



GEMEINDE HALLBERGMOOS

Niederschrift über die öffentliche 3. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses

Sitzungsort: Sitzungssaal Rathaus Hallbergmoos

am: 07.03.2017

Beginn: 19:00 Uhr **Ende:** 21:50 Uhr

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Harald Reents

Schriftführer: Frank Zimmermann

Anwesend: Niedermair Josef
Edfelder Silvia
Hartshauser Hermann
Rottmeier Günter für Reiland Wolfgang
Bergmeier Karl-Heinz für Kronner Stefan
Lemer Heinrich
Wilkowski Martina
Brosch Sabina

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der 2. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 07.02.2017**
- 2. Bekanntgaben**
 - 2.1. Kostenverfolgung Baumaßnahmen**
 - 2.2. Ggf. mündliche Bekanntgaben**
- 3. Neubau eines altersgeöffneten Kinderhauses im Baugebiet Jägerfeld-West; Vorstellung des Vorentwurfs**
- 4. Umbau und Erweiterung Rathaus**
- 5. Ausbau Enghoferweg – Vorstellung der Planung**
- 6. Antrag auf Widmung eines Eigentümerweges Flurnummer 2028/19**
- 7. Außenbereichssatzung für das Gebiet „Eichenried, Birkenstraße Süd“ der Gemeinde Moosinning; Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)**
- 8. Bebauungsplanverfahren Nr. 61 „Mittermeierweg/Weidenweg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB - Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange**
- 9. Bebauungsplanverfahren Nr. 68 „Gewerbegebiet südöstlich der Zeppelinstraße“ - Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange**
- 10. 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. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der 2. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 07.02.2017

Sachverhalt

Das Protokoll wurde mit der Einladung zur 2. Gemeinderatssitzung am 21.02.2017 bereits verschickt.

Beschluss

Das öffentliche Protokoll der 2. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 07.02.2017 wird mit nachfolgenden Änderungen genehmigt:

- auf Seite 7 bei TOP 6 wird das Datum von 16.12.2017 auf 16.12.2016 abgeändert
- der erste Absatz zu TOP 9 wird wie folgt gefasst:

Mit Beschluss 2016/0633 hat der Gemeinderat festgelegt, dass nach Befassung im Planungsausschuss für gemeindliche Hoch- und Tiefbaumaßnahmen, jetzt Bau- und Planungsausschuss, im 1. Quartal 2017 ein Büro beauftragt werden soll, welches die Möglichkeit der Umgestaltung des Rathausplatzes unabhängig vom Bau des Bürgerhauses untersucht.

Abstimmung:

9:0

2. Bekanntgaben

2.1. Bekanntgabe Kostenverfolgung Baumaßnahmen

Anlagen zum Beiblatt

Kostenverfolgung Neubau Bauhof

3. Neubau eines altersgeöffneten Kinderhauses im Baugebiet Jägerfeld-West; Vorstellung des Vorentwurfs

Anlagen zum Beiblatt

- Präsentation der Vorentwürfe Blockschaltbild

Sachverhalt

Mit Beschluss 2016/0658 wurde der Planungsauftrag für das altersgeöffnete Kinderhaus im Baugebiet Jägerfeld-West an das Architekturbüro Goldbrunner und Hrycyk Architekten und Stadtplaner PartmbB vergeben.

Vom Architekturbüro wurden zwei Varianten ausgearbeitet. Mit dem zukünftigen Träger BRK Freising wurde bereits die Grobplanung besprochen und die entsprechenden Anregungen in die jeweiligen Varianten eingearbeitet.

Das Konzept sieht eine flexible Nutzung als Kindergarten und Kinderkrippe für 4 Gruppen vor.

Herr Hrycyk wird in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses anwesend sein und die Varianten erläutern.

Nach gründlicher Untersuchung verschiedener Varianten für die Gebäudeausführung wird **eine quadratische, zweigeschossige Planung favorisiert**. Diese überzeugt mit zahlreichen Vorteilen wie der optimalen Nutzung der Ostsonne und einer großen zusammenhängenden Freispielfläche. Außerdem ermöglicht die kompakte Bauform kurze Wege, eine bessere Energiebilanz und Kosteneinsparungen im Vergleich zu allen alternativ möglichen Varianten. Die geplanten 2,9 Mio. Euro brutto können nach der Kostenschätzung eingehalten werden.

Bei der angestrebten Planung wird die Baugrenze jedoch geringfügig überschritten, sodass **der Bebauungsplan angepasst werden muss**.

Auf Wunsch des Gemeinderates sollen vom Planer im Rahmen des Vorentwurfs die Vor- und Nachteile der Holz- und Massivbauweise gegenübergestellt werden. Bei der Holzbauweise sind als Tragkonstruktion Massivwände in Holz vorgesehen und ein leicht geneigtes Balkendach mit Oberlicht zur Belichtung des zentralen Verteilers und Spielflures. Ein Holzbau hat neben Faktoren wie Energieoptimierung und einem positiven Raumklima den Vorteil einer um 2-3 Monate verkürzten Bauzeit im Vergleich zum Massivbau. Auf diese Weise kann das Gebäude im Dezember 2018 fertiggestellt werden und bereits im Januar 2019 bezogen werden.

Bei der Massivbauweise bestehen die Wände aus mit mineralischem Dämmstoff gefüllten Ziegeln und die Geschossdecken aus Stahlbeton. Die Dachkonstruktion kann ebenso ausgeführt werden wie bei der Holzbauweise.

Bei der Massivbauweise kann mit Bezugsfertigkeit im März 2019 gerechnet werden.

Die Planung wurde mit dem Bayerischen Roten Kreuz als Nutzer, dem Amt für Jugend und Familie und dem Gesundheitsamt abgestimmt und von allen Beteiligten als sehr positiv beurteilt.

Wegen der geringen Zeitersparnis bei der Holzbauweise sollte aus Sicht des Sachgebietes P1 die konventionelle Massivbauweise gewählt werden, da diese eine größere Nachhaltigkeit verspricht.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Die notwendigen Mittel werden im Haushalt 2017 unter Hoch 181 eingeplant.

Die Kosten nach der Grobkostenschätzung von 2,7 Mio Euro sind in der Kostenschätzung mit 2,9 Mio Euro angegeben und werden so von 2017 bis 2019 eingeplant.

Beschluss 1

Die weiteren Planungsschritte werden auf der Grundlage der quadratischen Variante fortgeführt. Für die Überschreitung der Baugrenze soll ein verein-

fachtes Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 46 „Jägerfeld-West“ durchgeführt werden.

Abstimmung:

9:0

Beschluss 2

Die Tragkonstruktion des Gebäudes wird in Stahlbeton-/Ziegelbauweise errichtet.

Abstimmung:

5:4

4. Umbau und Erweiterung Rathaus

Anlagen zum Beiblatt

- Konzept zur Klimatisierung des Rathauses
- Konzept zum Umbau Bürgerbüro
- Konzept zum Ausbau der Büroerweiterung
- Kostenschätzung als vertrauliche Anlage
- Beschluss 2015/0538 (Ausbau Büroerweiterung und Umbau Bürgerbüro, Ertüchtigung Brandschutz, Austausch Medientechnik im Sitzungssaal
- Antrag Gemeinderatsmitglied Karl-Heinz Zenker zur Instandsetzung Fassade Rathaus

Sachverhalt

In der Gemeinderatssitzung vom 20.10.15 wurde durch den Gemeinderat mit Beschlussnummer 2015/0538 dem Ausbau der Büroerweiterung und dem Umbau des Bürgerbüros zugestimmt. Folgende Maßnahmen am Rathaus waren zu diesem Zeitpunkt geplant:

- **Ausbau Büroerweiterung**
Das Rathaus ist nun seit 12 Jahren in Betrieb, die Gemeinde wächst und damit auch die Zahl der Mitarbeiter in der Verwaltung. Einige Büros sind bereits mit 2 Kollegen besetzt, die Fraktionszimmer mussten vorübergehend ebenfalls zu Büroräumen umfunktioniert werden.
Im Zuge der damaligen Rathausplanung wurde im 1.OG eine Erweiterungsfläche für neun weitere Büros weitgehend im Rohbauzustand errichtet. Durch den Ausbau dieser Fläche können die dringend benötigten Büros geschaffen werden. Das Sachgebiet P1 hat die Kosten für den fertigen Ausbau der Büroerweiterung grob geschätzt, die Kosten werden voraussichtlich bei ca. 300.000 € brutto liegen.
- **Umbau Bürgerbüro**
Herr Hrycyk wird in der Sitzung anwesend sein und einen Vorschlag zum Umbau des Bürgerbüros vorstellen. Die Kosten für den Umbau des Bürgerbüros liegen je nach Variante zwischen 132.000,00 € und 230.000,00 € brutto. Von der Verwaltung wird die Variante 4.2 mit Kosten von 132.000 € brutto zur Umsetzung vorgeschlagen. Die Planskizze wurde an Herrn Hillenbrand als Sachverständigen für Sicherheit in Ämtern und Behörden mit der Bitte um Stellungnahme bis zur Sitzung des Bau- u. Planungsausschusses geschickt. Ebenso erhielt Herr Weinzierl (Behindertenbeauftragter des Landkreises Freising) und Herr Friedrich (Referent für Senioren und Menschen

mit Behinderung) die Planskizze mit der Bitte um Stellungnahme bis zur Sitzung. Frau Dr. Fuchs (von der Gemeinde beauftragte Fachkraft für Arbeitssicherheit) war vor Ort, ihr wurden die Pläne zum Umbau des Bürgerbüros im Bürgerbüro vorgestellt. Aus ihrer Sicht spricht nichts gegen die Planung, wenn nach dem Umbau die Beleuchtung am Arbeitsplatz mind. 500 lx beträgt und die Glasfassade einen transparenten Sicht- und Blendschutz erhält.

