beeinträchtigt oder benachteiligt. Im Gegenteil: Mit Reduzierung der Dachneigung verringert sich auch die Firsthöhe.

Die Reduzierung der Hauptdachneigung ist städtebaulich zu vertreten und steht den Grundzügen des Bebauungsplanes nicht entgegen. Es werden weder die nachbarlichen Interessen, das Wohl der Allgemeinheit noch die Grundzüge der Planung negativ beeinträchtigt. Ebenso werden die nachbarschaftlichen Belange bezüglich Belichtung, Belüftung und Besonnung nicht beeinträchtigt.

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 Errichtung der Terrassen, Garagen und Stellplätze außerhalb der Baugrenzen fallen städtebaulich nicht ins Gewicht und können ebenfalls befürwortet werden. Es werden keine nachbarlichen Interessen noch öffentliche Belange berührt. Die festgelegten Grundflächen werden nicht überschritten.

Ob die Zuwegung auf einen Meter verkürzt werden kann, berührt das Thema Brandschutz und muss vom zuständigen Landratsamt Freising geprüft werden.

Die Zulässige Firsthöhe (12,00 Meter) wird mit 9,9 Meter deutlich unterschritten. Das Vorhaben ordnet sich somit in die Umgebungsbebauung ein. Eine Dachneigung von 33,5 Grad ist städtebaulich nicht relevant, da die zulässige Dachneigung von 38 Grad nur minimal unterschritten wird. In der Vergangenheit wurde in ähnlichen Fällen einer solchen Befreiung bereits zugestimmt. Nachbarliche und öffentliche Interessen werden nicht berührt. Aufgrund der Abstandsflächenproblematik ist die Befreiung nachvollziehbar.

Die Nachbarn haben der Planung schriftlich zugestimmt.

Stellungnahme des Bebauungsplanerstellers:

„den Befreiungsanträgen zu dem in der Anlage aufgezeigten Bauvorhaben wird aus der bauleitplanerischen und städtebaulichen Perspektive zugestimmt, da die Belange des B-Planes nicht im wesentlichen berührt sind.

Zudem absichtliche im B-Plan zu Grundstücksgrenzverläufen keine Maßangaben vorhanden sind, um eben bei Bauanträgen eine höhere Toleranzgrenze zu haben.“

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen die angestrebten Befreiungen zu erteilen.

Beschluss

Dem Antrag auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 „Tannenweg Süd“ zur Errichtung eines Doppelhauses wird wie beantragt zugestimmt.

Dem Antragsteller wird eine Befreiung von der Abstandsflächensatzung in Aussicht gestellt, damit er sein Gebäude und die Garagen nach Norden schieben kann, um 5 Meter Stauraum zu bekommen. Die Verwaltung wird ermächtigt, diese Befreiung auszustellen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

7. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 171, 171/12 - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.1

Sachverhalt

Mit dem eingereichten Antrag auf Vorbescheid vom 26.08.2021 (Eingang 01.09.2021) zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garage, begehrt der Antragsteller diverse isolierte Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.1 „Ortszentrum Theresienstraße“ (s. Anlage 1).

Der Bebauungsplan sieht für den Bauraum folgende Festsetzungen vor:

1. Festsetzung 2.3: Vollgeschosse II

Als maximal zulässige Zahl sind 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Dachgeschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mehr als 2,3 m haben, werden als Vollgeschosse im Sinne des Art. 2 Abs. 4 BayBO angerechnet.

2. Festsetzung 2.1: Grundflächenzahl 0,3

Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist als zeichnerische Festsetzung bestimmt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50% überschritten werden. Im Falle der Errichtung einer Tiefgarage kann auf die GRZ ein Zuschlag von 0,05 gewährt werden. Für diesen Falls ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der maximal zulässigen GRZ bis zum Höchstwert von 0,80 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässig.

3. Festsetzung 4.1.1: Bauliche Gestaltung

In 0,3 GRZ-Bereichen ist die Wandhöhe mit maximal 7,00 m festgesetzt.

