



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

Sitzungsdatum: Dienstag, 07.11.2017
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:30 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

Erster Bürgermeister

Reents, Harald

Ausschussmitglieder

Brosch, Sabina
Edfelder, Silvia
Kronner, Stefan
Nidermair, Josef
Reiland, Wolfgang
Wilkowski, Martina

1. Stellvertreter

Fischer, Josef
Rottmeier, Günter

Vertretung für Heinrich Lemer
Vertretung für Hermann
Hartshauser

Schriftführer

Niederreiter, Andreas

Verwaltung

Thalhammer, Markus

TAGESORDNUNG

öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der 11. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 10.10.2017
2. Bekanntgaben
 - 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
 - 2.2 Ggf. mündliche Bekanntgaben
3. Neubau Kassenhaus/Umkleiden/WC's im Sport- u. Freizeitpark, Heizungskonzept
4. Neubau Kassenhaus/Umkleiden/WC's im Sport- u. Freizeitpark - Vorstellung Farb- u. Materialkonzept
5. Neubau Umkleiden u. Hausmeistergarage an der Turnhalle - Vorstellung Farb- u. Materialkonzept
6. Kinderhaus Jägerfeld West - Vorstellung Farb- u. Materialkonzept
7. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.2 "Ortszentrum Maximilianstraße/Ottostraße" für die Errichtung einer Garage
8. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 "Dorfgebiet Ludwigstraße"
9. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68 "Gewerbegebiet südöstlich der Zeppelinstraße"
10. Bebauungsplan Nr. 46 "Jägerfeld-West", 1. Änderung - Abwägungsbeschlüsse
11. Gemeinde Oberding, 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 18 für das Gebiet Aufkirchen Ost
12. Gemeinde Oberding, 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 49 für das Gebiet Oberding Lohfeld III
13. Anfragen
14. 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 11. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 10.10.2017

Sachverhalt

Das Protokoll wurde mit der Einladung zur 11. Gemeinderatssitzung am 24.10.2017 bereits verschickt.

Beschluss

Das öffentliche Protokoll der 11. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 10.10.2017 wird genehmigt.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

Frau Sabina Brosch hat an der Abstimmung nicht teilgenommen, da sie bei der letzten Sitzung nicht anwesend war.

2. Bekanntgaben

2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen

2.2 Ggf. mündliche Bekanntgaben

3. Neubau Kassenhaus/Umkleiden/WC´s im Sport- u. Freizeitpark, Heizungskonzept

Sachverhalt

Zur weiteren technischen Planung ist es erforderlich, das Heizkonzept festzulegen. Hierzu wurden durch das Ingenieurbüro Kollerbauer sechs verschiedene Varianten wie folgt untersucht.

Hier ist der Schwerpunkt auf der Warmwasserbereitung zu legen. Auf die Untersuchung einer Lösung in Kombination mit einer PV-Anlage wurde verzichtet, da das Gebäude möglicherweise innerhalb der nächsten Jahre aufgestockt werden soll.

- Pelletheizung
- Wärmepumpe monovalent
- Wärmepumpe bivalent, Kombi mit Gas-Brennwert
- Wärmepumpe mit thermischer Solaranlage
- Gas- Brennwertheizung
- Gas- Brennwertheizung mit thermischer Solaranlage

Herr Kollerbauer ist in der Sitzung anwesend und wird die Varianten vorstellen.

Stellungnahme der Abteilung P zu den einzelnen Heizsystemen:

Pelletheizung

In den gemeindeeigenen Gebäuden sind im Sportforum und im Kiga Wolkenschlößchen Pelletheizungen verbaut. Neben einem relativ hohen Wartungs- und Kontrollaufwand muss regelmäßig der Füllstand der Pellettanks kontrolliert werden. Durch die wechselnde Qualität der Pellets und den dadurch resultierenden unterschiedlichen Verbrauch kann kein Intervall zur Füllstandkontrolle ermittelt werden. Auch die Entleerung der Asche ist in Abhängigkeit der Qualität in unterschiedlichen Zeitintervallen zu erledigen. Arbeiten am Ofen z. B. zur Ascheentleerung dürfen aufgrund von Gesundheitsschutzauflagen nur mit einer Feinstaubmaske und einem speziellen für Feinstaub geeigneten Staubsauger durchgeführt werden. Die vielen mechanischen Teile sind sehr störanfällig. So mussten an unseren Anlagen bereits mehrfach die Pelletsaugschläuche erneuert werden. Prallgummis aus den Tanks wurden in die Förderschnecke gezogen, in der Mechanik kam es durch heiß gelaufene Lager zu Schweißbränden. Die gesamten Investitionskosten für die Pelletheizung liegen geschätzt bei ca. 53.000 € brutto. Unabhängig von diesen Problemen empfiehlt der Planer diese Heizungsvariante für den Neubau.