- **Ertüchtigung des Brandschutzes**

Der Vorschlag, das Foyer des Rathauses für Versammlungen und Veranstaltungen zu nutzen, wurde durch den Gemeinderat abgelehnt. Die unbedingt erforderlichen Arbeiten, um den mit Mängeln behafteten Brandschutz im Rathaus zu ertüchtigen (z.B. Austausch der Sirenen gegen lautere, Einbau einer Brandschutztüre im 1. OG in den Kopfbau), sind bereits ausgeführt, aber nur teilweise abgerechnet. Die Auftragssumme für die Brandschutztüre liegt bei 29.000 €, der Austausch der Sirenen wurde im Zuge des fälligen Austauschintervalls im Rahmen der Wartung erledigt.

- **Austausch Medientechnik im Sitzungssaal**

Dieser Punkt wurde bereits separat in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 07.02.2017 behandelt. Der Erneuerung der Medientechnik auf Basis der Konzeption und Kostenschätzung des Büro PlanPol soll weiterverfolgt werden. Bildschirme sollen nicht angeschafft werden. Zusätzlich soll geprüft werden, ob die Leinwand leicht schwenkbar angebracht werden kann.

Die weiteren Planungsschritte zu den Veränderungen im Sitzungssaal werden in einer der nächsten Sitzungen des Bau- und Planungsausschusses beraten.

In diesem Zusammenhang ist es sinnvoll, weitere Maßnahmen zu prüfen und gegebenenfalls auch durchzuführen. Die zusätzlichen Maßnahmen sind:

- **Erneuerung des WDVS an der Fassade**

Das Wärmedämmverbundsystem an der Fassade des Rathauses ist aufgrund der mangelhaften Verarbeitung in großen Bereichen vollkommen zerstört, dies wird durch ein gerichtliches Gutachten belegt. Die Beweissicherung ist abgeschlossen, um weitere Schäden an der Fassade zu verhindern muss das Wärmedämmverbundsystem erneuert werden. Die Kostenerstattung ist bisher noch nicht geklärt. Die Kosten liegen laut gerichtlichem Gutachten bei ca. 200.000 € brutto. Nach Auskunft unserer Rechtsanwältin kann die Fassade zum jetzigen Zeitpunkt saniert werden. Die Sanierung hat keinen Einfluss auf die weitere gerichtliche Auseinandersetzung oder eine eventuelle Einigung in einem Vergleich.

Zu der Sanierung der Fassade hat das Gemeinderatsmitglied Karl-Heinz Zenker einen Antrag auf Sanierung gestellt. Der Wortlaut kann aus dem Antrag, der als Anlage zum Beiblatt angefügt ist, entnommen werden. Die in dem Antrag gestellten Fragen werden in der Sachverhaltsdarstellung beantwortet. Der Prüfungsverband wurde nicht kontaktiert, da aus Sicht der Verwaltung die Aussagen der Rechtsanwältin ausreichen.

- **Einbau eines Müllraumes in der Tiefgarage**

Bei der Errichtung des Rathauses wurde in der Tiefgarage neben der Einfahrt ein Müllraum vorgesehen. Aufgrund der Geruchsbelästigung durch den im Gebäude liegenden Müllraum, die zu kleine Auslegung der Größe und der umständliche Zugang in die TG über eine ca. 15

cm hohe Stufe ist der Müllraum als solcher nicht geeignet. Um einen funktionierenden Müllraum zu schaffen wurden zwei Stellplätze in der Tiefgarage mit Gittertrennwänden eingehaust und als Müllraum verwendet. Eine Überprüfung des Brandschutzes ergab nun, dass dieser in F90 ausgeführt werden muss. Die Abtrennung des bestehenden Müllraumes aus Gittertrennwänden soll erhalten bleiben und zum Einstellen von zwei weiteren Dienstfahrzeugen genutzt werden. Aus zwei offenen Stellplätzen der Tiefgarage soll ein neuer Müllraum, in F90 mit Trockenbauwänden, entstehen. Laut einer überschlüssigen Kostenschätzung der Abteilung P liegen die Herstellkosten bei ca. 50.000€ brutto.

In der Baugenehmigung für das Rathaus werden zwei Behindertenstellplätze und 47 PKW-Stellplätze gefordert. Eine Überprüfung in der Tiefgarage ergab zwei Behindertenstellplätze und 75 Stellplätze, sowie fünf gemeindliche Stellplätze im privaten Teil der Tiefgarage. Die geforderten Stellplätze können somit nachgewiesen werden. Nach Rücksprache mit dem Sachgebiet P4 ist für die Umnutzung der PKW-Stellplätze in einen Müllraum ein Antrag auf Nutzungsänderung erforderlich. Dieser wird im Zug der Baumaßnahmen am Rathaus gestellt. Herr Maurer (Sachgebiet P3) und Herr Lauterbach (Sachgebiet P8) werden bis zur Sitzung des Bau- und Planungsausschusses eine Stellungnahme zum Standort abgeben.

- **Ertüchtigung der Brandschutzklappen**

Bei einer Überprüfung der Brandschutzklappen wurde festgestellt, dass diese teils mit Mängeln behaftet sind. Bei einem gerichtlichen Vergleich erhielt die Gemeinde eine Summe von 7.500€ zur Sanierung der Brandschutzklappen. Die durch den gerichtlichen Gutachter geschätzten Sanierungskosten liegen bei 20.000 € brutto. Die Sanierung ist aus Brandschutzgründen zwingend erforderlich und wird im Rahmen der Anschaffungskompetenz durch die Verwaltung beauftragt.

- **Einbau einer Klimaanlage**

Derzeit ist das Rathaus teilweise klimatisiert, so können entweder die beiden Sitzungssäle oder der 1. Stock im Kopfbau im Wechsel gekühlt werden.

Erfahrungsgemäß wird das Klima immer extremer, die Temperaturen im Sommer werden immer heißer, die Hitzeperioden werden auch immer länger. In Studien wird belegt, dass bei zu hohen Temperaturen in Büros die Arbeitsleistung teilweise dramatisch abnimmt. Im Bereich des Ausbaues der Büroerweiterung ist es problemlos möglich vor dem Ausbau die Leitungen für eine Klimatisierung zu verlegen. Die Kosten für eine Vollklimatisierung des gesamten Rathauses liegen einschl. Planungshonorar gemäß einer ersten Kostenschätzung des Büro Bauer bei rd. 550.000 € brutto.

Das Büro Bauer ist in der Sitzung anwesend und stellt sein Konzept vor. Es wird auch auf die Arbeitsleistung in Verbindung mit den Temperatureinflüssen eingegangen. Die Verwaltung schlägt vor das, gesamte Rathaus mittels Kühlsegl zu kühlen.

- **Umbau Tiefgarage**

Das Ergebnis der Umfrage des Personalrates zur Situation der Tiefgarage wird in einer der nächsten Sitzungen separat behandelt.

- **Begehung im Rathaus im Rahmen der Kampagne des VDK „Weg mit den Barrieren“**

Es handelt sich hier überwiegend um Kleinmaßnahmen, die während der Arbeiten im Rathaus erledigt und im Rahmen der Anschaffungskompetenz durch die Verwaltung beauftragt werden können.

- **Kostenentwicklung**

Die detaillierte Kostenentwicklung kann aus der vertraulichen Anlage zum Beiblatt ersehen werden.

Unten aufgelistet ist eine Übersicht der Kostenhauptgruppen mit der Entwicklung der Kosten in Form einer groben Schätzung. Die Kostensteigerung von 2015 nach 2017 entsteht durch zusätzliche Maßnahmen und die Einbeziehung des Architekten und Fachplanern für Heizung/Sanitär/Lüftung und Elektro.

Schätzkosten 2015 für GR 20.10.2015		Schätzkosten 2017 bei Vollausbau	
KG 300 Baukonstruktion	301.000,00 €	KG 300 Baukonstruktion	679.500,00 €
KG 400 technische Anlage	174.000,00 €	KG 400 technische Anlage	616.500,00 €
		KG 500 Außenanlage	./.
		KG 600 Ausstattung	31.000,00 €
		KG 700 Baunebenkosten	336.126,77 €
	475.000,00 €		1.663.126,77 €

Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Bei der Schätzung der Kosten handelt es sich um eine grobe Schätzung, für die teilweise noch keine Vorentwürfe vorhanden sind. Die Kosten sind daher nur vorvertragliche Schätzkosten, die bis zu 30% abweichen können. Sollte die Entscheidung fallen, dass die Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen am Rathaus durchgeführt werden, dann wären entsprechende Mittel im Haushalt 2017 einzuplanen

Beschluss 1

Dem Vorschlag zum Ausbau der Büroerweiterung wird zugestimmt.

