



GEMEINDE HALLBERGMOOS

Niederschrift über die öffentliche 1. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses 2017

Sitzungsort: Sitzungssaal Rathaus Hallbergmoos

am: 10.01.2017

Beginn: 19:00 Uhr **Ende:** 19:35 Uhr

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Harald Reents

Schriftführer: Michael Aigner

Anwesend: Niedermair Josef
Edfelder Silvia
Hartshauser Hermann
Reiland Wolfgang
Kronner Stefan
Lemer Heinrich
Fischer Josef (1. Vertreter)
Brosch Sabrina

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1. Bekanntgaben**
- 2. Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes in der Hauptstraße (FS 12) auf Höhe des Sondergebiet Einzelhandel**
- 3. Antrag auf Widmung eines Eigentümerweges mit der Flurnummer 2028/19**
- 4. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau dreier Doppelhäuser und eines Mehrfamilienhauses FINr. 1989/6**
- 5. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau Wohnhaus mit Garage FI.Nr. 174/12**
- 6. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 der Gemeinde Oberding für das Gebiet „Oberding Süd III“; Öffentliche Auslegung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB; Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB"**

7. 1. Änderung des Bebauungsplans „NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON-Areal“; Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

8. Anfragen

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 bekanntgemacht worden sind.

Gegen die Ladung und Tagesordnung werden keine Einwände erhoben. Der Vorsitzende stellt fest, dass das Gremium beschlussfähig ist.

Öffentliche Sitzung**1. Bekanntgaben**

Die Baugenehmigung für den REWE-Markt in der Hauptstraße liegt dem Bauherrn mittlerweile vor. Baubeginn soll im Frühjahr 2017 sein.

2. Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes in der Hauptstraße (FS 12) auf Höhe des Sondergebiet Einzelhandel**Anlagen zum Beiblatt**

- Lageplan (Übersicht)
- Lageplan (Ausschnitt Kreisverkehr)

Sachverhalt

Gemäß Beschluss Nr. 2016/0292 soll vom Planungsbüro Berkenhaus und Schwaiger in der Hauptstraße als Zufahrt zu dem neuen Verbrauchermarkt ein Kreisverkehr geplant werden. Die Entwurfsplanung wird im Bau- und Planungsausschuss von der Sachgebiet P 2 vorgestellt. Die Planung ist mit dem Tiefbauamt des Landkreises Freising abgestimmt.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung Finanzen abgestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2017	2018	2019	2020	ab 2021
Betrag (investiv)	-350.000,-	-50.000,-			
Erstattung Vorhabensträger	-100.000,- +90.000,-				
Betrag (laufend)					

Beschluss:

Der vorgelegten Planung wird zugestimmt. Auf dieser Basis soll mit dem Landkreis eine Ausbauevereinbarung abgeschlossen werden. Die benötigten Mittel sollen im Haushalt 2017 eingestellt werden.

Nachfolgende Anregungen sollen weiterverfolgt werden:

- Baumbestand soll so weit wie möglich erhalten werden
- Beleuchtung der Querungshilfen so wie in Pulling gestalten
- Eigentumsverhältnisse des ehemaligen Grabens prüfen
- Möglichkeit Grunderwerb Ausrundung Gehweg im Bereich Ulmenstraße prüfen
- Randeinfassungen reifenschonend abfasen

Abstimmung:**7:2****3. Antrag auf Widmung eines Eigentümerweges Flurnummer 2028/19****Anlagen zum Beiblatt**

- Antrag auf Widmung (als vertrauliche Anlage)
- Lageplan

Sachverhalt

Die Eigentümer des Weges haben einen Antrag zu Widmung des Weges zum Eigentümerweg gestellt. Der Weg ist ca. 130 m lang und 4,50 m breit. Eine Wendemöglichkeit ist nicht geplant. Ohne ausreichende Wendemöglichkeit können Müllfahrzeuge den Weg nicht befahren. Es wurden Bauanträge für 4 Doppelhäuser gestellt. Diese sollen über den Weg erschlossen werden. Ohne eine Widmung des Weges zu einem öffentlich- rechtlichen Eigentümerweg ist die Erteilung einer Baugenehmigung für die vier Doppelhäuser nach Rücksprache mit dem Landrat- samt nicht möglich.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen

keine

Finanzielle Auswirkungen

<u>Haushaltsjahr</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>ab 2021</u>
<u>Betrag (in- vestiv)</u>					
<u>Betrag (lau- fend)</u>					

Beschluss

Der Weg mit der Flurnummer 2028/19 wird nicht gewidmet, solange keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge gebaut wird. Vor einer erneuten Behandlung ist eine Planung für eine Wendemöglichkeit und eine Bestätigung des Entsorgers, dass dies funktioniert, vorzulegen.