Grundwasserwärmepumpe monovalent

Eine 100%ige Aussage, ob dieses Heizkonzept funktioniert, kann nicht getroffen werden. Ein Grundwassergutachten wurde bisher nicht beauftragt. Auf die in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 10.10.2017 gemachten Ausführungen zur Grundwasserwärmepumpe wird verwiesen.

Wegen dem Schwerpunkt der Warmwasserbereitung in Verbindung mit der Legionellenproblematik (hohe Temperatur von 70 °C) ist eine monovalente Grundwasserwärmepumpe kaum wirtschaftlich zu betreiben.

Die gesamten Investitionskosten für die Grundwasserwärmepumpe liegen geschätzt bei ca. 96.000 € brutto.

Wärmepumpe bivalent, kombiniert mit Gasbrennwertanlage

Hier werden die Vor- und Nachteile der beiden Heizsysteme vereint. Der große Vorteil ist, dass eine sehr hohe Ausfallsicherheit vorhanden ist. Die vorgenannten Probleme mit dem Grundwasser bleiben jedoch die gleichen.

Die hohen Anschaffungskosten von 107.500 € brutto stehen in den Augen der Verwaltung in keinem Verhältnis zur Ausfallsicherheit.

Grundwasserwärmepumpe mit thermischer Solaranlage

Der große Vorteil ist, dass eine sehr hohe Ausfallsicherheit vorhanden ist. Die vorgenannten Probleme mit dem Grundwasser bleiben jedoch die gleichen. Es wird darauf hingewiesen, dass thermische Solaranlagen Probleme bereiten, wenn die erzeugte Wärme nicht kontinuierlich abgeführt wird. Wenn in der spiel- und trainingsfreien Zeit keine Wärmeabnahme vorhanden ist, kann dies zu einer Überhitzung der Solaranlage führen. So können Anlagenschäden bzw. weiteren Wartungskosten entstehen. Ebenso ist zu berücksichtigen, dass das Gebäude

aufgestockt werden kann. Bei einer Aufstockung müsste die thermische Solaranlage demontiert und später wieder montiert werden. Je nach dem wie rasch die Aufstockung erfolgen soll, könnten hier unwirtschaftliche Aufwendungen entstehen. Die hohen Anschaffungskosten von 119.500 € brutto stehen in den Augen der Verwaltung in keinem Verhältnis zur Ausfallsicherheit.

Gasbrennwertanlage

Entsprechend den Vorgaben der EnEV muss eine Gasheizung mit einer PV-Anlage kombiniert werden, daher die gemeinsame Betrachtung. Der Gasanschluss ist möglich, die Kosten für den Gasanschluss werden geschätzt bei ca. 5.000 € brutto liegen. Die reinen Investitionskosten einer Gasbrennwertheizung einschl. Gasanschluss liegen bei rund 21.000 € brutto (ohne PV-Anlage). Eine PV-Anlage ist wegen der möglichen Aufstockung kaum wirtschaftlich darstellbar. Somit scheidet diese Variante wohl aus. Es sei denn man möchte das Risiko eingehen die gesamte PV-Anlage bei einer Aufstockung komplett abbauen, einlagern und wieder aufbauen.

Gasbrennwertanlage mit thermischer Solaranlage

Hier gibt es dasselbe Problem (Überhitzung bei zu geringer Wärmeabnahme) wie bei der Kombination Grundwasserwärmepumpe mit thermischer Solaranlage. Ebenso ist zu berücksichtigen, dass das Gebäude aufgestockt werden kann. Bei einer Aufstockung müsste die thermische Solaranlage demontiert und später wieder montiert werden. Je nach dem wie rasch die Aufstockung erfolgen soll, könnten hier unwirtschaftliche Aufwendungen entstehen. Die reinen Investitionskosten einer Gasbrennwertheizung einschl. Gasanschluss und thermischer Solaranlage liegen bei rund 48.000 € brutto. Bei dieser Variante handelt es sich um die mit den geringsten Anschaffungs- und Wartungskosten.

GEP (Gemeindeentwicklungsprogramm)

8.4 Regenerative Energien

(1) Die Nutzung regenerativer Energien wie entlastet die Umwelt von Schadgasemissionen und schützt unsere Ressourcen. Wo es technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist, sollten diese Energieformen bevorzugt eingesetzt werden.