Abstimmung:

9:0

Beschluss 2

Der Variante B zum Umbau des Bürgerbüros wird vorbehaltlich der Zustimmung durch den Landesbeauftragten für Datenschutz und der Zustimmung durch den Behindertenbeauftragten des Landkreises Freising zugestimmt. Bei der Umplanung werden vier anstatt der bisher angedachten fünf Arbeitsplätze umgesetzt.

Abstimmung:

9:0

Beschluss 3

Der Erneuerung des WDVS an der Fassade des Rathauses wird zugestimmt.

Abstimmung:

9:0

Beschluss 4

In die Tiefgarage des Rathauses soll ein Müllraum eingebaut werden. Der Müllraum wird südlich des Treppenaufganges auf der Westseite der Brandschutzwand zum privaten Teil angeordnet.

Abstimmung: **8:1**

Beschluss 5

Dem Einbau einer Klimatisierung im Rathaus wird zugestimmt.

Abstimmung: **9:0**

Beschluss 6

Abstimmung über den Antrag von Bau- und Planungsausschussmitglied Hermann Hartshäuser auf Vertagung, wonach ein konkreter Vorschlag, über die technische Umsetzung zur Klimatisierung der einzelnen Bereiche in der nächsten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses behandelt und entschieden werden soll.

Für den Antrag stimmen zwei Ausschussmitglieder, dagegen stimmen sieben Ausschussmitglieder. Damit ist der Antrag abgelehnt.

Abstimmung: **2:7**

Beschluss 7

Die Kühlung im Gebäude soll soweit möglich mit Kühlsegeln bzw. Kühldecken erfolgen. Im Foyer soll die vorhandene Fußbodenheizung zur Kühlung verwendet werden. Das Bürgerbüro soll an die bestehende Lüftungsanlage mit Kühlung (1.OG und Sitzungssäle im Wechsel) angeschlossen werden.

Abstimmung: **9:0**

5. Ausbau Enghoferweg - Vorstellung der Planung**Anlagen zum Beiblatt**

- Lageplan
- Lageplan Variante 1 Stellplätze vor der Brücke
- Lageplan Variante 2 Stellplätze vor der Brücke

Sachverhalt

In der 8. öffentlichen Sitzung des Planungsausschusses für gemeindliche Hoch- und Tiefbaumaßnahmen am 02.08.2017 wurde folgender Beschluss gefasst:

Der Planungsausschuss für gemeindliche Hoch- und Tiefbaumaßnahmen schlägt dem Gemeinderat vor, der Planung zuzustimmen.

Der Stellplatz westlich des Nussbaumweges entfällt. Stattdessen wird eine Grünfläche gebaut. Der erste Baum Richtung Westen wird in diese Grünfläche verschoben. Der nächste Stellplatz wird um die Breite der Bauminsel nach Westen verschoben. Der Radius wird abgerundet. Die neue Grünfläche wird mit Hochbord eingefasst.

Zu den Stellplätzen vor der Brücke soll die Verwaltung Gespräche mit den Anwohnern führen und eine Lösung bis zur Gemeinderatssitzung erarbeiten.

Für die Stellplätze vor der Brücke wurde in der Sitzung des Planungsausschusses die Lösung im Anhang vorgeschlagen. Die Abteilung S würde dieser Lösung zustimmen. Nach Prüfung des Vorschlages durch das Sachgebiet P4 wurde festgestellt, dass der Vorschlag ohne Zeitverzögerung nicht umgesetzt werden kann. Die Grünfläche, auf dem der westliche Stellplatz zum Teil liegen würde, ist als Ausgleichsfläche im Bebauungsplan Nr. 47 festgesetzt. Die Fläche auf dem Privatgrundstück ist als private Grünfläche festgesetzt. Um den Vorschlag verwirklichen zu können reicht keine Befreiung vom Bebauungsplan. Der Bebauungsplan müsste mit entsprechendem Bauleitplanverfahren geändert werden.

Alle anderen vorgeschlagenen Änderungen wurden in die Planung eingearbeitet.

Herr Irrgang wird in der Sitzung anwesend sein und die Planung erläutern und für Fragen zur Verfügung stehen.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Die erforderlichen Mittel in Höhe von 706.000.- € werden im Haushalt 2017 und 2018 eingeplant.

Beschluss

Der Planung vom Ingenieurbüro Irrgang wird zugestimmt. Die Stellplatzvariante 1 wird umgesetzt.

Abstimmung:

8:0

Das Bau- und Planungsausschussmitglied Hermann Hartshauer hat wegen persönlicher Beteiligung an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

6. Antrag auf Widmung eines Eigentümerweges Flurnummer 2028/19

Anlagen zum Beiblatt

- Planung Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge mit Schleppkurve
- Lageplan mit Bemaßung
- Bestätigung des Entsorgers als vertrauliche Anlage
- Antrag auf Widmung als vertrauliche Anlage
- Übersichtslageplan

Sachverhalt

Die Eigentümer des Weges haben einen Antrag auf Widmung des Weges zum Eigentümerweg gestellt. Der Weg ist ca. 130 m lang und 4,50 m breit. Mit Beschluss des Bau- und Planungsausschusses von 10.01.2017 wurde festgelegt, dass eine Widmung erst dann erfolgen kann, wenn eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge gebaut wird und vor einer erneuten Behandlung eine Planung für eine Wendemöglichkeit und eine Bestätigung des Entsorgers, dass dies funktioniert, vorgelegt wird.

Der Eigentümer hat die Wendemöglichkeit nun geplant und die Bestätigung des Entsorgers in der Verwaltung eingereicht.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Keine

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt die Widmung des mit Antrag vom 26.01.2017 beantragten Eigentümerweges einschließlich der Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge mit den Flurnummern 2028/19, 2028T, 2028/24T, 2028/15T gemäß Art. 6 und Art. 53 Abs. 3 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG), unter der Bedingung, dass die Straßenbaulast sowie die Verkehrssicherungspflicht auf die Antragsteller des Widmungsantrags übertragen werden. Träger der Straßenbaulast sollen somit ausschließlich die Antragsteller sein.

Abstimmung:

9:0

7. Außenbereichssatzung für das Gebiet „Eichenried, Birkenstraße Süd“ der Gemeinde Moosinning Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB))

Anlagen zum Beiblatt

2 Lagepläne

Sachverhalt

Der Gemeinderat Moosinning hat in seiner Sitzung am 13.12.2016 beschlossen, für das Gebiet; Eichenried, Birkenstraße (Süd) eine Außenbereichssatzung aufzustellen.

Anlass ist der Antrag der Anwohner der Birkenstraße Eichenried auf Erlass einer Außenbereichssatzung vom 25.10.2016, um eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich zu ermöglichen.

Die Gemeinde Moosinning sieht in diesem Bereich einen Handlungsbedarf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten. Da die landwirtschaftliche Nutzung im Außenbereich aufgegeben wurde, unterliegt die bestehenden Siedlungssplitter einer Umstrukturierung, die städtebaulich gesteuert werden soll. Das städtebauliche Ziel der Gemeinde ist es dabei, den südlichen Bereich der Birkenstraße städtebaulich zu ordnen, für Wohnzwecke und kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe nutzbar zu machen und eine ortsverträgliche Lückenschließung zu ermöglichen.

Dazu wurde das Instrument der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB gewählt, um kein allgemeines Baurecht zu schaffen, sondern die Zulässigkeit von sonstigen Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 und 3 BauGB den privilegierten Vorhaben gleichzustellen. Die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB zur Aufstellung der Satzung sind gegeben:

Das Plangebiet ist nicht mehr landwirtschaftlich geprägt, da sich keine aktive Landwirtschaft innerhalb des Plangebietes befindet. Zudem befinden sich im Plangebiet acht Wohngebäude, die eine Wohnbebauung von einigem Gewicht darstellen.

Die weiteren Voraussetzungen für eine Außenbereichssatzung sind ebenfalls erfüllt:

1. Sie ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar;
2. sie begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Ge-

setz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und

3. es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7

Buchstabe b genannten Schutzgüter bekannt.

Die Fläche hat eine Größe von ca.1,0 ha und liegt südlich des Ortsteils Eichenried, der sich westlich des Hauptortes Moosinning befindet. Die Fläche wird über die Birkenstraße erschlossen. Entlang der Birkenstraße ist eine zusammenhängende, bandartige Entwicklung vom Ortsteil Eichenried aus in südliche Richtung zu verzeichnen. Das Plangebiet wird von dieser durch die bestehende 20 kV-Hochspannungsleitung sowie durch Grünflächen getrennt.

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

8. Bebauungsplanverfahren Nr. 61 „Mittermeierweg/Weidenweg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB - Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Anlagen zum Beiblatt

- Kopien der Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung
- Kopien der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Sachverhalt

Verfahrensstand

Am 09.04.2013 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 „Mittermeierweg/Weidenweg“ beschlossen. Zwischenzeitlich wurde die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange durch Planoffenlage binnen einem Monat sowie die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die Dauer von einem Monat durchgeführt. Nach weiteren Änderungen des Bebauungsplanentwurfs, die in der Gemeinderatssitzung am 20.12.2016 beschlossen wurde, fand eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB statt. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 07.12.2016 fand vom 29.12.2016 bis einschließlich 31.01.2017 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im selben Zeitraum erneut beteiligt. Während der Beteiligung sind weitere Stellungnahmen und Anregungen zum erneuten Bebauungsplanentwurf eingegangen, die im Folgenden nach Geschäftsordnung vom Bau- und Planungsausschuss behandelt werden.