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

1. Festsetzung 2.3: Vollgeschosse II

Um den Ortskern städtebaulich hervorzuheben, wurden um den Rathausplatz anliegende Gebäude bereits mit 3 Vollgeschossen realisiert (Raiffeisengebäude, Wohn- und Geschäftsgebäude südlich des Rathausplatzes, Rathaus und die Wohnbebauung westlich und nordwestlich des Rathausplatzes). Da sich das geplante Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft zum Rathaus sowie zum Raiffeisengebäude, sowie in direkter Sichtbeziehung an der "Hauptstraßenachse" Theresienstraße befindet, würde sich hier eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen anbieten, um den Ortskern-Bezug zu festigen und der städtebaulichen Entwicklungsstrategie der Gemeinde Hallbergmoos zu folgen. Somit bitten wir um Befreiung von der im Bebauungsplan festgelegten 2 Vollgeschoss-Regelung.

2. Festsetzung 2.1: Grundflächenzahl 0,3

Die im Bebauungsplan 14.1 festgelegte GRZ ist nicht mehr zeitgemäß, um im Ortskern eine höhere Verdichtung von Wohnflächen zu schaffen. Auf zahlreichen Grundstücken im Bebauungsplan-Geltungsbereich wird die GRZ bereits weit überschritten (z. B. Theresienstr. 57, 59, 61). Um eine zeitgemäße Schaffung von Wohnfläche auf dem Baugrundstück zu realisieren, bitten wir um Befreiung von der festgesetzten GRZ von 0,3 auf eine GRZ von 0,70.

Um das städtebauliche Leitbild der Gemeinde Hallbergmoos zur Realisierung der Zentralitäten umsetzen zu können.

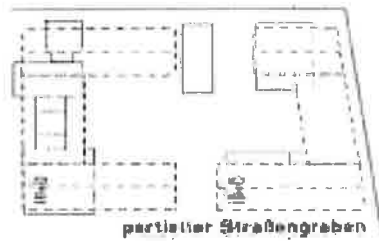
3. Festsetzung 4.1.1: Bauliche Gestaltung

Wir bitten um Befreiung von der festgelegten Wandhöhe von 7,00 m, um das geplante Gebäude mit 3 Vollgeschossen errichten zu können. Es wurden bereits Gebäude mit einer höheren Wandhöhe im Bebauungsplangebiet errichtet. Somit bitten wir die geplante Wandhöhe auf 10,00 m zu erhöhen.

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.

Vor Antragstellung hat das Planungsbüro bereits am 08.07.2021 eine schriftliche Anfrage (**s. Anlage 2**) eingereicht, welche die Thematik einer möglichen 3-geschossigen Bebauung auf diesem Grundstück zum Inhalt hatte. Zu dieser Anfrage erging von der Abteilung Planen, Bauen, Technik, Umwelt, folgende Antwort:

„Wie Sie bereits in Ihrem Schreiben dargestellt haben, wurde durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.1 „Ortszentrum Theresienstraße“ auf dem Grundstück „Theresienstraße 73/Freiherr-von-Hallberg-Platz 2a“ eine 3-geschossige Bebauung ermöglicht. Begründet wurde dies durch die städtebauliche Zielsetzung, dass das Rathaus mit dem Platz sowie der südlich abschließenden 3-geschossigen Wohn- und Geschäftsanlage ein „starkes Gegenüber“ braucht. Die städtebauliche Weiterentwicklung dieser Zielsetzung erfolgte 2019 mit der Beschlussfassung über das räumliche Leitbild. Die seinerzeit von Herrn Hubert entwickelten Ideen hat Herr Markus Vogl (Studio Urbane Strategien) aufgegriffen und mehrere Zentralitäten für die Gemeinde angedacht, in denen eine höhere Dichte ermöglicht werden kann. Wie Sie der Abbildung entnehmen, ist für das Grundstück *des Antragstellers* eine 3-geschossige Bebauung plus Satteldach geplant.“



Hierzu ist jedoch ein Änderungsverfahren des Bebauungsplans notwendig. Die jetzigen Überlegungen sehen vor, dass der Bebauungsplan nur partiell in den Bereichen geändert wird, in denen Überplanungswünsche von Seiten der Eigentümer bestehen, welche mit dem räumlichen Leitbild übereinstimmen. Letztlich wird diese Entscheidung durch den Bau- u. Planungsausschuss getroffen.

