



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

Sitzungsdatum: Dienstag, 05.12.2017
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:30 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

Erster Bürgermeister

Reents, Harald

Ausschussmitglieder

Brosch, Sabina
Edfelder, Silvia
Hartshauser, Hermann
Nidermair, Josef
Reiland, Wolfgang
Wilkowski, Martina

1. Stellvertreter

Bergmeier, Karl Heinz	Vertretung	von	Kronner
	Stefan		
Fischer, Josef	Vertretung	von	Lerner
	Heinrich		

Schriftführerin

Michels, Andrea

TAGESORDNUNG

öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der 12. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 07.11.2017
2. Bekanntgaben
 - 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
 - 2.2 Ggf. mündliche Bekanntgaben
 - 2.3 Vergabe von Bauaufträgen
3. BV - Errichtung eines Hotelneubaus in der Straße "Am Söldnermoos"; Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans 5/6 "GE Nord/West I/II"
4. BA - Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in der Siegfriedstr. 6; Flur-Nr. 177/31; Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 43-2 "Theresienstraße Ost - Teil C - Wohnen"
5. BA - Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in der Siegfriedstr. 4; Flur-Nr. 177/30; Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 43-2 "Theresienstraße Ost - Teil C - Wohnen"
6. BA - Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage im Tassiloweg, Fl.-Nr. 10/106; Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 "Jägerfeld West"
7. BA - Errichtung eines Mehrfamilienhauses in der Ludwigstraße 16, Fl.-Nr. 44/1; Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 "Dorfgebiet Ludwigstraße"
8. Flächennutzungsplan, 17. Änderung, Billigungsbeschluss, Beschluss für die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB,
9. Bebauungsplan Nr. 60.1 "Nordumfahrung" - Behandlung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
10. Anfragen
 - 10.1 Anfrage Ausschussmitglied Reiland
 - 10.2 Anfrage Ausschussmitglied Wilkowski
 - 10.3 Anfrage Ausschussmitglied Bergmeier
11. 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 12. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 07.11.2017

Sachverhalt

Das Protokoll wurde mit der Einladung zur 12. Gemeinderatssitzung am 21.11.2017 bereits verschickt.

Beschluss

Das öffentliche Protokoll der 12. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 07.11.2017 wird genehmigt.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

Herr Karl-Heinz Bergmeier hat an der Abstimmung nicht teilgenommen, da er in der letzten Sitzung nicht anwesend war.

2. Bekanntgaben

2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen

Sachverhalt

-Kostenverfolgung für den Neubau Bauhof

2.2 Ggf. mündliche Bekanntgaben

2.3 Vergabe von Bauaufträgen

Sachverhalt

Kanaluntersuchung Ortsnetz Hallbergmoos

Vergabe: Kanalbefahrung u. Druckprüfung

Art der Ausschreibung:	Offenes Verfahren, VgV-Verfahren
Bewerbungen:	8
Abgegebene Angebote:	8
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	420.756,63 € brutto
Höchstangebot:	662.711,00 € brutto
Auftragssumme:	383.056,95 € brutto
Vergabe an:	Fa. Cleaningduck Blunck, 85399 Hallbergmoos
Haushaltsmittel:	Kostenstelle: 538103, Sachkonto: 522100

3. BV - Errichtung eines Hotelneubaus in der Straße "Am Söldnermoos"; Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans 5/6 "GE Nord/West I/II"

Sachverhalt

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines Hotelneubaus auf den Grundstücke Fl.-Nrn. 3042/1 und 3042/3 in der Straße „Am Söldnermoos“. Der in U-Form geplante Baukörper verfügt über 3 Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von insgesamt 10,90 m und einer Gebäudehöhe von 14,0. Die Technikaufbauten sollen aufgrund der Treppenkonstruktion nicht im 45° Winkel zurück versetzt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 5/6 „Gewerbegebiet Nord-West I/II“ sieht folgende Festsetzungen vor:

- maximale Wandhöhe: 10,50 m
- maximale Gebäudehöhe: 14,00 m im 45° Winkel zurück versetzt
- GFZ 1,0

Mit Antrag vom 20.11.2017 hat der Bauherr einen Antrag auf Befreiung von der Festsetzung der Wandhöhe, der Rückversetzung der Technikaufbauten um 45° sowie geringfügiger Überschreitung der GFZ beantragt.