Gegenüber dem Bebauungsplanentwurf vom 07.12.2016 ergeben sich noch folgende Ergänzungen im erneuten Entwurf:

- Die Verfahrensvermerke werden angepasst und auf den aktuellsten Stand gebracht.
- Das Garagenbaufenster der Parzelle Nr. 6 wird noch etwas nach Süden verschoben und außerdem eine Überschreitung der Grundfläche mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO von 100 % eingeräumt, um den eng bebauten Grundstück Weidenweg 2c noch die Möglichkeit einer weiteren Garage einzuräumen und gleichzeitig noch einen den zweiten erforderlichen Stellplatz für die Parzelle Nr. 6 einzuplanen.
- Der erneute Bebauungsplanentwurf erhält das Datum der Bau- und Planungsausschusssitzung vom 07.03.2017.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden folgende Stellungnahmen abgeben:

- 1) Rentz Bau GmbH per E-Mail vom 30.01.2017, inkl. Schreiben vom 12.01.2017
Von der Fa. Rentz Bau GmbH werden per E-Mail vom 30.01.2017 folgende Anregungen vorgetragen:
 - a) Die Flächen der Nebenanlagen sind für das RH 6 nicht einhaltbar und müssten geändert werden.
 - b) Damit der Nachbar Miklis, am Bach 2 b (*redaktionelle Anmerkung: es handelt sich um den Weidenweg 2c*) auch eine Garage mit Zufahrt nutzen kann, ist für das RH 6 ein weiterer PKW-Stellplatz außerhalb des Bauraumes notwendig. Dieser ist in der Flächenermittlung zu berücksichtigen.
 - c) Damit dieser weitere Stellplatz nicht ganz am Haus klebt, wäre eine Verschiebung zu Ungunsten des Grundstückes Nr. 3 ohne großen Aufwand und ohne Nachteil für Nr. 3 möglich.
 - d) Die Stauraumtiefe vor den Garagen des RH 4 + 6 sollten mind. 5 m tief sein damit dort auch ein PKW abgestellt werden kann und die Zufahrt zu RH 5 dennoch möglich ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1) a - c:

Gemäß der Stellungnahme vom 18.08.2016 ist wie angeregt bei dem Bebauungsplanentwurf vom 07.12.2016 ein möglicher Gartenzugang in der Breite von 1,50 m neben der Doppelgarage zum Grundstück Weidenweg 2c berücksichtigt worden. Der Bauraum wurde mit 7,5 m entsprechend groß dimensioniert, so dass eine Flexibilität hinsichtlich der Positionierung der Garage entsteht, sollte der Gartenzugang nicht benötigt oder verkleinert werden.

Die Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche (GR) wird auf 100 % angehoben, so dass auch ein Grenzanbau der Doppelgarage (6 x 6 m) mit Zufahrt und ggf. einem weiteren Stellplatz ermöglicht wird. Zumal für offene Stellplätze auch kein Stauraum nachzuweisen ist. Alle für das Baugrundstück erforderlichen Stellplätze sind somit im Planentwurf berücksichtigt,

eine Veranlassung weitere Stellplätze zu berücksichtigen ist nicht gegeben, zumal auch dies aus städtebaulichen Gründen gegenüber anderen Grundstückseigentümern nicht zu rechtfertigen ist. Die Überschreitungsmöglichkeit der GR für Stellplätze und ihre Zufahrten ist für das Grundstück der Bauparzelle Nr. 6 mit 100 % schon überdurchschnittlich berücksichtigt worden. Lediglich dem Mehrfamilienhaus im Süden ist eine vergleichbare Überschreitungsmöglichkeit der GR zuteil geworden, die übrigen Doppel- und Reihenhäuser sind situationsabhängig mit 50 - 90 % berücksichtigt. Sollten weitere Überschreitungen der Grundfläche dafür erforderlich werden, dass dem Nachbargrundstück Weidenweg 2 c weitere Flächen der Parzelle Nr. 6 zur Verfügung gestellt werden möchten, müsste dies über den Weg eines Befreiungsantrags angefragt werden.

Wird zudem der Verkauf von Grundstücksteilen der Bauparzelle 6 für eine Garage mit Zufahrt realisiert, wird das Grundstück neu parzelliert, so dass die Überschreitungsmöglichkeit der GR hierfür nicht mehr anwendbar ist und nur für das ursprüngliche Grundstück der Bauparzelle 6 dient. Ein Bebauungsplan dient der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und hat nicht die Möglichkeit, die Eventualitäten etwaiger geplanter Käufe von Grundstücksteile zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplanentwurf stellt ein in sich stimmiges Konzept dar, bei dem versucht wurde, alle städtebaulichen Aspekte zu berücksichtigen, um ein ausgeglichenes städtebauliches Konzept zu erlangen.

Ein Anlass, der die Umplanung zu Gunsten bestimmter Grundstücke zu Lasten anderer Grundstücke rechtfertigt, wird als nicht gegeben angesehen.

Es ist erforderlich den Bebauungsplanentwurf dahingehend anzupassen, dass der Garagenbauraum auf der Parzelle Nr. 6 etwas weiter nach Süden verschoben wird und die Überschreitungsmöglichkeit der GR auf 100 % angehoben wird. Da eine Festsetzung geändert wird, ist hierfür der Bebauungsplanentwurf erneut öffentlich auszulegen.

Zu 1) d:

Der Gemeinderat hat hier von der Möglichkeit Gebrauch gemacht in einer Bauleitplanung eine eigene Stellplatzregelung umzusetzen. Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Stellplatzregelung weicht insofern schon von der gemeindlichen Stellplatzsatzung ab. Eine Stauraumtiefe wurde nicht festgesetzt und nicht vermasst. Die nach der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung geregelte Stauraumtiefe von mind. 3 m ist an dieser Stelle eingehalten. Um jedoch dem ursprünglichen städtebaulichen Wunsch der Stellplatzsatzung einer höheren Stauraumtiefe Rechnung zu tragen, wird der Garagenbauraum für die Parzelle Nr. 6 noch etwas weiter nach Süden verschoben. Sollte es Wunsch der künftigen Bauherren sein einen noch größeren Stauraum vor der Garage zu schaffen, ist der Bauraum für die angesprochene Garage in Bezug auf die Lage im Grundstück Parzelle 6 nicht vermasst, so dass hier eine Flexibilität in Bezug auf die maßgenaue Lage der Doppelgarage gegeben und somit auch eine Verschiebung der Garagen nach Süden im Rahmen der deklaratorischen Bandbreite möglich ist, sofern dann noch die Überschreitung der GR für Garagen und deren Zufahrten eingehalten werden kann. Eine höhere Versiegelung als eine Überschreitung von 100 % der Hauptanlage ist nicht gegeben.

Das Garagenbaufenster der Parzelle Nr. 6 wird noch etwas nach Süden verschoben.

2) Von der Fa. Rentz Bau GmbH werden im Schreiben vom 12.01.2017 folgende Vorschläge vorgetragen:

- a) Im Planstand vom 07.12.2016 fehlt für das Reihenhaus Nr. 6 vor den Garagen die notwendige Stauraumtiefe für Pkw von 5 m. Hier würde ein vor der Garage abgestellter Pkw die Zufahrt zu den Stellplätzen von Haus Nr. 5 versperren und entspräche darüber hinaus nicht der Stellplatzsatzung.
- b) Die Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1988/8, Weidenweg 2c, Eheleute Miklis, würden gerne eine Fläche zur Errichtung einer weiteren Garage anschließend an die westliche Grundstücksgrenze, inklusive eines Zugangs in Ihren Garten erwerben. Breite des Grundstückstreifens: 4,50 m (Garage 3,00 m, Gartenzugang 1,50 m).
- c) Variante A: Die Garagen werden soweit nach Südwesten verschoben, dass sich vor den Garagen im Nordosten 5,00 m Stellfläche plus 3,50 m für den Eigentümerweg ergeben. Parallel neben der Garage kann der Stellplatz angeordnet werden. Alternativ kann der Stellplatz auch parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze liegen.
Diese Variante ist realisierbar, jedoch befindet sich der Gebäudekante der Garage mit nur 1,50 m Abstand zur Hausfassade, der Zugang zum Garten kann nur über den Stellplatz erfolgen.
- d) Maß der baulichen Nutzung für Grundstück RH Nr. 6:
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sagen aus, dass die für Grundstück Nr. 6 zulässige Grundfläche von 90 m² um 80 % für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO überschritten werden darf: $90 \text{ m}^2 \times 0,8 = 72 \text{ m}^2$. Diese Fläche ist jedoch nicht ausreichend.

