



**NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE
11. SITZUNG DES BAU- UND PLANUNGS-AUSSCHUSSES**

Sitzungsdatum: Dienstag, 06.11.2018
Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 18:36 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

Erster Bürgermeister

Reents, Harald

Ausschussmitglieder

Brosch, Sabina
Edfelder, Silvia
Hartshauser, Hermann
Kronner, Stefan
Lemer, Heinrich
Nidermair, Josef
Reiland, Wolfgang
Wilkowski, Martina

Schriftführerin

Michels, Andrea

TAGESORDNUNG

öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der 10. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 11.09.2018
2. Bekanntgaben
 - 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
 - 2.2 Vergabe von Bauaufträgen
 - 2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben
3. Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 219/23, Maximilianstraße, Gemarkung Hallbergmoos - Antrag Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.2
4. Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf der Fl.-Nr. 11/85 (Marienstraße) - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 "Jägerfeld West"
5. Antrag auf Errichtung eines Zauns auf dem Grundstück Fl.-Nr. 329/1 an der Zeppelinstraße, Gemarkung Hallbergmoos
6. Anfragen
7. Bürgerfragestunde

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 Vorsitzende stellt fest, dass das Gremium beschlussfähig ist.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der 10. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 11.09.2018

Sachverhalt

Das Protokoll wurde mit der Einladung zur 11. Gemeinderatssitzung am 25.09.2018 bereits verschickt.

Beschluss

Das öffentliche Protokoll der 10. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 11.09.2018 wird genehmigt.

Abstimmung: Ja 7 Nein 0

Der Erste Bürgermeister Reents hat an der Abstimmung nicht teilgenommen, da er bei der Sitzung am 11.09.2018 nicht anwesend war.

Ausschussmitglied Hartshauer hat an der Abstimmung nicht teilgenommen, da er erst um 18:35 Uhr im Sitzungssaal anwesend war.

2. Bekanntgaben

2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen

2.2 Vergabe von Bauaufträgen

Sachverhalt

Neubau Kinderhaus Jägerfeld-West
Vergabe: Innentüren

Art der Ausschreibung: Beschränkte Ausschreibung

Bewerbungen:	20
Abgegebene Angebote:	6
Ausgeschiedene Angebote:	1
Kostenberechnung:	93.207,67 € brutto
Höchstangebot:	148.564,36 € brutto
Auftragssumme:	119.273,70 € brutto
Vergabe an:	Fa. Huber, 84539 Zangberg
Haushaltsmittel:	HOCH181

Neubau Kinderhaus Jägerfeld-West

Vergabe: Heizungsarbeiten

Art der Ausschreibung:	Beschränkte Ausschreibung
Bewerbungen:	16
Abgegebene Angebote:	6
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	125.784,55 € brutto
Höchstangebot:	160.963,39 € brutto
Auftragssumme:	121.194,07 € brutto
Vergabe an:	Fa. Ludwig Rieder, 84092 Bayerbach
Haushaltsmittel:	HOCH181

Neubau Kinderhaus Jägerfeld-West

Vergabe: Lüftungsarbeiten

Art der Ausschreibung:	Beschränkte Ausschreibung
Bewerbungen:	15
Abgegebene Angebote:	5
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	126.904,58 € brutto
Höchstangebot:	171.873,44 € brutto
Auftragssumme:	125.332,53 € brutto
Vergabe an:	Fa. Rixner Brochier GmbH, 83607 Holzkirchen
Haushaltsmittel:	HOCH181

Neubau Kinderhaus Jägerfeld-West

Vergabe: Sanitärarbeiten

Art der Ausschreibung:	Beschränkte Ausschreibung
Bewerbungen:	16
Abgegebene Angebote:	6
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	160.731,28 € brutto
Höchstangebot:	213.080,02 € brutto
Auftragssumme:	157.008,60 € brutto
Vergabe an:	Fa. Nietzold Versorgungstechnik, 84149 Velden/Vils
Haushaltsmittel:	HOCH181