Er begründet seinen Antrag wie folgt:

1. Höhenfestlegung

B-Plan: Die zulässige Wandhöhe ist mit 10,50 m festgesetzt.

Die zulässige Gebäudehöhe ist mit 14,00 m festgesetzt, gemessen im 45° Winkel.

Antrag auf Befreiung:

Überschreitung der zulässigen Wandhöhe um 0, 10 m bzw. 0,40 m.

Abweichung in 2 Teilbereichen von der Festsetzung, das Dachgeschoss im 45° Winkel zurückzusetzen.

Erläuterung:

Zur Erfüllung der baukonstruktiven Anforderung wird für das EG eine Geschosshöhe von 4,50 m und für die Obergeschosse von 3,05 m benötigt. Damit ergibt sich eine Wandhöhe von 10,60 m über Gelände.

Die Attika wird um das baukonstruktiv mögliche Maß zurückgesetzt.

Die Attikahöhe beträgt 10,90 m über Gelände.

Die Gesamtgebäudehöhe mit den beiden Technikzentralen auf dem Dachbereich hält die Gebäudehöhe von 14,0 m ein, kann aber wegen der dazugehörigen Erschließungselemente (Treppenhäuser) nicht im 45° Winkel zurückgesetzt werden.

Auf die Gesamtlänge der Attikaabwicklung von insgesamt 450 m ist hier nur ein sehr kleiner Teil in der Länge von 23 m betroffen.

Insgesamt fügt sich das Gebäude dennoch sehr gut in die Nachbarbebauung ein, da der Neubau größtenteils unter den Gebäudehöhen der Nachbarbebauung bleibt.

Zur Unterstützung der Einbindung in die Umgebung erhält das Gebäude eine hochwertige Fassade als Kombination auf vorgehängten Metallelementen und Holzwerkstoffpaneelen.

Hinweis:

Bei der Festlegung des Bezugsmaßes zur Höhenfestsetzung gehen wir von einer festzulegenden Geländehöhe aus.

Eine sinnvolle Geländehöhe sehen wir bei einem Maß von ca. 0,30 m über Straßenniveau.

Zum einen wird dieses Maß für eine ausreichende Geländemodellierung für die Planung der Versickerungsmaßnahmen des Regenwassers auf eigenem Gelände benötigt.

Zum anderen wird für die Anbindung der Schmutzwasserleitungen an das öffentliche Abwassernetz im Gefälle eine entsprechende Fußbodenhöhe im EG benötigt, um Hebeanlagen für die Schmutzwasserentsorgung zu vermeiden.

2. GFZ

B-Plan: Die zulässige GFZ ist mit 1,0 festgesetzt.

Antrag auf Befreiung:

Entwurfsbedingt wird eine minimale Überschreitung auf 1,042 beantragt.

Erläuterung:

Durch die offene Gebäudestruktur ergibt sich eine harmonische Einbindung in die Nachbarbebauung, die durch die minimale Überschreitung der GFZ in keiner Weise beeinträchtigt wird.

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 Prüfung des Befreiungsantrags wurde festgestellt, dass bei umliegenden Nutzungen das Maß der baulichen Nutzung teilweise überschritten wurde und somit der Bauherr sogar einen Rechtsanspruch auf Befreiungen im gleichen Umfang hat. Zuletzt wurde mit Beschluss des Bau- und Planungsausschusses am 27.06.2017 für die Nutzungsänderung des Skygate in ein Hotel die Befreiung der Gebäudehöhe für technische Aufbauten auf 16,84 m erteilt. Die Befreiungen sind dem anliegenden Lageplan zu entnehmen.

Die Planungen wurden am 21.11.2017 mit dem städtebaulichen Beratergremium vorgestellt. Diese sehen in den Abweichungen die Grundzüge der Planung nicht berührt, regten jedoch an die Wandhöhe von 10 cm planerisch zu überdenken. Hier sehen Sie durchaus die Möglichkeit das Bauvorhaben ohne diese geringfügige Abweichung zu realisieren.

Gegen eine Befreiung spricht der Grundsatzbeschluss des Gemeinderates, wonach Ansiedlungen von weiteren Hotels im Gewerbegebiet nicht von der Gemeinde unterstützt werden.

Stellungnahme Landratsamt Freising, Herr Contu:

Aufgrund der bereits erteilten Befreiungen in gleichgelagerten Sachverhalten sowie den Festsetzungen im Bebauungsplan sehen wir eine negative Stellungnahme für äußerst problematisch.