Zu 8.4.(1)

Folgende Maßnahmen sollten in Betracht gezogen werden:

- Verstärkter Einsatz von Solarkollektoren (Raumheizungsunterstützung und Warmwassererzeugung) und Photovoltaik-anlagen auf öffentlichen Gebäuden,
- Bau von dezentralen Blockheizkraftwerken vorrangig mit regenerativen Brennstoffen,
- Einrichtung von Solartankstellen,
- Errichtung von Windkraftanlagen,
- Errichtung von dezentralen Heizwerken oder Heizkraftwerken auf der Basis von Biomasse
- Errichtung von Biogasanlagen, sofern eine nachhaltige Versorgung im Gemeindegebiet oder aus der Region möglich ist.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Für eine Gasbrennwertanlage sind ausreichend Finanzmittel unter HOCH187 eingeplant. Je nach Entscheidung müssten unter Umständen zusätzliche Finanzmittel in den Haushalt 2018 und 2019 eingeplant werden.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2017	2018	2019	2020	ab 2021
Betrag (investiv)	500.000,- €	366.000,- €	10.000,- €	0,- €	0,- €

Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €
---------------------	-------	-------	-------	-------	-------

Beteiligung des Referenten

Referent für Energie und Ortsentwicklung, Herr Stefan Kronner wurde gebeten, eine Stellungnahme bis zur Sitzung abzugeben.

Beschluss

Es soll eine Gasbrennwertanlage eingebaut werden. Das Gebäude soll besser gedämmt werden. Soweit erforderlich soll zur Erfüllung der EnEV zusätzlich eine thermische Solaranlage installiert werden

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

4. Neubau Kassenhaus/Umkleiden/WC's im Sport- u. Freizeitpark - Vorstellung Farb- u. Materialkonzept

Sachverhalt

In der Sitzung des Gemeinderates am 27.09.16 wurde dem geänderten Entwurf des Architekturbüro Bauer-Köpf zugestimmt. Da die beiden Planer ihr Büro aufgeben, endet das Vertragsverhältnis nach der Eingabeplanung. Aus diesem Grund wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 20.12.16 die Vergabe der Leistungsphasen 5-9 an das Architekturbüro Kollmannsberger-Siegmund beschlossen.

Um die weiteren Planungsschritte veranlassen zu können ist es erforderlich, dem Farb- und Materialkonzept zuzustimmen. Herr Siegmund ist in der Sitzung anwesend und wird die Materiallisten der Fachplaner und seine Baubeschreibung und Materialvorschläge vorstellen.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Im Haushalt sind unter HOCH187 886.000 € eingeplant. Durch den Beschluss des Bau- u. Planungsausschusses wurden für die Freianlagen zusätzliche 32.000 € beschlossen. Diese werden im Rahmen der Aufstellung des 2. Nachtragshaushaltes in diesen eingeplant.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2017	2018	2019	2020	ab 2021
Betrag (investiv)	500.000,- €	366.000,- €	10.000,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

Beschluss

Dem durch Herrn Architekt Frank Siegmund vorgestellten Farb- und Materialkonzept und der Baubeschreibung wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

5. **Neubau Umkleiden u. Hausmeistergarage an der Turnhalle - Vorstellung Farb- u. Materialkonzept**

Sachverhalt

In der Sitzung des Gemeinderates am 29.11.16 wurde dem Entwurf des Architekturbüro Kollmannsberger-Siegmund zugestimmt.

Um die weiteren Planungsschritte veranlassen zu können ist es erforderlich, dem Farb- und Materialkonzept zuzustimmen. Herr Siegmund ist in der Sitzung anwesend und wird die Materiallisten der Fachplaner und seine Baubeschreibung und Materialvorschläge vorstellen.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Im Haushalt sind unter HOCH174 1.025.000 € eingeplant.

Die finanziellen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2017	2018	2019	2020	ab 2021
Betrag (investiv)	200.000,- €	775.000,- €	50.000,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

Beschluss

Dem durch Herrn Architekt Frank Siegmund vorgestellten Farb- und Materialkonzept und der Baubeschreibung wird mit der Maßgabe zugestimmt, dass die Dachdeckung rot statt schwarz ausgeführt wird.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