Errichtung von E-Ladestationen, Lilienthalstraße
Vergabe: Elektrotechnische Ausrüstung

Art der Ausschreibung:	Öffentliche Ausschreibung
Bewerbungen:	11
Abgegebene Angebote:	1
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	191.590,00 € brutto
Höchstangebot:	0,00 € brutto
Auftragssumme:	168.480,19 € brutto
Vergabe an:	Fa. Spie SAG GmbH, 84030 Ergolding
Haushaltsmittel:	SACH606

2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben

3. Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 219/23, Maximilianstraße, Gemarkung Hallbergmoos - Antrag Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.2

Sachverhalt

Mit dem am 19.04.2018 eingereichten Bauantrag begehrt die Antragstellerin die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 219/23, Maximilianstraße, Hallbergmoos.

Aus dem ursprünglich durch den Bebauungsplan überplanten Grundstück Fl.-Nr. 219/3 wird im vorderen Grundstücksbereich eine Teilfläche von ca. 475 m² herausgeteilt, für welche nun der Bauantrag gestellt wird. Die Erschließung des Hinterliegergrundstücks ist durch die Eintragung einer Dienstbarkeit für das Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht gesichert.

Mit dem Bauantrag geht ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12.2 „Ortszentrum Maximilianstraße – Ottostraße“ einher, im Einzelnen:

1. Überbauung der Baugrenze an der Südostseite
2. Änderung der Dachform (Zeltdach statt Satteldach)

Der Antragsteller begründet die Befreiungsanträge wie folgt:

„Auf Grund der geringen Größe des Grundstückes sind die Abweichungen erforderlich. Gemäß Vorgaben des Bebauungsplans ist die gewünschte Bebauung nicht zu verwirklichen.“

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

Zu 1:

Im Baugebiet gibt es bereits mehrfach Befreiungen der festgesetzten „Grüne Vorzone“ und somit Überschreitungen des Baufensters. In dieser Grünzone sind 70% Grünflächenanteil anzulegen. Durch die Überschreitung des Hauptkörpers mit ca. 1 m über die Baugrenze sowie die Errichtung eines Stellplatzes von ca. 15 m² bleibt ein ausreichender Grünflächenanteil von 75% erhalten.

Allerdings befinden sich in dieser Grünfläche 2 zu erhaltende Bäume. Daher sollte einer Befreiung nur unter der Bedingung der Nachreichung eines Freiflächengestaltungsplanes mit Kenntlichmachung der zu erhaltenden Bäume, zugestimmt werden.

Zu 2:

Der Bebauungsplan setzt Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 32° – 42° fest mit mittigem Firstverlauf und beidseitig gleichen Dachneigungen. Im Bebauungsplangebiet wurde im Jahr 2012 für das Grundstück „Maximilianstr. 69“ ein Flachdach genehmigt. Ein Zeldach fügt sich nach Ansicht der Verwaltung in die nähere Umgebung ein, da die Kubatur des Gebäudes den Blick auf die dahinter liegende Bebauung weiterhin zulässt. Die Grundzüge der Planung sind hier berührt.

Es wurde keine Stellungnahme vom Planer des Bebauungsplangebiets angefordert. Das Planungsbüro existiert nicht mehr.

Beschluss

1. Einer Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 14. 2 hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze durch den Hauptbaukörper Richtung Osten um ca. 1m wird zugestimmt, sofern ein Nachweis vorgelegt wird, dass die zwei zu erhaltenden Bäume in der Grünzone bestehen bleiben.
2. Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14. 2 hinsichtlich der Dachform zur Errichtung eines Zeldaches, wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

Ausschussmitglied Hartshäuser hat an der Abstimmung nicht teilgenommen, da er erst um 18:35 Uhr im Sitzungssaal anwesend war.

4. Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf der Fl.-Nr. 11/85 (Marienstraße) - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 "Jägerfeld West"

Sachverhalt

Mit Bauantrag vom 28.09.2018 (Eingang: 22.10.2018) beantragen die Eigentümer des Grundstücks, Fl.-Nr. 11/85 die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage. Der Bebauungsplan setzt auf der östlichen Grundstücksfläche einen Garagenbauraum von 7,0 m Breite und daran anschließend den Bauraum für den Hauptkörper mit einer Breite von 9,0 m fest.

Die Bauherren beantragen eine Befreiung von der Festsetzung des Baufensters und begründen ihren Antrag wie folgt:

„Die Bauherren haben ein Aktionshaus der Firma OKAL gekauft, welches mit einer Giebelbreite von 8,84 m ausgeführt wird.... Die Bauherren wollten hier jedoch nur eine Doppelgarage mit 6,0 m einplanen und das Haus direkt daran anschließen. Die Abstandsflächen werden natürlich dennoch eingehalten und das Baufenster wird auf der Westseite nicht überschritten und weist somit keinerlei Nachteile für die Fl.-Nr. 11/84 und weitere Nachbarn auf.

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.

Hier soll der Bauraum lediglich um ca. einen Meter nach Osten verschoben werden. Die Größe des Bauraums wird nicht überschritten. Ebenso werden die Abstandsflächen eingehalten und alle Eigentümer der Nachbargrundstücke haben der Planung zugestimmt. Die Grundzüge der Planung werden durch das Bauvorhaben nicht berührt, ebenso ist die Abweichung städtebaulich vertretbar und mit den nachbarlichen Interessen sowie den öffentlichen Belangen vereinbar.

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen zu der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ bezüglich der Verschiebung des Bauraums um ca. 1 m, wird erteilt.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

Ausschussmitglied Hartshausen hat an der Abstimmung nicht teilgenommen, da er erst um 18:35 Uhr im Sitzungssaal anwesend war.

5. Antrag auf Errichtung eines Zauns auf dem Grundstück Fl.-Nr. 329/1 an der Zeppelinstraße, Gemarkung Hallbergmoos

Sachverhalt

Mit dem am 11.10.2018 eingereichten Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5/6, beabsichtigt die Antragstellerin die Errichtung eines 1,83 m hohen Doppelstabmattenzauns auf dem Grundstück 329/1 an der Zeppelinstraße sowie an der Grundstücksgrenze zu Fl.-Nr. 330/5. Für das Gewerbegebiet sind Einfriedungen folgendermaßen reguliert:

„Als Einfriedung an der Straßenseite sind Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.“

Die Antragstellerin benötigt somit eine Befreiung für die geplante Höhe sowie die Ausführung des Zauns und begründet den Antrag damit, dass auf dem Grundstück „Dornierstr. 14“ ebenfalls ein solcher Zaun um das Betriebsgelände errichtet wurde.

Die Begründung ist für die Entscheidung nicht maßgeblich, da dieses Grundstück nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5/6 „Nord-West I/II“ liegt. Allerdings ist die Festsetzung einer Einfriedung mit 1,50 m Höhe im Gewerbegebiet nicht mehr zeitgemäß. Die meisten Gewerbebetriebe schützen ihre Gebäude und Anlagen durch sichere Einfriedungen auf ihren Grundstücken. Hierunter fallen keine Maschendrahtzäune. Zudem haben die Nachbarn ihr Einverständnis zu der geplanten Maßnahme erklärt. Bereits mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.03.2016 wurde das Grundstück Fl.-Nr. 330/4 in der Lilienthalstraße von dieser Festsetzung befreit. Doppelstabmattenzäune sind aus städtebaulicher Sicht nicht störend im Gewerbegebiet.

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

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß § 36 i.V.m. § 31 Ab. 2 BauGB für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5/6 „Nord-West I/II“ bezüglich der Überschreitung der festgesetzten Höhe von Einfriedungen für den geplanten 1,83 m hohen Zaun sowie die geänderte Ausführung als Doppelstabmattenzaun erteilt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

6. Anfragen

7. Bürgerfragestunde

Harald Reents
Erster Bürgermeister

Andrea Michels
Schriftführung