Eine Parkierung entlang der Theresienstraße sehen wir nicht, da das langfristige städtebauliche Ziel, eine partielle Öffnung des Straßengrabens in diesem Bereich ist. Ein weiteres Ziel der Gemeinde ist es die Überquerungsmöglichkeit des Freiherr-von Hallberg-Platzes für Fußgänger im Einmündungsbereich zwischen der VR Bank und dem Grundstück von *dem Antragsteller* sicherer zu gestalten. Hierzu hat die Gemeinde bereits im Jahr 2017 Kontakt mit *dem Antragsteller* aufgenommen um einen möglichen Grunderwerb von ca. 40 m² im süd-westlichen Grundstücksbereich zu sichern. Diesen städtebaulichen Missstand würden wir im Rahmen eines Bebauungsplanänderungsverfahrens beheben.“

Wie bereits in dem Antwortschreiben erläutert, kann die städtebauliche Zielsetzung einer Verdichtung der Zentralitäten nur über die Erhöhung der Geschossfläche und damit der Anzahl der Vollgeschosse realisiert werden. Bei einer möglichen Grundfläche von 340 m² für den Hauptkörper, würde eine Geschossfläche von 1.020 m² entstehen. Dies überschreitet die mögliche Geschossfläche um 50%.

Zwischen der 4. Änderung des Bebauungsplans, welche die Umgebung des Rathausplatzes sowie das gegenüberliegende Raiffeisengebäude zum Inhalt hatte, dem räumlichen Leitbild mit der Fortschreibung der Zentralitäten sowie den ursprünglichen Bebauungsplanfestsetzungen, liegt ein Planungserfordernis, dass nach der Rechtsprechung des BVerWG **nicht** durch die Erteilung von Befreiungen gelöst werden kann. Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist hier eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.1 zwingend erforderlich. Dies hat der Gemeinderat erkannt und bereits einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung der Bebauungsplans Nr. 14.1 beschlossen.

Herrn Markus Vogl vom Studio „Urbane Strategien“ wurde um die Abgabe einer Stellungnahme zu dem Bauvorhaben gebeten. Die Stellungnahme wird spätestens in der Sitzung nachgereicht.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

keine

Geschätzter Verwaltungsaufwand/Personalressourcen

Vorbereitung Sitzungsvorlage: 2 Stunden

Beteiligung des Referenten

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

Beschluss

Der Erste Bürgermeister Niedermair stellt den Antrag auf Verlagung.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

Stimmenthaltung von Ausschussmitglied Rentz wegen Befangenheit.

8. Nutzungsänderung eines bestehenden Bürogebäudes in Teilbereichen in Labor- und Bürogebäude - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 5/6 "GE Nord/West I/II"

Sachverhalt

Mit Beschluss vom 08.05.2000 wurde dem Antragsteller eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5/6 „GE Nord West I/II“ bezüglich des Überschreitens der festgesetzten Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von 17,60 Metern für die Errichtung des Bürokomplexes erteilt.

Mit Beschluss vom 29.01.2019 wurde dem Antragsteller eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5/6 „GE Nord West I/II“ bezüglich des Überschreitens der festgesetzten Gebäudehöhe für die Errichtung von drei Lüftungsanlagen bis zu einer Höhe von 17,90 Metern erteilt.

Die Nutzungsänderung des Bürogebäudes in ein Labor ist im festgesetzten Gewerbegebiet zulässig. Gleichzeitig setzt der Bebauungsplan bezüglich jedoch eine maximale Gebäudehöhe von 14 Metern fest. Für die Nutzungsänderung in ein Labor sind neue Lüftungsanlagen erforderlich. Diese sollen auf dem Dach mit der Oberkannte Lüftungsgerät von 17,07 Meter errichtet werden. Daher bleiben die Antragsteller unter der bereits genehmigten Höhe von 17,90 Metern.

Festlegung im Bebauungsplan

Max. Gebäudehöhe 14,00 Meter

Begründung lt. Antrag:

Durch Umnutzung von Teilbereichen in Labore wird eine Nachrüstung mit entsprechend umfangreicher Technik für Kühlung und Lüftung notwendig. Die einzige zur Verfügung stehende Fläche befindet sich auf dem Dach. Da die Bestandsdecke über dem 3.OG eine Tragkraft von lediglich 1 kN/m² aufweist sind für die Lastverteilung Stahlbühnen als Unterkonstruktion notwendig. Nach Flachdachrichtlinie müssen zu der Unterkonstruktion mindestens 50 cm Abstand eingehalten werden. Somit ist die Oberkante der Roste nach derzeitiger Berechnung schon bei ca. 15, 14m. Das Lüftungsgerät und das Kühlgerät bleiben unter dem Wert von 17,60m ü. Grund = 473,30m üNN., nämlich bei max. ca. 17, 07m ü. Grund bzw. 472, 77m üNN. Die Technikgeräte wurden möglichst weit von der Gehwegebene angeordnet. Die Lage begründet sich aus den bereits vorhandenen Dachaufbauten. In der Umgebung finden sich weitere Gebäude, welche in Art und Maß ähnliche Dachaufbauten haben. Im Zuge der vorangegangenen Bauanträge für die Mieter ‚Pieris‘ und ‚Metabolomic Discoveries GmbH‘ wurden bereits Befreiungen erteilt für höhere und größere Dachaufbauten

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.

Bei dem Nachbargebäude (Zeppelinstraße 1) wurden in der Vergangenheit bereits ähnliche Befreiungen erteilt. Bei diesen Gebäuden handelt es sich um einen zusammenhängenden Gebäudekomplex. Diese Befreiungen erfolgten in Abstimmung mit dem Städtebaulichen Beratergremium. Im Vorliegenden Fall wurden diese Empfehlungen wieder berücksichtigt.

Von Seiten der Verwaltung kann der Befreiung erneut zugestimmt werden. Es handelt sich um einen ähnlichen gelagerten Fall dem 2019 bereits zugestimmt wurde. Die Höhe bleibt mit 17,07 Meter unterhalb der bereits genehmigten Höhe von 17,90 Meter. Die Lage des neu zu Errichtenden Lüftungsgerät ist auf der nord-östlichen Seite des Gebäude vorgesehen. Somit ist die Sichtbarkeit von der Straße im Vergleich zu den Anlagen aus 2019 ebenfalls weniger exponiert.

Stellungnahme Wirtschaftsförderung:

Die Wirtschaftsförderung ist für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5/6 „Nord-West I/II“, da eine Notwendigkeit eines Umbaus für die Ansiedlung weiterer Biotechunternehmen besteht. Ein Einvernehmen sollte erteilt werden.

Stellungnahme des Architekturbüro Rentz als Entwurfsverfasser des Bebauungsplans Nr. 5/6:

Da es sich lediglich um technische Dachaufbauten handelt und vergleichbare Befreiungen bereits in analogem Umfang erteilt wurden, würde ich dem Antrag bedingungslos zustimmen.

Zudem werden keine Geschossflächenrelevanten Rahmenwerte überschritten, darüber hinaus bleibt durch die Zurückverstaffelung die wahrnehmbare Fassadenhöhe unverändert. Auch städtebauliche Belange bleiben davon unberührt.

Beschluss

Das Einvernehmen für die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5/6 „Nord-West I/II“ bezüglich der Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für die Errichtung von Technikgeräten (Lüftung/Kühlung) wird wie beantragt erteilt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, in zukünftigen vergleichbaren Fällen eine Befreiung zu erteilen, solange die bisher genehmigte Höhe von 17,90 Meter nicht überschritten wird.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

9. Anfragen

9.1 Ausschussmitglied Krätschmer

Ich bin gestern von zwei Landwirten zur Rupprechtstraße angesprochen worden. Es parken dort immer wieder Paketfahrer. Es sind dort bereits Unfälle mit dem landwirtschaftlichen Verkehr entstanden. Kann man sich hierum seitens der Gemeinde kümmern?

Antwort Bürgermeister Niedermair:
Dies wird vom Ordnungsamt überprüft.

9.2 Ausschussmitglied Hartshauser

Bei der Freisinger Straße (Höhe Ahornweg, zwischen Tannenweg und Hauptstraße) stehen gelbe Schilder mit einem schwarzem Fahrrad drauf. Was bedeuten diese Schilder und wurden diese von der Gemeinde aufgestellt?

Antwort Bürgermeister Niedermair:

Es ist nichts bekannt. Dies wird abgeklärt.

9.3 Ausschussmitglied Fischer

Der Kreisverkehr Ludwigstraße wird am Freitag dieser Woche für den Verkehr freigegeben. Die Baumaßnahme ist sehr gut gelaufen, alle Beteiligten haben sehr gut zusammengearbeitet und eine tolle Arbeit geleistet.

10. Bürgerfragestunde (keine)



Josef Niedermair
Erster Bürgermeister



Julia Hollmer
Schriftführung