6. **Kinderhaus Jägerfeld West - Vorstellung Farb- u. Materialkonzept**

Sachverhalt

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 07.03.17 wurde dem Konzept zur Planung des Kinderhauses im Jägerfeld West zugestimmt. Zwischenzeitlich wurde in mehreren Besprechungen mit den Nutzern und auch mit der Referentin für Schulen und Kindertagesstätten das Konzept weiter abgestimmt. Um die weiteren Planungsschritte veranlassen zu können ist es erforderlich, dem Farb- und Materialkonzept zuzustimmen. Herr Hrycyk ist in der Sitzung anwesend und wird dieses vorstellen.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Im Haushalt sind unter HOCH181 2.900.000 € eingeplant. Durch weitere Beschlüsse des Bau- und Planungsausschusses wurden für die Freianlagen 98.000 € und für die Grundwasserwärmepumpe 30.000 € zusätzlich beschlossen. In der Gemeinderatssitzung am 24.10.2017 wurde auf Grund der Kostenberechnung das Architekturbüros Goldbrunner und Hrycyk beschlossen die Baukosten auf 3.733.000,- € anzuheben. Diese zusätzlichen 833.000 € werden im Rahmen der Aufstellung des 2. Nachtragshaushaltes in diesen eingeplant.

Die finanziellen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2017	2018	2019	2020	ab 2021
Betrag (investiv) HOCH181	200.000,- €	1.700.000,- €	1.000.000,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

Beschluss

Dem durch Herrn Architekt Sebastian Hrycyk vorgestellten Farb- und Materialkonzept wird mit der Maßgabe zugestimmt, dass statt der maßgefertigten Waschtischanlage Systemwaschtische verwendet werden.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

7. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.2 "Ortszentrum Maximilianstraße/Ottostraße" für die Errichtung einer Garage

Sachverhalt

Mit den am 07.09.2017 eingereichten Bauvorlagen begehren die Antragsteller die Erteilung einer isolierten Befreiung für die Errichtung einer Garage mit den Maßen 5,50 m Tiefe x 3,50 m Breite an der nord-westlichen Grundstücksgrenze (Flurnummer 219/3).

Die Lage der geplanten Garage kann aus der Anlage 1 ersehen werden.

Das Grundstück liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans 14.2 „Ortszentrum Maximilianstraße/Ottostraße“. aus dem Jahr 1996, zuletzt geändert am 09.03.2016. Dieser trifft zu Nebenanlagen folgende Festsetzung:

„Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO Garagen und sonstige Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksgrenze zulässig.“

Der Antragsteller begründet seinen Antrag wie folgt:

„Nachbarliche Bestandsgebäude in der Maximilianstraße 82 und 78 a überschreiten diese Baugrenze ebenfalls nach Westen. Die geplante Garage ist ein Ersatz für ein vorhandenes, auffälliges Gartenhaus. Die nachbarlichen Belange bleiben wie bei jeder abstandsflächenfreien Grenzgarage gem. BayBO gewahrt. Ebenfalls außerhalb des Bauraumes wurden auch in den Liegenschaften Maximilianstr. 81 und 79, sogar innerhalb der straßenraumseitigen Vorgartenzone, genehmigt.“

Das Büro Steinkirchner + Höllerer, welches den Bebauungsplan Nr. 14.2 erstellt hat, hat sich aufgelöst. Eine Stellungnahme der Planerinnen konnte daher nicht mehr eingeholt werden.

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.

Bei der Garagengrenzbebauung können die Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung bejaht werden. Die Abweichung ist damit städtebaulich vertretbar und mit den geplanten Maßen auch

unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Beschluss

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.2 „Ortszentrum Maximilianstraße/Ottostraße“ wird bezüglich der Überschreitung der Baugrenze zur Errichtung einer Garage, erteilt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

8. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 "Dorfgebiet Ludwigstraße"

Sachverhalt

Mit den am 09.10.2017 eingereichten Bauvorlagen begehren die Antragsteller die Erteilung einer isolierten Befreiung für die Errichtung von 5 Stellplätzen an der südlichen Grundstücksgrenze (Flurnummer 44/1).

Die Lage der geplanten Stellplätze kann aus der Anlage 1 ersehen werden.

Das Grundstück liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 16 „Dorfgebiet Ludwigstraße“ aus dem Jahr 1997, zuletzt geändert im Jahr 2017. Dieser trifft zu Garagen und Stellplätzen folgende Festsetzung:

„Garagen, Stellplätze und Tiefgaragenzufahrten dürfen nur innerhalb der hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Befreiungen hiervon sind im Einzelfall möglich, wenn die Nachbarn zustimmen und die übrigen textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes eingehalten werden.

Werden Stellplätze aufgrund der Befreiung innerhalb der straßenseitigen Grünfläche ausgewiesen, so muss dennoch eine ausreichende Bepflanzung in diesem Bereich gesichert sein. Der Belag der Stellplätze muss in diesem Bereich als Rasenfugenpflaster ausgeführt werden.“

Der Antragsteller begründet seinen Antrag wie folgt:

„Um die Zufahrtsmöglichkeit zu dem bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude, Garage und Wohnhaus 16 a zu gewährleisten, werden die geforderten Stellplätze im vorhandenen, ehemaligen gepflasterten Hofbereich errichtet.“

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.