Benötigt werden:

Garagenfläche	= 7,50 m x 6,00 m =	45,00 m ²
Stellplatz	=	12,50 m ²
Zufahrt	= (3,50 + 10,00)/2 x 10,00 =	<u>67,50 m²</u>
		Mindestens 125,00 m ²

(Fläche ohne öffentlich-rechtlich gewidmeten Eigentümerweg)

Siehe dazu Kopie Variante A

- e) Deshalb könnte die Situation in einem weiteren Schritt folgendermaßen verbessert werden: Siehe Variante B
Der Abstand zwischen Reihenhaus 3 und der Garagen/Carport-Zeile wird auf 4 m verringert = notwendiges Maß für die Abstandsfläche am Giebel von H/2, entsprechend Reihenhaus 1. Der F+R-Weg und die Reihenhauszeile Nr. 4 - 6 werden um 1 m nach Westen gerückt. Somit ergibt sich bei RH 6 ein Abstand zwischen Garagen und Hausfassade von 2,50 m, der Gartenzugang verbessert sich.
- f) In Variante C ist darüber hinaus ein Vorschlag zur Verbesserung der Zufahrt zu den Stellplätzen von RH 4 dargestellt:
Diese ergibt sich durch eine steilere Einbindung des F+R-Weges (= Verschwenken des Weges nach Südost auf ca. 45 °), sodass zum einen eine Doppelgarage und zum anderen ein Stauraum von 5 m vor den Garagen

möglich ist. Dazu wird bei den Reihenhäusern 1 – 3 die Anordnung der Garagen und Stellplätze getauscht, um den Weg wie oben beschrieben führen zu können.

- g) Wir dürfen deshalb nochmals um eine wohlwollende Abwägung der hier aufgeführten Punkte bitten, da unserer Meinung nach mit geringem Aufwand eine Verbesserung der Erschließungssituation erreicht werden kann und gleichzeitig den Planungsabsichten der Eigentümer Weidenweg 2c Rechnung getragen werden kann und zusätzlich Widersprüche zwischen textlichen Festsetzungen und Planzeichen eliminiert werden könnten.

Stellungnahme der Verwaltung zu 2) a - e:

Im Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 07.12.2016 ein möglicher Gartenzugang in der Breite von 1,50 m neben der Doppelgarage zum Grundstück Weidenweg 2c berücksichtigt worden. Der Bauraum wurde mit 7,5 m entsprechend groß dimensioniert, so dass eine Flexibilität hinsichtlich der Positionierung der Garage entsteht, sollte der Gartenzugang nicht benötigt oder verkleinert werden.

Die Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche (GR) wird auf 100 % angehoben, so dass auch ein Grenzanbau der Doppelgarage (6 x 6 m) mit Zufahrt und ggf. einem weiteren Stellplatz ermöglicht wird. Zumal für offene Stellplätze auch kein Stauraum nachzuweisen ist. Alle für das Baugrundstück erforderlichen Stellplätze sind somit im Planentwurf berücksichtigt, eine Veranlassung weitere Stellplätze zu berücksichtigen ist nicht gegeben, zumal auch dies aus städtebaulichen Gründen gegenüber anderen Grundstückseigentümern nicht zu rechtfertigen ist. Die Überschreitungsmöglichkeit der GR für Stellplätze und ihre Zufahrten ist für das Grundstück der Bauparzelle Nr. 6 mit 100 % schon überdurchschnittlich berücksichtigt worden. Lediglich dem Mehrfamilienhaus im Süden ist eine vergleichbare Überschreitungsmöglichkeit der GR zuteil geworden, die übrigen Doppel- und Reihenhäuser sind situationsabhängig mit 50 – 90 % berücksichtigt. Sollten weitere Überschreitungen der Grundfläche dafür erforderlich werden, dass dem Nachbargrundstück Weidenweg 2 c weitere Flächen der Parzelle Nr. 6 zur Verfügung gestellt werden möchten, müsste dies über den Weg eines Befreiungsantrags angefragt werden.

Wird zudem der Verkauf von Grundstücksteilen der Bauparzelle 6 für eine Garage mit Zufahrt realisiert, wird das Grundstück neu parzelliert, so dass die Überschreitungsmöglichkeit der GR hierfür nicht mehr anwendbar ist und nur für das ursprüngliche Grundstück der Bauparzelle 6 dient. Ein Bebauungsplan dient der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und hat nicht die Möglichkeit, die Eventualitäten etwaiger geplanter Käufe von Grundstücksteile zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplanentwurf stellt ein in sich stimmiges Konzept dar, bei dem versucht wurde, alle städtebaulichen Aspekte zu berücksichtigen, um ein ausgeglichenes städtebauliches Konzept zu erlangen.

Ein Anlass, der die Umplanung zu Gunsten bestimmter Grundstücke zu Lasten anderer Grundstücke rechtfertigt, wird als nicht gegeben angesehen.

Es ist erforderlich den Bebauungsplanentwurf dahingehend anzupassen, dass der Garagenbauraum auf der Parzelle Nr. 6 etwas weiter nach Süden

verschoben wird und die Überschreitungsmöglichkeit der GR auf 100 % angehoben wird. Da eine Festsetzung geändert wird, ist hierfür der Bebauungsplanentwurf erneut öffentlich auszulegen.

Stellungnahme der Verwaltung zu 2) f - g:

Der Bebauungsplanentwurf stellt ein in sich stimmiges Konzept dar, bei dem versucht wurde, alle Aspekte zu berücksichtigen, um ein ausgeglichenes städtebauliches Konzept zu erlangen.

Ein Anlass, der die Umplanung zu Gunsten bestimmter Grundstücke zu Lasten anderer Grundstücke rechtfertigt, wird als nicht gegeben angesehen.

Zudem hat der Gemeinderat durch seinen letzten Beschluss am 20.12.2016 von dieser Variante bereits Abstand genommen, da hierdurch vollständige Garagenzeile westlich des F+R-Weges, sondern nur 3 Einzelgaragen und 3 offene Stellplätze realisiert werden könnten. Der Entwurf vom 07.12.2016 ermöglicht jedoch jeweils Doppelgaragen inklusive Stauraum, was die künftige Parksituation im Baugebiet mehr entlasten kann als die vorgeschlagene Variante C.

Weitere Änderungen des Bebauungsplanentwurfs sind nicht erforderlich.

- 3) Miklis, Laure und Maik vom 07.12.2016, 29.01.2017 und Bürgersprechstunde vom 14.01.2017
- a) Im Planstand vom 07.12.2016 fehlt die notwendige Stauraumtiefe für PKW von 5 m für das RH 6 vor der Garage. Hier würde ein vor der Garage abgestellter PKW die Zufahrt zu den Stellplätzen von Haus Nr. 5 versperren und entspräche darüber hinaus nicht der gemeindlichen Stellplatzsatzung.
 - b) Wir als Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1988/8, Weidenweg 2c würden gerne eine Fläche zur Errichtung einer weiteren Garage, anschließend an unserer westlichen Grundstücksgrenze, inklusiv eines Zugangs an unserem Garten erwerben. Breite des Grundstücksstreifens: 4,5 m (Garage 3 m und Gartenzugang 1,5 m)
 - c) Variante A: Die Garagen werden soweit nach Südwesten verschoben, dass sich vor den Garagen im Nordosten 5,00 m Stauraumtiefe plus 3,50 m Durchfahrtsbreite für den Eigentümerweg ergeben. Parallel neben der Garage kann der Stellplatz angeordnet werden. Alternativ kann der Stellplatz auch parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze liegen. Diese Variante ist realisierbar, jedoch befindet sich die Gebäudekante der Garage mit nur 1,50 m Abstand zur Hausfassade, der Zugang zum Garten kann nur über den Stellplatz erfolgen.
 - d) Maß der baulichen Nutzung für Grundstück RH 6: Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sagen aus, dass die für Grundstück Nr. 6 zulässige Grundfläche von 90 m² um 80 % für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO überschritten werden darf: 90 m² x 0,8 = 72 m². Diese Fläche ist jedoch nicht ausreichend. Benötigt werden: Garagenfläche = 7,50 x 6,00 m = 45,00 m², Stellplatz = 12,50 m² und Zufahrt = (3,5x10,00)/2x10,0 = 67,50 m² sind mindestens 125,00 m² (Fläche ohne öffentlich-rechtlich gewidmeter Eigentümerweg) Siehe dazu Kopie Variante A.
 - e) Deshalb könnte diese Situation in einem weiteren Schritt folgendermaßen verbessert werden: Siehe Variante B. Der Abstand zwischen RH 3 und der Garagen/ Carport-Zeile wird auf 4m verringert = notwendiges Maß für die

Abstandsfläche am Giebel von H/2, entsprechend RH 1. Der F+R-Weg und die Reihenhauszeile 4 – 6 werden um 1 m nach Westen gerückt. Somit ergibt sich bei RH 6 ein Abstand zwischen Garagen und Hausfassade von 2,50 m, der Gartenzugang verbessert sich.

- f) Unser Haus ist das niedrigste Gebäude der Nachbarschaft (nur 1 Vollgeschoss), angrenzend an dem Bebauungsplangebiet, dadurch sehen wir die Südwest Ausrichtung unseres Hauses durch das viel höhere Gebäude (2 Vollgeschosse) sehr stark beeinträchtigt. Verstärkt wird dieser Umstand noch durch den geringeren Abstand unseres Hauses zu unserer Grundstücksgrenze und die mögliche Erhöhung des Bebauungsniveaus eines 2 Vollgeschossgebäude. In dem Bebauungsplan ist auch nicht ersichtlich, dass die notwendigen Garagen und Stellplätze für ein mögliches Mehrfamilienhaus berücksichtigt sind.
- g) Leider wird auch in der Südwestausrichtung unseres Grundstücks eine Garage mit Grenzbebauung vorgesehen. Mit dem geplanten Mehrfamilienhaus in der Südwestausrichtung wird unsere Sonneneinstrahlung bereits stark eingeschränkt und dieser Umstand würde durch eine Grenzbebauung durch die geplante Garage nochmals verstärkt eingeschränkt werden. Unter Vorschlag ist, um die Situation zu verbessern, ein oder mehrere vorzusehen und keine Garage.

