



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

Sitzungsdatum: Dienstag, 06.03.2018
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:18 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

Schriftführer

Zimmermann, Frank

TAGESORDNUNG

öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der 2. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 06.02.2018
2. Bekanntgaben
 - 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
 - 2.2 Statistik über Anzahl der Wohnungen aufgeteilt nach Größe (mit erteiltem gemeindlichen Einvernehmen oder im Freistellungsverfahren eingereicht)
 - 2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben
3. Kläranlage - Erweiterung Betriebsgebäude
Vergabe Baumeisterarbeiten
4. Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage und Carport im Tassiloweg, Fl.-Nr. 10/104; Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 "Jägerfeld West"
5. Errichtung einer Doppelhaushälfte mit einem Carport im Tassiloweg 41, Fl.-Nr. 10/107; Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 "Jägerfeld West"
6. Gemeinde Eching, 31. Änderung des Flächennutzungsplanes
7. Gemeinde Eching, Bebauungsplan Nr. 35 "Klärwerk München II" 1. Änderung
8. Gemeinde Neufahrn, 23. Änderung des Flächennutzungsplanes
9. Gemeinde Neufahrn, Bebauungsplan Nr. 128 "Photovoltaik-Freiflächenanlage im Bereich der Neufahrner Gegenkurve"
10. Gemeinde Neufahrn, Bebauungsplan Nr. 125 "Wohnbebauung zwischen Dietersheimer Straße und Am Anger"
11. Anfragen
12. 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 2. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 06.02.2018

Sachverhalt

Das Protokoll wurde mit der Einladung zur 2. Gemeinderatssitzung am 20.02.2018 bereits verschickt.

Beschluss

Das öffentliche Protokoll der 2. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 06.02.2018 wird genehmigt.

Abstimmung: Ja 7 Nein 0

Bau- und Planungsausschussmitglied Sabina Brosch und Herr Harald Reents haben an der Abstimmung nicht teilgenommen, da sie bei der 2. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses nicht anwesend waren.

2. Bekanntgaben

2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen

2.2 Statistik über Anzahl der Wohnungen aufgeteilt nach Größe (mit erteiltem gemeindlichen Einvernehmen oder im Freistellungsverfahren eingereicht)

2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben

3. Kläranlage - Erweiterung Betriebsgebäude Vergabe Baumeisterarbeiten

Sachverhalt

Für die Baumeisterarbeiten waren in der Kostenberechnung vom März 2016 Kosten in Höhe von brutto-€ 217.272,90 angesetzt.

Bei der Ausschreibung wurde nur ein Angebot von der Fa. Mickan abgegeben. Dieses liegt mit 263.216,93 € brutto 45.944,03 € (21 %) über der Kostenberechnung.

Die Kostenerhöhung ist auf die hohe Auslastung der Bauwirtschaft verbunden mit entsprechend höheren Preisen zurückzuführen.

Kostenverfolgung:

Bisher sind folgende weitere Gewerke mit diesen Ergebnissen ausgeschrieben:

Gewerk	Kostenberechnung	Angebot	Differenz	Differenz in %
Innenausbau- Bodenbelagsarbeiten	68.616,29 €	72.226,28 €	3.609,99 €	5,26%
Malerarbeiten	15.586,26 €	19.202,82 €	3.616,56 €	23,20%
Zimmererarbeiten	50.517,59 €	20.084,76 €	-30.432,83 €	-60,24%
Baumeisterarbeiten	217.272,90 €	263.216,93 €	45.944,00 €	21,15%
Gesamt	351.993,04 €	374.730,79 €	22.737,72 €	6,46%

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2018	2019	2020	20201	ab 2022
Betrag (investiv)	2.500.000,- €	2.000.000,- €	0,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

Beschluss

Trotz Überschreitung der Kostenberechnung wird der Auftrag für die Baumeisterarbeiten an die Firma Mickan vergeben.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

4. Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage und Carport im Tassiloweg, Fl.-Nr. 10/104; Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 "Jägerfeld West"

Sachverhalt

Mit dem Baugesuch vom 12.12.2017 (Eingang: 12.01.2018) beantragen die Eigentümer des Grundstücks, Fl.-Nr. 10/104 die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage und Carport. Nach Prüfung der Unterlagen wurde festgestellt, dass die Wandhöhe nicht den Vorgaben des Bebauungsplans entspricht. Nach dem Bebauungsplan Nr. 46 „Jägerfeld West“ bemisst sich die Wandhöhe auf 6,50 m. Die Eingabeplanung sieht eine Wandhöhe von 6,75 m vor. Mit Schreiben vom 19.02.2018 stellen die Bauherren einen Befreiungsantrag von den Festsetzungen der Wandhöhe.