Der Antragsteller hat auf dem ursprünglichen Baugrundstück im hinteren Bereich im Jahr 2006 bereits einen Bauantrag für ein Mehrfamilienhaus gestellt. Dieser Grundstücksteil wurde mittlerweile herausgeteilt. Die für dieses Bauvorhaben nachzuweisenden Stellplätze wurden innerhalb des Bauraumes südwestlich des geplanten Gebäudes genehmigt. An gleicher Stelle möchte der Bauherr nun wieder Stellplätze für den geplanten Umbau nachweisen. Die Stellplätze für das 2006 genehmigte Bauvorhaben wurden offensichtlich nicht wie genehmigt innerhalb der zulässigen Baugrenzen errichtet. Auf dem Luftbild ist erkennbar, dass diese Stellplätze nördlich, in der Grünfläche errichtet wurden. Die Bauaufsichtsbehörde wurde mittlerweile von dieser planabweichenden Bebauung informiert.

Der Ersteller des Bebauungsplanes, Rentz Architekten und Ingenieure wurde gebeten bis zur

Sitzung eine Stellungnahme zu der beantragten Befreiung abzugeben.

Auf Grund der offensichtlich nicht richtig erstellten Stellplätze aus dem Bauvorhaben von 2006 und aus Bezugsfallgründen können die Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung nicht bejaht werden. Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zwar zugestimmt, jedoch werden durch eine Ausnahmeregelung die Grundzüge der Planung berührt. Im Plankonzept des Bebauungsplans ist die „Grüne Vorzone“ festgesetzt. Diese wurde auch auf allen Grundstücken in der näheren Umgebung umgesetzt. Auch ist die Notwendigkeit im Einzelfall nicht erkennbar, da das Grundstück aufgrund seiner Größe über alternative Möglichkeiten zur Unterbringung der Stellplätze verfügt. Die Abweichung ist damit städtebaulich nicht vertretbar.

Beschluss

Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Dorfgebiet Ludwigstraße“ wird bezüglich der Anordnung von 5 Stellplätzen an der südlichen Grundstücksgrenze nicht zugestimmt. Der Antragsteller soll die Stellplatzsituation überarbeiten.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

9. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68 "Gewerbegebiet südöstlich der Zeppelinstraße"

Sachverhalt

Mit Datum vom 02.08.2017 haben die Bauherren einen Antrag zur Errichtung einer Firmenhalle bei der Gemeinde Hallbergmoos eingereicht. Das zu bebauende Grundstück liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 68 „Gewerbegebiet südöstlich der Zeppelinstraße“. Durch das Bauvorhaben soll der süd-westliche Teil der Baugrenze, welcher sich dem Straßeneinmündungsbereich anpasst und rund ausgebildet ist, überschritten werden. Die Überschreitung der Baugrenze ist in der Anlage gelb umrandet.

Der Antragsteller begründet die Abweichung wie folgt:

Durch die Überschreitung der Baugrenze und der Ausbildung einer eindeutigen Ecke, wird die umgebene Bebauung aufgenommen. Um die Überschreitung so gering wie möglich zu gestalten, wurde der Baukörper im Erdgeschoss abgeschrägt. So bleibt die gestalterische Klarheit des Baukörpers erhalten und die Baugrenze berücksichtigt.

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.

Zur Klärung dieser Frage fand am 06.10.2017 ein Gesprächstermin mit dem städtebaulichen Beratergremium, den Bauherrn, dem Planer sowie Vertretern der Gemeinde statt. Hier wurde klargestellt, dass der Entwurf im Rahmen der Vergabe der Grundstücke im Ortsansässigenprogramm erfolgte. Eine Grundstückszuteilung lag zu diesem Zeitpunkt noch nicht vor. Das städtebauliche Beratergremium sprach sich für eine Befreiung aus, der Eingabeplan solle jedoch entsprechend der Vorplanung im Eckbereich des Gebäudes umgeplant werden. Dies bedeutet, dass das abgeschrägte Erdgeschoss wieder eckig ausgebildet wird. Der Entwurfsplan wurde von Herrn Siegmund am 11.10.2017 entsprechend angepasst.

Der Ersteller des Bebauungsplanes, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum, wurde gebeten, bis zur Sitzung eine Stellungnahme zu der beantragten Befreiung abzugeben.