Stellungnahme der Verwaltung zu 3) a:

Der Gemeinderat hat hier von der Möglichkeit Gebrauch gemacht in einer Bauleitplanung eine eigene Stellplatzregelung umzusetzen. Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Stellplatzregelung weicht insofern schon von der gemeindlichen Stellplatzsatzung ab. Eine Stauraumtiefe wurde nicht festgesetzt und nicht vermasst. Die nach der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung geregelte Stauraumtiefe von mind. 3 m ist an dieser Stelle eingehalten. Um jedoch dem ursprünglichen städtebaulichen Wunsch der Stellplatzsatzung einer höheren Stauraumtiefe Rechnung zu tragen, wird der Garagenbauraum für die Parzelle Nr. 6 noch etwas weiter nach Süden verschoben. Sollte es Wunsch der künftigen Bauherren sein einen noch größeren Stauraum vor der Garage zu schaffen, ist der Bauraum für die angesprochene Garage in Bezug auf die Lage im Grundstück Parzelle 6 nicht vermasst, so dass hier eine Flexibilität in Bezug auf die maßgenaue Lage der Doppelgarage gegeben und somit auch eine Verschiebung der Garagen nach Süden im Rahmen der deklaratorischen Bandbreite möglich ist, sofern dann noch die Überschreitung der GR für Garagen und deren Zufahrten eingehalten werden kann. Eine höhere Versiegelung als eine Überschreitung von 100 % der Hauptanlage ist nicht geboten.

Das Garagenbaufenster der Parzelle Nr. 6 wird noch etwas nach Süden verschoben.

Stellungnahme der Verwaltung zu 3) b - e:

Im Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 07.12.2016 ein möglicher Gartenzugang in der Breite von 1,50m neben der Doppelgarage zum Grundstück Weidenweg 2c berücksichtigt worden. Der Bauraum wurde mit 7,5 m entsprechend groß dimensioniert, so dass eine Flexibilität hinsichtlich der Positionierung der Garage entsteht, sollte der Gartenzugang nicht benötigt oder verkleinert werden.

Die Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche (GR) wird auf 100 % angehoben, so dass auch ein Grenzanbau der Doppelgarage (6 x 6 m) mit Zu-

fahrt und ggf. einem weiteren Stellplatz ermöglicht wird. Zumal für offene Stellplätze auch kein Stauraum nachzuweisen ist. Alle für das Baugrundstück erforderlichen Stellplätze sind somit im Planentwurf berücksichtigt, eine Veranlassung weitere Stellplätze zu berücksichtigen ist nicht gegeben, zumal auch dies aus städtebaulichen Gründen gegenüber anderen Grundstückseigentümern nicht zu rechtfertigen ist. Die Überschreitungsmöglichkeit der GR für Stellplätze und ihre Zufahrten ist für das Grundstück der Bauparzelle Nr. 6 mit 100 % schon überdurchschnittlich berücksichtigt worden. Lediglich dem Mehrfamilienhaus im Süden ist eine vergleichbare Überschreitungsmöglichkeit der GR zuteil geworden, die übrigen Doppel- und Reihenhäuser sind situationsabhängig mit 50 - 90 % berücksichtigt. Sollten weitere Überschreitungen der Grundfläche dafür erforderlich werden, dass dem Nachbargrundstück Weidenweg 2 c weitere Flächen der Parzelle Nr. 6 zur Verfügung gestellt werden möchten, müsste dies über den Weg eines Befreiungsantrags angefragt werden.

Wird zudem der Verkauf von Grundstücksteilen der Bauparzelle 6 für eine Garage mit Zufahrt realisiert, wird das Grundstück neu parzelliert, so dass die Überschreitungsmöglichkeit der GR hierfür nicht mehr anwendbar ist und nur für das ursprüngliche Grundstück der Bauparzelle 6 dient. Ein Bebauungsplan dient der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und hat nicht die Möglichkeit, die Eventualitäten etwaiger geplanter Käufe von Grundstücksteile zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplanentwurf stellt ein in sich stimmiges Konzept dar, bei dem versucht wurde, alle städtebaulichen Aspekte zu berücksichtigen, um ein ausgeglichenes städtebauliches Konzept zu erlangen.

Ein Anlass, der die Umplanung zu Gunsten bestimmter Grundstücke zu Lasten anderer Grundstücke rechtfertigt, wird als nicht gegeben angesehen.

Es ist erforderlich den Bebauungsplanentwurf dahingehend anzupassen, dass der Garagenbauraum auf der Parzelle Nr. 6 etwas weiter nach Süden verschoben wird und die Überschreitungsmöglichkeit der GR auf 100 % angehoben wird. Da eine Festsetzung geändert wird, ist hierfür der Bebauungsplanentwurf erneut öffentlich auszulegen.

Stellungnahme der Verwaltung zu 3) f - g:

Das geplante Mehrfamilienhaus ist in einem Abstand von ca. 13 m gemessen ab der der südöstlichen Ecke des Gebäudes Weidenweg 2 c geplant. Die maximale Wandhöhe der im Geltungsbereich zulässigen Gebäude beträgt 6,30 m, was in etwa auch der umliegenden Bebauung entspricht. Der Abstand des neuen Gebäudes zum Gebäude Weidenweg 2c ist demnach ungefähr doppelt so lang wie die maximal zulässige Wandhöhe von 6,30 m. Zudem ist das Grundstück mit der Flurnummer 1988/8 nach Südwesten ausgerichtet, so dass eine nennenswerte Beeinträchtigung der Besonnung nachweislich nicht gegeben ist.

Die Situierung der Garagen und Stellplätze entspricht der Abstandsflächenregelung in Art 6 BayBO. Garagen und Nebengebäude sind gem. Art 6 Absatz 9 BayBO ohne eigene Abstandsflächen und somit bis zu einer Gesamtlänge von 9 m an der Grundstücksgrenze zulässig.

Im Bebauungsplan wurden für den südlichen Bereich ausreichend Stellplätze vorgesehen, so dass jeder Doppelhaushälfte wie auch dem Mehrfamilienhaus Stellplätze zugeordnet werden können.

Die Anzahl der Wohnungen auf der Parzelle Nr. 21 wird durch die Möglichkeit auf der Parzelle Stellplätze zu realisieren, unter Einhaltung der festgesetzten Grundfläche, Wandhöhe und Geschossigkeit beschränkt.

Im Übrigen wurden diese Anregungen bereits in der Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit in der Gemeinderatssitzung am 20.12.2016 eingehend geprüft und untereinander und gegeneinander abgewogen.

Weitere Änderungen des Bebauungsplanentwurfs vom 07.02.2016 sind nicht erforderlich.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind folgende Stellungnahmen eingegangen die zu behandeln sind:

1) Deutsche Telekom Technik GmbH vom 19.01.2017

Die Deutsche Telekom verweist auf ihre Rückäußerungen vom 02.02.2016 und 31.08.2016. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich ist die Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten. Vorbehaltlich einer positiven Ausbauentcheidung wird darauf aufmerksam gemacht, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreicht um das Plangebiet zu versorgen. Es sind zusätzliche Planung und Baumaßnahmen erforderlich. Die Telekom behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und Ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen. Es wird gebeten, folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumbepflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Weitere Änderungen des Bebauungsplanentwurfs sind nicht erforderlich.

2) Handwerkskammer für München und Oberbayern

Grundsätzlich ist bei derartigen Planungen die gewachsene Wirklichkeit vor Ort entsprechend zu berücksichtigen, da im Zuge von Nachverdichtungen Gemengelagensituationen und damit Konflikte zwischen den unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe entstehen können.

Da sich die neu hinzukommende Wohnbaunutzung in die gewachsenen Strukturen vor Ort einfügen muss, welche nördlich und westlich Geltungsbereichs der Lage im Ortskern entsprechend auch von gewerblicher Nutzung bestimmt sind, bitten wir Sie darum, ein besonderes Augenmerk auf

die genannte, im Zuge dieser Planungen häufig entstehende Gemengelageproblematik zu richten und damit Konflikten zwischen den unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe vorzubeugen, die sich aus den unterschiedlichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) der ortsansässigen gewerblichen Nutzungen ergeben. Es muss sichergestellt werden, dass sich daraus keine negativen Auswirkungen für die bestandskräftig genehmigten gewerblichen

Nutzungen im Umgriff ergeben, was deren ordnungsgemäßen Betriebsablauf oder auch angemessene Weiterentwicklungsmöglichkeiten betrifft.

Stellungnahme der Verwaltung:

Probleme aus Gemengelage (Gewerbe - Wohnen) sind nicht zu erwarten. Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes schafft einen geeigneten Übergang vom reinen Wohngebiet im Süden zum Dorfgebiet im Norden.

Weitere Änderungen im Bebauungsplanentwurf sind nicht erforderlich.