Der Entwurfsplaner begründet den Antrag wie folgt:

„Die Bauherrschaft hat bei der Fa. SchwörerHaus ein Fertighaus gekauft. Auf Grund der vorhandenen Rastermaße sind nicht alle Außenmaße möglich. Die Größe des Nachbarhauses hat die Familie U. erst nach dem Hauskauf mitbekommen. Auf Grund des vorhandenen Budgets der Familie wäre eine Vergrößerung des Hauses auf die Größe des Nachbarhauses finanziell nicht mehr tragbar. Bei einer Änderung auf das Sondermaß betragen die Mehrkosten hierfür mind. 25.000,-€, weil wir das Haus um ca. 75 cm vergrößern müssten. Dies hätte Auswirkungen über alle Geschosse hinweg. Daher müssten wir das Haus bei einer Vergrößerung in der Breite um dieses Maß kürzen, um im Budget zu bleiben, was zur Folge hätte, dass der Grundriss zu schmal und nicht mehr sinnvoll möblierbar wäre.

Die Bauherrschaft musste bereits, auf Grund der Nachbarhausplanung, Ihren Kniestock nach oben hin anpassen um eine durchgehende Dachfläche zu erreichen. Durch diese Erhöhung sind bereits Mehrkosten von ca. 3.000,-€ entstanden.

Aus städtebaulicher Sicht, fällt dieser geringfügige Rücksprung der Außenwand nicht ins Auge, zum einen geht die Dachfläche ja komplett über beide Häuser durch und die Parzelle 14 ist von der Straße abgewandt und von dieser überhaupt nicht einsehbar.

Wir beantragen daher die Befreiung von der Wandhöhe um 25cm.“

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.

Stellungnahme Bebauungsplanersteller Herr Althammer, Planungsbüro S-A-K:

„Aus unserer Sicht kann der isolierten Befreiung problemlos zugestimmt werden.

Die geringfügige Erhöhung der seitlichen Wandhöhe entsteht lediglich durch die etwas geringere Breite des Baukörpers. Entscheidend ist, dass die Dachfläche profiligleich durchläuft. Insgesamt wird also der Baukörper nicht höher als im Bebauungsplan zulässig. Die etwas geringere Breite des Hauses ist wie in der Begründung erwähnt von der Straße her nicht einsehbar und daher nach unserer Meinung tolerierbar.

Insgesamt ist daher die Begründung aus unserer Sicht nachvollziehbar und die isolierte Befreiung aus städtebaulicher Sicht nicht zu beanstanden.“

Beschluss

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ bezüglich der Erhöhung der festgesetzten Wandhöhe um 0,25 m wird erteilt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

5. Errichtung einer Doppelhaushälfte mit einem Carport im Tassiloweg 41, Fl.-Nr. 10/107; Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 "Jägerfeld West"

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 19.12.2017 wurde den Bauherrn die Freistellungsbescheinigung für ihr Bauvorhaben ausgestellt. Maß und Ausführung richten sich nach dem Nachbarhaus (Tassiloweg 43), da für dieses Bauvorhaben bereits vorher eine Genehmigung erteilt wurde.

Bei der weiteren Ausführungsplanung stellte sich nunmehr heraus, dass für die beiden Bauvorhaben unterschiedliche Dachpfannen vorgesehen sind.
Der Bebauungsplan Nr. 46 „Jägerfeld West“ enthält folgende Festsetzung zur Dachgestaltung:

Dächer

Bei zusammengebauten Gebäuden müssen Traufe und First sowie Dachdeckung und -neigung einheitlich ausgeführt werden. Die Gestaltung ist einander anzugleichen.

Mit Schreiben vom 08.02.2018 beantragen die Bauherren die Befreiung von dieser Festsetzung und begründen ihren Antrag wie folgt:

„Die Dachpfannenform unserer Nachbarn ist nicht im Standard. Uns würden diese Dachpfannen ca. 3.000 € Aufpreis kosten. Da wir schon sehr hohe zusätzliche Baukosten haben, wegen der Hausanpassung, bitten wir um eine Befreiung. Die Farbe der Dachpfannen bleibt gleich.“

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 durch die geringfügige Abweichung der Dachpfannenform nicht berührt. Maßgeblich sind hier der profilgleiche Anbau sowie die einheitliche Farbe der Dachpfannen. Ebenso ist die Abweichung städtebaulich vertretbar, auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die fachliche Stellungnahme des Planungsbüros S-A-K wird bis zur Sitzung nachgereicht.