Die Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung können bejaht werden. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Beschluss

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68 „Gewerbegebiet südöstlich der Zeppelinstraße“ wird bezüglich der Überschreitung der Baugrenze zur Errichtung des Ausstellungsgebäudes erteilt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

10. Bebauungsplan Nr. 46 "Jägerfeld-West", 1. Änderung - Abwägungsbeschlüsse

Sachverhalt

Der Gemeinderat hat am 05.09.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Jägerfeld West“ und die Billigung des Entwurfs sowie über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.08.2017 gemäß § 13 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 13.09.2017 bis 10.10.2017 statt. Analog fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen und Bedenken geäußert. Zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange nimmt die Verwaltung nachfolgend Stellung.

Öffentliche Auslegung gemäß § 13 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht, so dass hier keine Beschlussfassung erforderlich ist.

Stellungnahme aus der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB

a) Flughafen München GmbH vom 02.10.2017

Es wird darauf hingewiesen, dass das überplante Gebiet der Gemeinde Hallbergmoos, Ortsteil Hallbergmoos in der Lärmschutzzone B des Regionalplans, Karte 2 vom 2.2.1987 bzw. gemäß Entwurf September 2001 der Lärmschutzzonenkarte des Landesentwicklungsprogramms in Zone Ca mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 58 bis 60 dB(A) liegt. In Punkt B V Ziele und Grundsätze 6.4.1. des Landesentwicklungsprogramms wird folgende noch zulässige bauliche Nutzung festgesetzt.

Innerhalb eines Lärmschutzbereichs sollen unter Beachtung der Ziele zur Entwicklung der Region folgende Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung zulässig sein:

- In der Zone A gewerbliche Flächen für solche Betriebe oder öffentliche Einrichtungen, die mit dem Betrieb des Flughafens oder Flugplatzes in unmittelbarem Zusammenhang stehen oder die selbst erhebliche Lärmemissionen aufweisen
- In der Zone B zusätzlich eingeschränkte gewerbliche oder industrielle Nutzung
- In der Zone C zusätzlich die Darstellung von Bauflächen mit der Wohnnutzung in Flächennutzungsplänen und die Ausweisung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Bebauungsplänen zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung. In der Teilzone Ci soll die Abrundung nur zur Schließung von Baulücken dienen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass in allen Räumen, in den sich Menschen über längere Zeit aufhalten, für entsprechenden Schallschutz gesorgt werden soll.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Punkte sind erfüllt. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.

b) Landratsamt Freising, Gesundheitsamt vom 29.09.2017

Alle Gebäude müssen an die zentrale Trinkwasserversorgung sowie an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise wurden berücksichtigt.

c) Landratsamt Freising, SG 41, Immissionsschutzbehörde vom 20.09.2017

Der Text in der Begründung unter Nr. 3 ist missverständlich, da an der Darstellung im Flächennutzungsplan nichts geändert und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weiterhin ein allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet umfasst.

Stellungnahme der Verwaltung

Es erfolgt eine redaktionelle Änderung, Nr. 3 der Begründung wird klargestellt.

d) Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern vom 06.10.2017

Das Luftamt Südbayern verweist auf ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 17.05.2016. Es wurde folgende Änderung aufgrund der Stellungnahme durchgeführt: Die Festsetzung unter Punkt 2.3 Gebäudehöhe wurde um folgenden Satz ergänzt: „Für Gebäude, die eine Höhe von 473 m ü.NN (ca. 14 m ü. Grund) oder höher erreichen ist zwingend eine luftrechtliche Zustimmung durch das Luftamt Südbayern notwendig.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung wurde berücksichtigt.

e) Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 05.10.2017

Die Handwerkskammer verweist auf ihre Stellungnahme vom Juli 2015. Die Handwerkskammer für München und Oberbayern steht dem Vorhaben kritisch gegenüber, denn die anstehende Änderung des Gebietstyps bedeutet nicht nur den Verlust gerade auch für Handwerksbetriebe wertvoller Mischbauflächen, sondern bringt auch indirekt die in den Mischgebieten ansässigen Betriebe jenseits der Theresienstraße in Bedrängnis. Sie befürchten eine schleichende Umwandlung des Areals in ein überwiegend durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet, was bedingt durch die erhöhte Schutzwürdigkeit in Bezug auf Immissionsbelastungen eine Einschränkung der im Umgriff ansässigen Betriebe und ihrer genehmigten Nutzungen bedeuten würde.

Im Umgriff des zu überplanenden Areals befinden sich in nördlicher, südlicher und westlicher Nachbarschaft handwerkliche Nutzungen, die seit vielen Jahren am Standort tätig sind. Diese sind besonders auf ihren Betriebsstandort und eine damit verbundene Standortsicherheit angewiesen, um erfolgreich wirtschaften zu können.