Stellungnahme aus Sicht der Wirtschaftsförderung:

Die Wirtschaftsförderung ist für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5/6 GE "Nord-West I/II" in diesem Fall. Ein Einvernehmen sollte erteilt werden.

Der Bauherr sowie der Planer haben ihre Anwesenheit in der Sitzung des Bau- und Planungsausschuss angekündigt und stehen für eventuelle Rückfragen des Ausschusses zur Verfügung.

Beschluss

Das Einvernehmen wird für die beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5/6 „Gewerbegebiet Nord-West I/II“ bezüglich der Überschreitung der Wandhöhe, der Überschreitung der Gebäudehöhe sowie der Überschreitung der GFZ erteilt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

4. BA - Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in der Siegfriedstr. 6; Flur-Nr. 177/31; Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 43-2 "Theresienstraße Ost - Teil C - Wohnen"

Sachverhalt

Die Bauherrin möchte ein Wohnhaus errichten, das über ein Walmdach verfügen soll. Nach dem maßgeblichen Bebauungsplan sind ausschließlich die Errichtung von symmetrischen Satteldächern oder Pultdächer vorgesehen.

Die Bauherrin begründet ihren Antrag wie folgt:

- Kein Wohnraum im DG, daher kein Platzbedarf
- Energetisch sinnvoller
- Walmdächer in der näheren Umgebung vorhanden

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

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Eine Befreiung gleichen Inhalts wurde bereits mit Beschluss 2011/0257 für das Bauvorhaben im Rampfweg 4a ausgesprochen. Zusätzlich wurde in der 1. öffentlichen Sitzung 2017 des Bau- und Planungsausschusses die Zustimmung zu einer weiteren Befreiung in Bezug auf eine abweichende Dachform für ein Bauvorhaben im Pfarrer-Weiß-Weg beschlossen. Beide Bauvorhaben liegen ebenfalls im Bebauungsplan Nr. 43.2" Teilbereich C".

Der Planer des Bebauungsplans wurde nicht beteiligt, da für das Bauvorhaben „Rampfweg 4a“ bereits eine Befreiung erteilt wurde.

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen zu der beantragten Befreiungen in Bezug auf die abweichende Dachform wird erteilt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

5. BA - Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in der Siegfriedstr. 4; Flur-Nr. 177/30; Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 43-2 "Theresienstraße Ost - Teil C - Wohnen"

Sachverhalt

Der Bauherr möchte ein Wohnhaus errichten, das über ein Walmdach verfügen soll. Nach dem maßgeblichen Bebauungsplan sind ausschließlich die Errichtung von symmetrischen Satteldächern oder Pultdächer vorgesehen.

Der Bauherr begründet seinen Antrag wie folgt:

- Kein Wohnraum im DG, daher kein Platzbedarf
- Energetisch sinnvoller
- Walmdächer in der näheren Umgebung vorhanden

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

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Eine Befreiung gleichen Inhalts wurde bereits mit Beschluss 2011/0257 für das Bauvorhaben im Rampfweg 4a ausgesprochen. Zusätzlich wurde in der 1. öffentlichen Sitzung 2017 des Bau- und Planungsausschusses die Zustimmung zu einer weiteren Befreiung in Bezug auf eine abweichende Dachform für ein Bauvorhaben im Pfarrer-Weiß-Weg beschlossen. Beide Bauvorhaben liegen ebenfalls im Bebauungsplan Nr. 43,2" Teilbereich C".

Der Planer des Bebauungsplans wurde nicht beteiligt, da für das Bauvorhaben „Rampfweg 4a“ bereits eine Befreiung erteilt wurde.

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen zu der beantragten Befreiungen in Bezug auf die abweichende Dachform wird erteilt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

6. BA - Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage im Tassiloweg, Fl.-Nr. 10/106; Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 "Jägerfeld West"

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 30.10.2017 (Eingang: 17.11.2017) beantragen die Eigentümer des Grundstücks, Fl.-Nr. 10/106; die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage. Nach dem Bebauungsplan Nr. 46 „Jägerfeld West“ bemisst sich der Bauraum auf 7 m Breite. Die Eingabepanung sieht eine Hausbreite von 7,50 m vor.

Die Bauherren begründen ihren Antrag damit, dass die Abstandsfläche und die Grundflächenzahl eingehalten 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.