Abstimmung:**9:0**

4. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau dreier Doppelhaushälften und eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Flurnummer 1989/6/Teilfläche, Gemarkung Goldach - laufendes Bebauungsplanverfahren Nr. 61 „Mittermeierweg/Weidenweg“

Anlagen zum Beiblatt

- Vorbescheidsplanung
- Auszug Bebauungsplanentwurf vom 07.12.2016

Sachverhalt

Über einzelne Anregungen und Festsetzungen zum Bebauungsplanverfahren Nr. 61 „Mittermeierweg/Weidenweg“ wurde bereits in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 18.10.2016 beraten. Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde dem Gemeinderat sodann in seiner öffentlichen Sitzung am 20.12.2016 vorgestellt. Die Abwägungsbeschlüsse wurden vom Gemeinderat gefasst, der überarbeitete Entwurf gebilligt und die erneute Auslegung des Entwurfs beschlossen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 61 befindet sich auch die Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1989/6, für die ein Antrag auf Vorbescheid zum Neubau dreier Doppelhäuser und eines Mehrfamilienhauses im September 2015 gestellt wurde. Da die beabsichtigte Vorhabenplanung einem frühen Vorentwurf des Bebauungsplans, die eine kleine Grünfläche vorsah, widersprach, wurde beim Landratsamt Freising Antrag auf Zurückstellung des Baugesuchs gestellt. Die Zurückstellung des Baugesuchs wurde veranlasst und lief Ende November 2016 aus. Eine Verlängerung der Zurückstellung ist nicht möglich. Die Gemeinde muss sich daher erneut mit dem Einvernehmen befassen.

Seit dem vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 22.12.2015 beschlossenen Vorentwurf des Bebauungsplans entspricht die Vorhabenplanung dem Grunde nach dem Vorentwurf und später auch Entwurf des Bebauungsplans Nr. 61. Es wurden jedoch noch Bedenken vorgetragen, ob die Planung zum einen nicht zu dicht sei und zum anderen die notwendigen Abstandsflächen eingehalten sind.

Am 10.11.2016 fand hierzu mit allen Beteiligten des Bauvorhabens sowie dem Planer des Bebauungsplans und der Verwaltung nochmals ein Gespräch statt. Aus dem Gespräch ging hervor, dass eine Reduzierung der geplanten Höhen für die am Vorhaben beteiligten nicht statthaft ist, da sich auch aus der Umgebungsbebauung überwiegend eine zweigeschossige Bauweise ergibt. Dies führt zu dem Ergebnis, dass auch in rechtlicher Hinsicht eine Reduzierung der Bebauung z. B. auf eingeschossige Bauweise, nicht durchsetzbar ist, da die beiden Bebauungspläne der Umgebung, an denen sich der neue Bebauungsplan Nr. 61 orientiert, ausdrücklich eine zweigeschossige Bauweise zulassen, wenn diese auch nicht auf jedem Baugrundstück umgesetzt wurde.

Zudem kann eine Verschiebung des nördlichen Baukörpers nach Süden und der Erschließungsstraße (öffentlicher Eigentümerweg) nach Norden nicht umgesetzt werden, da dies wiederum die innere Erschließung (z.B. Feuerwehrezufahrten, Anfahrbarkeit der Stellplätze) erheblich verkompliziert und vermeidlich zu einer höheren Versiegelung führt. Diese Variante erscheint daher als tatsächlich nicht möglich.

Um den weiteren Anregungen der Nachbarschaft nach der Einhaltung der Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung Rechnung zu tragen, wurde in der überar-

Niederschrift über die 1. öffentliche Sitzung des Bau- Planungsausschusses 2017 am 10.01.2017 Seite 6
beiteten Entwurfsplanung zum Bebauungsplan Nr. 61 der Bauraum für die Fahrradabstellplätze im nördlichen Bauraum des Grundstücks Fl.Nr. 1989/6/Teilfläche entfernt, da diese Fläche ohnehin auch nicht Gegenstand des Vorbescheidsantrags war. Zudem wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen, dass die Vorschriften über die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung im Geltungsbereich Anwendung finden. Es ist also abzusehen, dass der Vorbescheidsantrag den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen wird und die Abstandsflächenregelungen einzuhalten sind. Die Verwaltung empfiehlt daher dem Vorbescheidsantrag zuzustimmen.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Keine

Beschluss:

Das Einvernehmen wird zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau dreier Doppelhäuser und eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1989/6/Teilfläche unter der Maßgabe der Einhaltung des künftigen Bebauungsplans Nr. 61 erteilt.