Es ist demgemäß sicherzustellen, dass die Ausweisung der Wohnbebauung zu keinerlei Beeinträchtigungen der vorhandenen Unternehmen führt. Als heranrückende Wohnbebauung muss sie sich nach den gewachsenen Strukturen vor Ort richten. Das heißt, dass die Planungen keine Einschränkungen oder gar Gefährdungen für die bestandskräftig genehmigten Unternehmen mit sich bringen dürfen, sei es in Bezug auf ihren ordnungsgemäßen Betrieb oder die Weiterentwicklungsmöglichkeiten. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Umfeld des geplanten Baugebietes befinden sich keine relevanten Betriebe.

f) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding vom 15.09.2017

Es wird nochmals auf die Stellungnahme von 05.08.2015 verwiesen.

Die Flächen im Planungsgebiet werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das geplante Gebiet grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen an. Es kann daher zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen. Auf diesen Umstand sind die Bauwerber hinzuweisen und soweit diese Emissionen unvermeidlich sind (z.B. Emissionen zur Erntezeit), von diesen auch zu tolerieren. Dies sollte unter „Hinweise“ aufgenommen werden.

Aus landwirtschaftlicher Sicht ist sicher zu stellen, dass die Landwirte auch in Zukunft ungehindert zu ihren Feldern gelangen können.

In unmittelbarer Nähe befindet sich eine ehemalige Hofstelle mit einer landwirtschaftlichen Halle, in der landwirtschaftliche Maschinen untergebracht sind. Die ordnungsgemäße Nutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden in der Nähe des künftigen Baugebietes muss auch weiterhin möglich sein.

Um den Nachteil einer künftigen Beschattung durch Bäume im Grünstreifen auszugleichen, ist ein Mindestabstand von 4 Metern zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis zu den Emissionen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Die für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens notwendigen Haushaltsmittel sind unter Kostenstelle 511201 im Haushalt 2017 eingestellt. Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung Finanzen abgestimmt.

Beteiligung des Referenten

Der Referent für Energie und Ortsentwicklung, Herr Stefan Kronner wurde gebeten, eine Stellungnahme bis zur Sitzung abzugeben.

Beschluss

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird den Abwägungsvorschlägen und Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu den Punkten a), b), c), d), e) und f) in Form der Stellungnahmen der Verwaltung zugestimmt.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

Herr Josef Niedermair hat wegen persönlicher Beteiligung an der Abstimmung nicht teilgenommen.

11. Gemeinde Oberding, 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 18 für das Gebiet Aufkirchen Ost

Sachverhalt

Der Gemeinderat Oberding hat in der Sitzung am 19.09.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Aufkirchen Ost“ beschlossen.

Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1988 und weist bei den Einzelhäusern Grundstücksflächen von 699 m² bis zu 1.020 m² auf. Inzwischen ist der rechtswirksame Bebauungsplan realisiert. Auf Grund des Alters des Bebauungsplanes, der relativ großen Grundstücksflächen und vor dem Hintergrund des erheblich wachsenden Wohnraumbedarfes bei zugleich stark steigenden Grundstückspreisen und knappen Baulandes in der Region, hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, das Nachverdichtungspotential für das Baugebiet untersuchen zu lassen.

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist, den bisherigen Siedlungscharakter zu sichern und die Nachverdichtung im Gebiet in eine städtebaulich geordnete Bahn zu lenken. Da es sich um ein bestehendes, städtebaulich relativ heterogenes Gebiet mit Baukörpern und Grundstücken unterschiedlichen Zuschnitts handelt, das einem erheblichen Siedlungsdruck ausgesetzt ist, soll eine maßvolle Verdichtung für jedes Grundstück ermöglicht werden.

Um dies zu erreichen, soll eine städtebaulich vertretbare Erweiterung der vorhandenen Baugrenzen und damit einhergehend eine Erhöhung der Grundfläche, sowie der Kubaturen eingeplant werden, die den gestiegenen Anforderungen an das Wohnen sowie an die Energieeinsparung (z.B. mehr Dämmung) Rechnung tragen kann.

Das ebene Planungsgebiet hat ca. 1,7 ha, wobei davon ca. 1400 qm als öffentliche Grünfläche und ca. 2010 qm als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen sind.

Das Planungsgebiet befindet sich im östlichen Bereich des Hauptortes Oberding.