Die Bauräume im Bebauungsplangebiet Nr. 46 sind nicht vermaßt. In Absprache mit dem Landratsamt Freising wurde die deklaratorische Bandbreite zur Vermessung der Bauräume auf 7,24 m festgesetzt. Diese Bandbreite bemisst sich nach der Strichstärke der eingezeichneten Baugrenze. Um eine Gleichbehandlung aller Bauwerber zu gewährleisten, sollte hier auf dieses Maß verwiesen werden und der Antrag auf Befreiung negativ beschieden werden.

Beschluss

Abstimmung über den Antrag, das gemeindliche Einvernehmen zu der beantragten Befreiung bezüglich der Überschreitung des Bauraums zu erteilen. Für den Antrag stimmen zwei Ausschussmitglieder, dagegen stimmen sieben Ausschussmitglieder. Damit ist der Antrag abgelehnt.

Abstimmung: Ja 2 Nein 7

7. BA - Errichtung eines Mehrfamilienhauses in der Ludwigstraße 16, Fl.-Nr. 44/1; Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 "Dorfgebiet Ludwigstraße"

Sachverhalt

Mit Antrag vom 14.06.2017 begehrt der Eigentümer des Grundstückes Fl.-Nr. 44/1, Ludwigstraße 16, den Umbau eines ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudes zu einem Wohnhaus mit 8 Wohnungen.

Nach Prüfung der Statik, wurde festgestellt, dass auf die bestehenden Außenmauern nicht weiter aufgebaut werden darf. Der Bauherr hat am 17.11.2017 einen Tekturantrag eingereicht, wonach das Gebäude an gleicher Stelle wie die Scheune neu errichtet werden soll.

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Dorfgebiet Ludwigstraße“ weist für das Grundstück eine Baulinie aus, die ca. 5 Meter vor dem landwirtschaftlichen Gebäude liegt. Da durch den nun nötigen Neubau des Gebäudes kein Bestandsschutz mehr besteht, muss der Bauherr die Festsetzungen des Bebauungsplans einhalten.

Mit Antrag vom 17.11.2017 hat der Bauherr einen Antrag auf Befreiung von der Baulinie gestellt. Begründung:

„Aus statischen und bodentechnischen Gründen (daher auch aus wirtschaftlichen Gründen) können die bestehenden Außenmauern nicht weiter aufgebaut und belastet werden. Daher sollen an gleicher Stelle neue Außenmauern errichtet werden. Würde das geplante Gebäude an die durch den Bebauungsplan vorgegebene Baulinie gebaut werden, könnten die landwirtschaftlichen Gebäude im rückwärtigen Grundstück nicht mehr mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen über die bestehende Zufahrt (Straßenabsenkung) angefahren werden. Der Abstand von der Baulinie (=südliche Außenwand) zur Grundstücksgrenze beträgt dann nur noch ca. 5,00m (Schleppkurve Fahrzeug mit Anhänger und Wenderadius für PKW's könne nicht eingehalten werden). Für die Zufahrt zum Wohnhaus 16a besteht die gleiche Problematik.“

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.

Wie Herr Stefan Rentz, Ersteller des Bebauungsplans, auf telefonische Anfrage mitteilte, sieht er die Grundzüge der Planung berührt. Die Problematik mit der Zufahrt und den Schleppkurven der landwirtschaftlichen Fahrzeuge kann durch den Bau einer neuen Zufahrt an der westlichen Grundstücksseite begegnet werden. Eine Absenkung des Bürgersteigs kann in Abstimmung mit der Gemeinde erfolgen.

Beschluss

Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 „Dorfgebiet Ludwigstraße“ wird hinsichtlich des Abrückens von der Baulinie zugestimmt. Dem Gemeinderat wird empfohlen, den Bebauungsplan hinsichtlich der Baulinien zu ändern.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

8. Flächennutzungsplan, 17. Änderung, Billigungsbeschluss, Beschluss für die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB,

Sachverhalt

Der Tagesordnungspunkt wurde zuletzt in der Gemeinderatssitzung am 21.11.2017 behandelt. Der Gemeinderat hat folgenden Grundsatzbeschluss gefasst:

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hallbergmoos wird für die Änderungsbereiche A und C geändert. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren für die 17. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen.