Abstimmung:

9:0

5. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Flurnummer 174/12, Gemarkung Hallbergmoos - Befreiungen von den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 35 „Verlängerung Siegfriedstraße“ und dem Bebauungsplan Nr. 43.2 „Theresienstraße Ost -Teilbereich C“

Anlagen zum Beiblatt

- Vorbescheidsplanung
- Lageplan mit Eintragung der Grenzen Bebauungspläne Nr. 35 und Nr. 43.2 mit Darstellung des Vorhabens und der Baugrenzen

Sachverhalt

Die Antragsteller möchten auf dem Grundstück Fl.Nr. 174/12 der Gemarkung Hallbergmoos ein Wohnhaus mit einer Wandhöhe von 6,10 m (Erdgeschoß und Obergeschoß) sowie eine Garage errichten. Das Vorhaben erstreckt sich über zwei Bebauungspläne. Der westliche Bereich liegt in dem Bebauungsplangebiet Nr. 35 „Verlängerung Siegfriedstraße“, der östliche Bereich liegt im Bebauungsplan Nr. 43.2 „Theresienstraße Ost -Teilbereich C“. Es ist geplant, abweichend von den Festsetzungen beider Bebauungspläne ein Zeltdach mit einer Dachneigung von 16° zu errichten. Zusätzlich werden von beiden Bebauungsplänen die Baugrenzen überschritten, da das Bauvorhaben sich zwischen den beiden festgesetzten Bauräumen befindet. Mit Beschluss 2011/0257 hat der Gemeinderat im Baugebiet Nr. 43.2 „Theresienstraße Ost -Teilbereich C“ eine Befreiung hinsichtlich der Dachform (Walmdach) bereits erteilt.

Aus Sicht der Verwaltung können beide Befreiungen erteilt werden.

Die weiteren Einzelheiten zu dem Vorhaben können aus der Anlage zum Beiblatt erstehen werden.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Keine

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen zu den beantragten Befreiungen in Bezug auf die abweichende Dachform und die Überschreitung der Bauräume der beiden Bebauungspläne wird erteilt.

Abstimmung:

9:0

6. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 der Gemeinde Oberding für das Gebiet „Oberding Süd III“; Öffentliche Auslegung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB; Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB"

Anlagen zum Beiblatt

- Entwurf des Bebauungsplanes vom 09.09.2016 (2. Änderung)

Sachverhalt

Der Gemeinderat Oberding hat in der Sitzung am 22.11.2016 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Oberding Süd III" beschlossen. Das Baugebiet liegt am südlichen Ortsrand von Oberding.

Wesentliche Änderung für die Grundstücke Fl.Nrn. 296, 296/3, 296/4, 295/14, 295/15, 295/16 und 295/17 T (Parzellen 12-17):

- Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern anstelle von zwei Einzelhäusern und einer Hausgruppe.
- Der bisherige Planteil für diese Grundstücke wird durch die Änderung ersetzt.

Im Übrigen gelten die bisherigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes und die der 1. Änderung unverändert weiter.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Keine

Beschluss

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

Abstimmung:

9:0

7. 1. Änderung des Bebauungsplans „NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON-Areal“; Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Anlagen zum Beiblatt

- Entwurf des Bebauungsplans vom 25.11.2016 (1. Änderung)

Sachverhalt

Der Gemeinderat Neufahrn hat in seiner Sitzung am 24.10.2016 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 „NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON-Areal“ vorzunehmen.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 122 ist die Entwicklung eines Gewerbegebiets an dem ehemaligen Produktionsstandort der Fa. Avon in Neufahrn bei Freising. Derzeit wird der Standort entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut, die Inbetriebnahme hat noch nicht stattgefunden. Gemäß geltendem Bebauungsplan sind Stellplätze im gesamten Planungsgebiet zulässig, wobei die Nutzung in den Teilgebieten GE 2 im Norden und GE 4 im Süd-Osten ausschließlich auf offene Stellplätze und Parkhäuser begrenzt ist. Dadurch kann sichergestellt werden, dass im Planungsgebiet ausreichend Stellplätze hergestellt werden können.

Die Eigentümerin des Grundstücks beabsichtigt zeitnah die Realisierung eines Parkhauses im Gewerbegebiet GE 2 im Bereich der bereits bestehenden oberirdischen Stellplatzanlage. Gemäß Bebauungsplan Nr. 122 ist hier ein zweigeschossiges Parkhaus zulässig. Um die Stellplätze gebündelt unterbringen zu können, plant die Fa. BEOS ein dreigeschossiges Parkhaus in diesem Bereich zu errichten, wodurch Stellplätze an einem anderen Ort entfallen können. Der Bebauungsplan Nr. 122 lässt die erforderliche Höhenentwicklung auf 10 Meter für ein dreigeschossiges Parkhaus an dieser Stelle nicht zu. Darüber hinaus soll die Erschließung des Parkhauses optimiert werden, was eine geringfügige Überschreitung der nördlichen Baugrenze zur Folge hat.

Zur Ermöglichung des geplanten Parkhauses wird der Bebauungsplan Nr. 122 entsprechend geändert, um die planungsrechtliche Voraussetzung für das Bauvorhaben zu schaffen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die grünordnerischen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Keine

Beschluss

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

Abstimmung:**9:0****9. Anfragen**

Keine

Vorsitzender:

Schriftführer:

Harald Reents
Erster Bürgermeister

Michael Aigner
Abteilung P