Beschluss

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ bezüglich der einheitlichen Ausgestaltung der Dacheindeckung wird erteilt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

6. Gemeinde Eching, 31. Änderung des Flächennutzungsplanes

Sachverhalt

Die Münchner Stadtentwässerung, als Betreiberin des Klärwerks Gut Marienhof, plant im östlichen Bereich des Klärwerksgeländes den Bau und Betrieb einer Photovoltaikfreiflächenanlage auf Flächen, die im bisherigen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind. Das macht eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

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

7. Gemeinde Eching, Bebauungsplan Nr. 35 "Klärwerk München II" 1. Änderung

Sachverhalt

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Klärwerk München II“ der Gemeinde Eching, in Kraft getreten am 21.09.1982, wird geändert, um die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine geplante Photovoltaikanlage zu schaffen. Außerdem wird der Bebauungsplan den aktuellen Baubestand innerhalb des Klärwerksgeländes sowie im Hinblick auf die zukünftigen möglichen Baumaßnahmen angepasst.

Die Photovoltaikanlage ist auf dem im rechtsgültigen Bebauungsplan als Fläche für gärtnerische Nutzung festgesetzten Bereich geplant.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung bleibt unverändert. Durch die Anpassung an den baulichen Bestand des Klärwerks sowie durch die geplante Neuordnung der Energieanlagen und Modernisierungen im Einlaufbereich (mechanische Reinigung) des Klärwerks ergeben sich Veränderungen in der Abgrenzung und dem Umfang der einzelnen Teilflächen des Bebauungsplans.

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

8. Gemeinde Neufahrn, 23. Änderung des Flächennutzungsplanes

Sachverhalt

Ziel des Vorhabens ist es, die Erzeugung regenerativer Energien im Gemeindegebiet weiter zu stärken und zu entwickeln. Daher ist geplant, im Bereich der Neufahrner Gegenkurve nördlich angrenzend an die Autobahn A92 einen zweiteiligen Solarpark auf Flurstücken der Gemarkung Neufahrn zu errichten. Der Solarpark wird durch die neu entstehende Bahnlinie getrennt. Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um Flächen im Bereich eines 110 m breiten Streifens entlang von Autobahn und Eisenbahnlinien.

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

9. Gemeinde Neufahrn, Bebauungsplan Nr. 128 "Photovoltaik-Freiflächenanlage im Bereich der Neufahrner Gegenkurve"

Sachverhalt

Die ausgewiesene Fläche stellt derzeit überwiegend eine intensiv genutzte Ackerfläche bzw. Ackerbrache dar. Das Planungsgebiet liegt zwischen der Autobahn A92 und der Bahnlinie München-Freising bzw. der Flughafentangente der Bahn von Freising zum Flughafen München. Östlich schließt eine Feldhecke an. Der Geltungsbereich besteht aus zwei Teilflächen östlich und westlich der Flughafentangente der Bahn. Das gesamte Sondergebiet ist zur Nutzung erneuerbarer Energien nach dem EEG 2009, in der Fassung vom 2017, vorgesehen. Die geplanten Elemente

für die Photovoltaikanlage werden mit einer geeigneten Neigung nach Süden ausgerichtet und auf dem bestehenden Gelände aufgeständert.

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

10. Gemeinde Neufahrn, Bebauungsplan Nr. 125 "Wohnbebauung zwischen Dietersheimer Straße und Am Anger"

Sachverhalt

Das Plangebiet liegt im Ortskern der Gemeinde Neufahrn. Es umfasst das Grundstück zwischen der Dietersheimer Straße, der Straße Am Anger und dem Kornblumenweg.

Die Neubebauung soll sich vom Bauvolumen in die umliegende Bebauungsstruktur einfügen. Dabei soll insbesondere der bauliche Charakter des historischen Ortskerns an der Dietersheimer Straße gesichert und ein von oberirdischer Bebauung freigehaltener, in Ost-West-Richtung verlaufender interner Grünzug umgesetzt werden. Die Bebauung soll auf den wertvollen Baumbestand auf dem Grundstück Rücksicht nehmen und einen weitgehenden Erhalt ermöglichen.

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

11. Anfragen

12. Bürgerfragestunde

Harald Reents
Erster Bürgermeister

Frank Zimmermann
Schriftführung