Mit der Planung wurde der Stadtplaner und Architekt Dipl.-Ing (Univ.) Thomas Wild betraut, der den Vorentwurf zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes erarbeitet hat. Der Vorentwurf soll in das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) gegeben werden.

Änderungsbereich A

Die Gemeinde Hallbergmoos ist Teil der Metropolregion München und grenzt an den Flughafen München an. Mit Eröffnung des Flughafens begann ein rasanter Bevölkerungs- und Gewerbezuwachs in der Gemeinde. Um dem Entwicklungsdruck Stand zu halten, wurde das Gewerbegebiet „Munich Airport Business Park“ mit einer Fläche von ca. 80 ha ausgewiesen. Durch einen ausgewogenen Branchenmix von Dienstleistungsunternehmen und produzierendem Gewerbe ist das Gebiet heute nahezu komplett bebaut. Um die hohe Nachfrage an Gewerbeflächen zu bedienen, benötigt die Gemeinde dringend weitere Optionsflächen. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.12.2016 sowie Auftragsschreiben vom 11.01.2017 wurde das Planungsbüro UTA Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart, mit der Erarbeitung einer städtebaulichen Planungs- und Entwicklungsstudie zur Ausweisung potentieller Gewerbeflächen beauftragt.

Die Studie, welche auf den Säulen Analyse sowie Begabungen & Herausforderungen der Gemeinde Hallbergmoos aufbaut, wurde in nichtöffentlicher Sitzung am 11.07.2017 vorgestellt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Ergebnisse des vorgestellten Entwurfs für den nord-östlichen Teil des Gemeindegebietes in das 17. Flächennutzungsplanänderungsverfahren aufzunehmen.

Das Gebiet ist ca. 18,7 ha groß und wird im Westen von der Theresienstraße, im Norden vom Betonwerk Angerer, im Osten von landwirtschaftlichen Flächen und im Süden vom Grünstreifen nördlich der Schmidstraße begrenzt.

Änderungsbereich C

Von Seiten verschiedener Grundstückseigentümer wurde der Wunsch geäußert, Grundstücke südlich der Hauptstraße, zwischen Lindenweg und Erlenweg, als Dorfgebietsfläche in das Änderungsverfahren aufzunehmen. Teile des Gebietes sind bereits durch Mischbebauung geprägt. Neben dem Goldacher Feuerwehrhaus sind mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit ihren Hofstellen dort ansässig. Teile der Fläche werden dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet, einige Grundstücke liegen jedoch im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Durch Darstellung eines Dorfgebietes

wird die jetzt bestehende Zersiedlung im Süd-Osten des Gemeindegebietes städtebaulich geordnet. Das Gebiet ist ca. 5,5 ha groß.

GEP (Gemeindeentwicklungsprogramm)

ZIELE

12. Städtebauliche Entwicklung

12.1 Allgemeines

Die Gemeinde erlässt Richtlinien für die Fortentwicklung in Form des Flächennutzungsplanes.

12.2 Baulandausweisung

Die Gemeinde erlässt Richtlinien für die Ortsentwicklung in Form des Flächennutzungsplanes.

MASSNAHMEN

zu 12.2:

Bei der städtebaulichen Entwicklung sollten die festgelegten Nutzungskriterien wie z. B. Geschoßflächenzahl (GFZ) den Baumaßnahmen zugrunde gelegt werden. Bei Baulückenschließung in Dorfgebietsflächen sind ausreichend Zufahrtsmöglichkeiten für die dahinter liegenden, freien Binnenflächen im Flächennutzungsplan aufzunehmen und zu sichern.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Die für die Durchführung des Verfahrens notwendigen Haushaltsmittel sind im Haushalt für 2017 eingestellt. Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen wurden mit dem Team Finanzen abgestimmt.

Beteiligung des Referenten

Der Referent für Energie und Ortsentwicklung, Stefan Kronner, gibt seine Stellungnahme in der Sitzung ab. Laut Ausschussmitglied Bergmeier hat er der Beschlussvorlage nichts hinzuzufügen.

Beschluss

Der Vorentwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 05.12.2017 wird gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB findet in Form einer Planauslage für die Dauer von einem Monat statt, in der Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung gegeben wird. Gleichzeitig wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme binnen eines Monats gegeben (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Abstimmung: Ja 5 Nein 2

Herr Fischer und Herr Hartshauer haben wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Abstimmung teilgenommen.