Der Hauptteil der Wohngebäude besteht aus Einzelhäusern und der Rest aus Doppelhäusern. Die Grundstücksgrößen und Bebauungsdichten unterscheiden sich zum Teil merklich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Westen von der bestehenden Bebauung und im Osten von Ackerbaufläche begrenzt. Von der Dorfstraße aus wird das Plangebiet erschlossen.

Beschluss

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

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

12. Gemeinde Oberding, 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 49 für das Gebiet Oberding Lohfeld III

Sachverhalt

Der Gemeinderat Oberding hat in der Sitzung am 19.09.2017 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Oberding Lohfeld III“ beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 49 wurde i.d.F. vom 15.03.2005 rechtskräftig. Er umfasst das Wohngebiet im nördlichen Teil des Straßfeldrings mit einem Geltungsbereich von 1,475 ha. Als Ausgleichsfläche wurde die 2.906 qm umfassende Fl.Nr. 6727 Gmkg. Oberding festgesetzt.

Die 1. Änderung wurde i.d.F. vom 07.02.2007 rechtskräftig. In dieser wurde lediglich das ursprünglich vorgesehene Baurecht für ein Einzelhaus und einen Dreispänner im Bereich von Fl.Nr. 198/7 bis 198/10 in Baurecht für 2 Doppelhäuser umgewandelt. Die Ausgleichsfläche blieb von der Änderung unberührt.

Mit der hier vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans soll nun die festgelegte Ausgleichsfläche geändert werden. Im Eingriffsbebauungsplan selbst sind keine Änderungen vorgesehen. Anlass ist, dass die Gemeinde die festgesetzte externe Ausgleichsfläche realisieren muss und die ursprünglich dafür vorgesehene, landwirtschaftlich genutzte Fläche nicht zur Verfügung steht. Grundsätzlich würde die Ausgleichsfläche lediglich im Flächenverhältnis 1:1 getauscht werden; da der Ausgleichsbedarf aber ursprünglich mit 2.950 qm berechnet wurde, soll diese Erfordernis auch auf der neuen Fläche zur Verfügung gestellt werden. Der Geltungsbereich der 2. Änderung

umfasst somit eine 2.950 qm umfassende Teilfläche der Fl.Nr. 213 Gmkg. Notzing. Zudem wird die bisherige Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 6727 Gmkg. Oberding aufgehoben. Ansonsten bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 49 bzw. der 1. Änderung in der jeweils rechtsverbindlichen Fassung bestehen.

Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes:

Die 2.950 qm umfassende Änderungsfläche ist ein Teil von Fl.Nr. 213 und befindet sich ca. 700 m westlich von Notzing. Das Grundstück wird im Osten vom mit Ufergehölzen gesäumten Gewässerlauf der Altach begrenzt. Im Norden schließt eine Landwirtschaftsfläche an.

Im Nordwesten befindet sich ein kartiertes Biotop (Nr. 7637-1054-003 / 7636-1004-009). Es handelt sich hier um eine ehemalige, inzwischen trocken gefallene Altwasserschlinge der Altach mit einem Gehölzbestand aus Schwarzerle und einzelnen Fichten. In Richtung Norden überwiegen eher Purpur- und Grauweiden.

Weiter westlich verläuft ein Feldweg. Im Süden befindet sich eine Ökopoolfläche der Flughafen München GmbH, die durch eine punktuelle Ansaat von Kräutern ökologisch aufgewertet wurde.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine Ökokontofläche der Gemeinde Oberding. Die gesamte Fl.Nr. 213 wurde im Frühjahr 2017 im Rahmen einer Umsetzungsmaßnahme für Ausgleichsflächen hergestellt. Dabei wurde eine z.T. bestehende Geländemulde im westlichen Grundstücksteil verlängert und mit artenreicher Feuchtwiese angesät. Des Weiteren wurde der Gehölzbestand im Westen geringfügig erweitert. An der Altach wurde eine Grabenaufweitung hergestellt. Schließlich wurde der Aufwuchs von den standortfremden Arten Chinaschilf und Springkraut entfernt und die gesamte Fläche mit einer artenreichen Mischung für Frischwiese angesät.

Die Fl.Nr. 213 umfasst insgesamt 15.590 qm. Davon wurden bereits 8.100 qm für den BP Nr. 85 „Erweiterung Schulgelände“ und 3.714 qm für den BP Nr. 81 „Oberding Mitte II“ als Ausgleichsflächen abgebucht. Somit stehen noch 3.776 qm zur Verfügung. Eine Verzinsung der Fläche kann erst ab 2018 geltend gemacht werden.

Beschluss

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

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

13. Anfragen

14. Bürgerfragestunde

Harald Reents
Erster Bürgermeister

Andreas Niederreiter
Schriftführung