9. Bebauungsplan Nr. 60.1 "Nordumfahrung" - Behandlung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Sachverhalt

In öffentlicher Sitzung am 15.04.2014 hat der Gemeinderat den Änderungsaufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren Nr. 60.1 „Nordumgehung Teilbereich A“ gefasst. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan und wird als nicht qualifizierter Bebauungsplan nach § 13 BauGB aufgestellt. Insbesondere fehlt es an der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange durch Planoffenlage wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 60 „GE Nordumgehung“ in der Zeit vom 18.10. - 19.11.2012 durchgeführt. Der Gemeinderat hat die Abwägungsbeschlüsse am 11.12.2012 gefasst. Die aus der Abwägung hervorgegangenen Änderungen wurden in den Planentwurf eingearbeitet. Gegenüber dem Bebauungsplanentwurf vom 09.10.2012 ergeben sich folgende Ergänzungen und Änderungen im erneuten Entwurf:

- Der Geltungsbereich für das Gewerbegebiet entfällt (Beschluss des Gemeinderates vom 16.08.2016)
- Die Ausgleichsflächen wurden an die verringerte Flächenbilanz angepasst
- Der Straßenkörper zwischen dem Wertstoffhof und der Kläranlage wurde aufgeweitet und eine Überquerungshilfe für Fußgänger und Radfahrer geschaffen

Am 12.09.2017 wurde der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 22.08.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 21.09.2017 bis 18.10.2017 statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 13.09.2017 bis 17.10.2017 statt.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen und Einwendungen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen.

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

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind die aus der Anlage „Bebauungsplan Nr. 60.1 „Nordumfahrung“ - Abwägung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB“ ersichtlichen Stellungnahmen eingegangen. Der Inhalt der Stellungnahmen sowie die Erläuterungen und Abwägungsvorschläge sind ausschließlich aus dieser Anlage zu entnehmen und Bestandteil dieser Sitzungsvorlage.

Die Auswertung ergab mehrere redaktionelle Änderungen, welche in die Entwurfsplanung vom 22.08.2017 eingearbeitet wurden.

GEP (Gemeindeentwicklungsprogramm)

ZIELE

13.2 Überörtlich

Durch den Bau und / oder den Aus- / Umbau der überörtlichen Straßen (Autobahn, Bundesstraßen, Kreisstraßen, Staatsstraßen) sollen bestehende Verkehrsbelastungen im bewohnten Gemeindegebiet verringert werden.

MASSNAHMEN:

13.2 Überörtlich

Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen:

Nordumgehung: von Schwaiger Straße bis Kreisverkehr Mövenpick und weiter über die alte Ludwigstraße mit Anbindung über die FS 44 an die neue B 388 a.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Die zur Durchführung des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens 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, Stefan Kronner, hat keine Stellungnahme abgegeben.

Beschluss

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird den Abwägungsvorschlägen zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß den in der Anlage „Bebauungsplan Nr. 60.1 „Nordumfahrung“ Abwägung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB“ befindlichen Stellungnahmen der Verwaltung zu den Nummern 1 bis 18 zugestimmt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

10. Anfragen

10.1 Anfrage Ausschussmitglied Reiland

Sachverhalt

Zur Bekanntgabe 2.3:

Handelt es sich dabei um das öffentliche Kanalnetz oder die Kanalleitungen der gemeindlichen Gebäude?

Antwort Bürgermeister Reents:
Wird beantwortet.

10.2 Anfrage Ausschussmitglied Wilkowski

Sachverhalt

Besteht die Möglichkeit der Errichtung einer Tempo 30 Zone auf der Hauptstraße zwischen der Einmündung Freisinger Straße und der Schönstraße?

Antwort Bürgermeister Reents:

Die Anfrage wird an das Landratsamt Freising als zuständigen Straßenbaulastträger weitergeleitet.

10.3 Anfrage Ausschussmitglied Bergmeier

Sachverhalt

Es ist bedauerlich, die FS 12 nur in ihrem Ist-Zustand zu sanieren. Das ist nicht zukunftsorientiert.

Antwort Bürgermeister Reents:

Das ist richtig, jedoch scheitert ein Ausbau bekanntlich an den nicht zu erhaltenden Grundstücken.

11. Bürgerfragestunde

Sachverhalt

Keine Wortmeldung.

Harald Reents
Erster Bürgermeister

Andrea Michels
Schriftführung