3) Flughafen München GmbH vom 18.01.2017

Das überplante Gebiet der Gemeinde Hallbergmoos, Hallbergmoos/Goldach liegt innerhalb der Lärmschutzzonen Ca des Regionalplans, Karte 2 vom 02.02.1987 bzw. gemäß Entwurf September 2001 der Lärmschutzzonenkarte des Landesentwicklungsprogramms innerhalb der Zone Ca mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 58 bis 60 dB (A). In Punkt B V Ziele und Grundsätze 6.4.1. des Landesentwicklungsprogramms wird folgende noch zulässige bauliche Nutzung festgesetzt. Innerhalb eines Lärmschutzbereiches 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 Lärmimmissionen aufweisen
- In der Zone B zusätzlich uneingeschränkte gewerbliche und industrielle Nutzung
- In der Zone C zusätzlich die Darstellung von Baufläche mit 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 denen sich Menschen über längere Zeit aufhalten, für entsprechenden Schallschutz gesorgt werden soll.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein entsprechender Hinweis war bereits im Bebauungsplanentwurf Hinweis Punkt 16 enthalten.

Weitere Änderungen des Bebauungsplanentwurfs sind nicht erforderlich.

4) Energie Südbayern GmbH vom 11.01.2017

Das Gebiet ist bereits mit Erdgas erschlossen. Wir beabsichtigen Grundstücke, die einer neuen Bebauung zugeführt werden, bei ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer zu erschließen.

Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit ist die zeitnahe Adressenübermittlung der Baubewerber erforderlich. Bitte beziehen Sie uns schon bei Beginn der Planungen in die Koordinationsgespräche mit ein.

Einen Plan über bereits bestehende Gasleitungen legen wir als Anlage zu diesem Schreiben bei.

Zusätzlich ist zu beachten:

- Leitungstrassen sind von Bauungen und Baumbepflanzungen freizuhalten.
- Bei der Gestaltung von Pflanzengruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten wird oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Energie Südbayern GmbH wird an den Spartenbesprechungen beteiligt.

Weitere Änderungen des Bebauungsplanentwurfs sind nicht erforderlich.

5) Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Mittermeierweg/ Weidenweg“ haben wir keine Einwände. Von uns ist vorgesehen eine Hauptwasserleitung DN 100 in die Erschließungsstraße zu verlegen (siehe beiliegenden Planausschnitt). Wir bitten Sie, uns zu den Spartenbesprechungen hinzuzuziehen. Die zu erstellenden Gebäude sind gemäß unseren Satzungen an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen. Der Zweckverband wird an den Spartenbesprechungen beteiligt.

Weitere Änderungen des Bebauungsplanentwurfs sind nicht erforderlich.

6) Bayernwerk AG vom 02.01.2017

Es wird darauf hingewiesen, dass zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes Niederspannungskabel erforderlich sind (Trafostation 012693 „Mittermeierweg“). Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen und bei der Ausführungsplanung und bei den Spartenbesprechungen berücksichtigt.

Weitere Änderungen des Bebauungsplanentwurfs sind nicht erforderlich.

7) Landratsamt Freising, SG 12, Tiefbau vom 04.01.2017

Der geplanten Erschließung über den Preglerweg / Mittermeierweg bzw. die Anbindung über den Weidenweg bestehen keine Einwände. Der Geh- und Radweg Fl.Nr. 1988/15 der Gemarkung Goldach soll nicht weiter ausgebaut werden. Änderungen des Einmündungsbereiches in die FS 11 müssen mit dem Tiefbauamt abgestimmt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen am Einmündungsbereich FS 11 sind nicht geplant.

Weitere Änderungen des Bebauungsplanentwurfs sind nicht erforderlich.

8) Landratsamt Freising, SG 41, Altlasten vom 02.01.2017

Es wird auf die Stellungnahmen vom 11.02.2016 und 29.08.2016 verwiesen. Eine weitere Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die textlichen Hinweise, Punkt 10 und 12 der Festsetzungen, wurden bereits redaktionell korrigiert. Im Übrigen werden die Hinweise zur Kenntnis genommen und es sind diesbezüglich keine weiteren Änderungen vorzunehmen.

9) Landratsamt Freising – Untere Naturschutzbehörde vom 20.01.2017

Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass das vorhandene Gehölze ein potentieller Lebensraum für Tiere ist. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind zu unterlassen. Die Rechtsgrundlagen nach § 44 BNatSchG sind einzuhalten. Erforderliche Gehölzbeseitigungsmaßnahmen sind ausschließlich in der Zeit von 1. Oktober bis 28 Februar zulässig.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Rechtsgrundlagen nach § 44 BNatSchG sind bereits auf Grund der Gesetzeslage einzuhalten. Die Schonzeit ist bekannt und wird auch bei Beratungsgesprächen zu Einzelbauvorhaben stets weitergegeben. Weitere Änderungen im Bebauungsplanentwurf vom 07.12.2016 sind nicht erforderlich.

Beteiligung der Referenten

Der Referent für Energie und Ortsentwicklung erhält in der Sitzung Gelegenheit zur Stellungnahme.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Im Haushalt 2016 waren ausreichend Planungsmittel für das Bebauungsplanverfahren Nr. 61 eingestellt. Im Haushalt 2017 werden wiederum ausreichend Planungsmittel für künftige Bauleitplanverfahren eingestellt. Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt.

Beschluss

- a) Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird den Stellungnahmen der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit Punkte 1) a - d, 2) a - g und 3) a - g zugestimmt.
- b) Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird den Stellungnahmen der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Punkte 1) - 9) zugestimmt.
- c) Der Bebauungsplanentwurf Nr. 61 „Mittermeierweg/Weidenweg“ wird unter der Maßgabe gebilligt, dass der Garagen-/Carportbaubereich für die Bauparzelle Nr. 6 noch etwas nach Süden verschoben wird, um mehr Stauraum vor den Garagen zu schaffen und die Überschreitung der Grundfläche (GR) für Garagen, Carports, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO für die Bauparzelle Nr. 6 auf 100 % erhöht wird. Der Bebauungsplanentwurf erhält das heutige Datum vom 07.03.2017.
- d) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 61 „Mittermeierweg/Weidenweg“ wird gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 BauGB angemessen verkürzt für die Dauer von 3 Wochen erneut öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im selben Zeitraum erneut förmlich beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Stellungnahmen können nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.

Abstimmung:**7:1**

Das Bau- und Planungsausschussmitglied Heinrich Lemer hat wegen persönlicher Beteiligung an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen

9. Bebauungsplanverfahren Nr. 68 „Gewerbegebiet südöstlich der Zeppelinstraße“ - Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange**Anlagen zum Beiblatt**

Kopien der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Sachverhalt**Verfahrensstand**

In seiner öffentlichen Gemeinderatssitzung am 29.09.2015 wurde der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplans Nr. 68 „Gewerbegebiet südöstlich der Zeppelinstraße“ gefasst. Ziel ist die Deckung des Bedarfs an gewerblichen Baugrundstücken, da die Nachfrage vor allem ortsansässiger Betriebe gestiegen ist. Zwischenzeitlich wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Planoffenlage und Träger öffentlicher Belange binnen einem Monat durchgeführt. Zuletzt wurde der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 07.12.2016 in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 20.12.2016 gebilligt und die öffentliche Auslegung des Entwurfs beschlossen. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sons-

tigen Träger öffentlicher Belange für die Dauer von einem Monat fand im Zeitraum vom 29.11.2016 bis einschließlich 31.01.2017 statt. Während der Beteiligung sind Stellungnahmen und Anregungen zum Bebauungsplanentwurf eingegangen, die im Folgenden nach Geschäftsordnung vom Bau- und Planungsausschuss behandelt werden.

Gegenüber dem Bebauungsplanentwurf vom 07.12.2016 werden sich noch folgende Klarstellungen im Bebauungsplan ergeben:

- Die Verfahrensvermerke werden angepasst und auf den aktuellsten Stand gebracht.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen bzw. Stellungnahmen vorgebracht, so dass eine Beschlussfassung nicht erforderlich ist.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde folgende Stellungnahmen abgegeben:

1. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd vom 09.01.2017

Es ist vorgesehen, eine Hauptwasserleitung in die Erschließungsstraße zu verlegen. Es wird gebeten, an den Spartenbesprechungen mit eingeladen zu werden. Die zu erstellenden Gebäude sind an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Zweckverband an den Spartenbesprechungen beteiligt. Dass die zu erstellenden Gebäude an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen sind, war bereits unter B.7 in die textlichen Hinweise des Bebauungsplanes mitaufgenommen worden. Weitere Änderungen sind nicht erforderlich.

2. Wasserwirtschaftsamt München vom 13.01.2017

Der allgemeine Hinweis, dass „unverschmutztes Niederschlagswasser breitflächig auf dem Grundstück zu versichern ist“ reicht aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes München nicht aus.

Eine funktionierende Niederschlagswasserbeseitigung ist Bestandteil einer ordnungsgemäßen Erschließung und sollte im Bebauungsplan abschließend geregelt sein. Dazu muss keine vollständig ausgearbeitete Entwässerungsplanung vorliegen. Es sollte den potentiellen Bauherren aber eine eindeutige und auch funktionierende Lösungsvariante angeboten werden. Dafür sollten auch die entsprechenden Flächen für Versickerung zur Verfügung stehen. Je nach Bodendurchlässigkeit ist es erforderlich, 10 % - 20 % der angeschlossenen befestigten Fläche als Versickerungsfläche vorzuhal-

ten. Diese Flächen sollten im Bebauungsplan zeichnerisch oder zumindest textlich festgesetzt werden.

Vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist ein eindeutiges Niederschlags-Wasserkonzept aufzustellen, bei dem die notwendigen Versickerungsflächen festgesetzt sind. Der Bebauungsplan kann unter Beachtung dieser Auflagen befürwortet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf die Beseitigung von Niederschlagswasser im Plangebiet wurde im Bebauungsplan-entwurf vom 07.12.2016 unter B.4.1 (Hinweise zu Niederschlagswasser) ausführlich eingegangen. Die Versickerung von Niederschlagswasser wird auf den festgesetzten einzuhaltenden Grünflächen erfolgen. Dies entspricht den gesetzlichen Vorgaben und auch den sonst in der Gemeinde üblichen Regelungen. Im Übrigen wird auf die gesetzlichen Regelungen verwiesen, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuhalten sind.

Weitergehende Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan sind dazu nicht erforderlich.

3. Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 31.01.2027

Die Handwerkskammer verweist auf die Stellungnahme vom 05.11.2015. Es wäre wünschenswert auf den neu entstehenden Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets vor allem auch kleinen und mittelständischen Betrieben durch bedarfsgerechte bzw. kleinteilige Parzellierung eine Ansiedlung zu ermöglichen.

Für das neu entstehende Gewerbegebiet wird angeregt, dass im Bebauungsplan die Festsetzungen zu den unzulässigen Nutzungen entsprechend durch den Ausschluss von Einzelhandel zentrenrelevanter Sortimente zu ergänzen, um sicherzustellen, dass der Gebietscharakter erhalten wird und die Bauflächen auch auf lange Sicht für die o.g. gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dem Wunsch der Handwerkskammer auch kleinen und mittelständischen Betrieben durch bedarfsgerechte bzw. kleinteilige Parzellierung eine Ansiedlung zu ermöglichen, wurde durch die Struktur im Bebauungsplan (nicht zu tiefe Bauräume) bereits weitgehend entsprochen. Darüber hinaus liegen der Gemeinde bereits zahlreiche Anfragen kleinerer und mittelständischer Betriebe aus dem Gemeindegebiet vor, die im Plan-gebiet ihre gewünschten Erweiterungsmöglichkeiten verwirklichen können und dort untergebracht werden sollen.

Hinsichtlich des angeregten Ausschlusses von Einzelhandel zentrenrelevanter Sortimente wird auf die für die raumordnerisch bedeutsamen Planungen zuständige Regierung von Oberbayern und das Landratsamt Freising verwiesen. Diese haben hierzu nichts geäußert. Im Übrigen ist es auch nicht üblich, im Gemeindegebiet in Gewerbegebieten die zentrenrelevanten Sortimente auszuschließen. Die Gemeinde sieht daher keinen Anlass den Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimente festzusetzen. Die Anregung kann daher nicht berücksichtigt werden. Weitere Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht zu veranlassen.

4. Flughafen München GmbH vom 18.01.2017

Das überplante Gebiet der Gemeinde Hallbergmoos, Ortsteil Hallbergmoos liegt in der Lärmschutzzone B des Regionalplans, Karte 2 vom 2.2.1987 bzw. gemäß Entwurf September 2001 der Lärmschutzzonenkarte des Landesentwicklungsprogramms in Zone Ci mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 60 bis 62 dB(A). In Punkt B V Ziele und Grundsätze 6.4.1 des Landesentwicklungs-programms wird folgende noch zulässige bauliche Nutzung festgesetzt.

Innerhalb eines Lärmschutzbereichs sollen unter Beachtung der Ziele zu 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 uneingeschränkte gewerbliche und industrielle Nutzung
- In der Zone C zusätzlich die Darstellung von Bauflächen mit 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 wird darauf hingewiesen, dass in allen Räumen, in denen sich Menschen über längere Zeit aufhalten, für entsprechenden Schallschutz zu sorgen ist. Das Bebauungs-gebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens München. Es befindet sich in der äußeren Übergangsfläche des Bauschutzbereiches. Die dafür zulässige Bauhöhe gemäß § 12 LuftVG beträgt 508 m ü. NN. Bei einer Überschreitung dieser Höhenbegrenzung kann die Erteilung der Baugenehmigung durch die zuständige Baubehörde nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Erläuterungen und Hinweise der Flughafen München GmbH zu den Lärmschutz-zonen, zur Bauhöhenbeschränkungen und zum Schallschutz für Aufenthaltsräume werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis war unter B.9.1 bereits in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden.

Aufgrund der bekannten schalltechnischen Problematik durch den nahegelegenen Flughafen einerseits, aber auch durch Emissionen sowie Immissionen im Bereich der Gewerbegebiete andererseits hat die Gemeinde Hallbergmoos eine schalltechnische Untersuchung zu diesem Bebauungsplan erarbeiten. lassen.

Die Vorgaben der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 68 „Gewerbegebiet Zeppelinstraße Süd“ in Hallbergmoos in der Fassung vom 22.12.2015 der Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH sind vollständig in die Planzeichnung, die Festsetzungen, die Hinweise und in die Begründung eingearbeitet worden. Weitere Maßnahmen sind daher nicht veranlasst.

5. Bayerischer Bauernverband vom 23.01.2017

Eine Eingrünung ist grundsätzlich erstrebenswert. Es sollte aber bei der Randbepflanzung des Plangebietes, vor allem beim Pflanzen von Bäumen

ein ausreichender Grenzabstand (4m) eingehalten werden. Damit die landw. Flächen nicht durch Schattenwirkung beeinträchtigt werden. Eine niedrige Bepflanzung ist zu begrüßen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen entstehen.

Ausgleichsflächen für ökologische Zwecke:

Für die Schaffung von Gewerbegebieten müssen in einem bestimmten Verhältnis ökologische Ausgleichsflächen ausgewiesen werden. Es ist zu begrüßen, dass der Ausgleich an Gewässern stattfindet und somit wertvollen Ackerboden schont. Diese Flächen sollten dergestalt gepflegt werden, dass hiervon keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung im Umgriff ausgeht (z.B. Unkrautsamenflug).

Des Weiteren ist darauf zu achten, dass eine ordentliche Bewirtschaftung der anliegenden Flächen zu gewährleisten ist, landwirtschaftliche Fahrzeuge haben eine Breite von bis zu 3,5 m und diese sollten problemlos die Straßen befahren können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Beeinträchtigung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht erkennbar. Hinsichtlich der Grünordnung wird auf die diesbezüglichen Festsetzungen im Bebauungsplan unter A.8 verwiesen.

Ein Hinweis auf die Emissionen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen ist im Bebauungsplanentwurf unter B.5 bereits vorgenommen worden.

Auch der städtebaulich notwendige Ausgleich für die in Anspruch genommenen Flächen wird im Bebauungsplan unter A.8.8 geregelt, auf den zugehörigen Umweltbericht in der Fassung vom 07.12.2016 zum Bebauungsplanentwurf Nr. 68 „Gewerbegebiet südöstlich der Zeppelinstraße“ in Hallbergmoos, Entwurfsverfasser: Grünplan GmbH wird verwiesen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Vorbringungen des Bayerischen Bauernverbands keine Änderungen erforderlich sind.

6. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 22.12.2016

Es wird gebeten, folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (siehe hier u.a. Abschnitt 3) zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen und das angesprochene Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen werden im Rahmen der Ausführungsplanung / Straßenplanung berücksichtigt.

Weitergehende Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan sind dazu nicht notwendig.

7. Landratsamt Freising, SG 41, Altlasten vom 16.01.2017

Falls Erdreich abgefahren werden muss, ist dies zu untersuchen. Die Maßnahme ist von einem Fachgutachten begleiten zu lassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Umgriff dieses Bebauungsplans ist kein Verdacht auf Altlasten bekannt. Auch im Baugrund- und Gründungsgutachten vom 23.11.2016 ergaben sich keine weitergehenden Hinweise auf oder schädliche Bodenverunreinigungen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Bauausführung berücksichtigt. Weitere Maßnahmen sind daher auf der Planungsebene des Bebauungsplans nicht veranlasst.

8. Landratsamt Freising, SG 41, Immissionsschutzbehörde vom 16.01.2017

Fluglärm:

Zur Festlegung des baulichen Schallschutzes hinsichtlich des Fluglärms wird eine Abstimmung mit dem Luftamt Südbayern empfohlen.

Festlegung der Emissionskontingente:

Um keine aufwendige Vorbelastungsermittlung durch die bestehenden Gewerbegebiete vornehmen zu müssen, wurden die Gesamtbeurteilungspegel in der schalltechnischen Untersuchung für das Plangebiet vom IB BEKON

(LA15-246-G01 vom 22.12.2015) pauschal um 10 dB(A) bzw 6 dB(A) reduziert. Nach Aussage von IB BEKON wurde diese Vorgehensweise mit der Immissionsschutzbehörde im Dez. 2015 telefonisch abgestimmt. Bei der kürzlich durchgeführten Bauleitplanung für das Gebiet „Ecke

Dornierstraße/Zeppelinstraße“, direkt westlich angrenzend zum Plangebiet wurde die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durch das IB Greiner durchgeführt. In diesem Gutachten wurde pauschal 15 dB(A) bei den Gesamtbeurteilungspegeln wegen des Verzichts auf Vorbelastungsermittlung abgezogen. Das heißt, dass bei zwei direkt angrenzenden Gewerbegebieten unterschiedliche Berechnungsgrundlagen zugrunde gelegt wurden.

Bei den für beide Gewerbegebiete sich ergebenden gleichen maßgeblichen Immissionsarten ist in der Zusammenschau mit der Vorbelastung durch die anderen Gewerbegebiete nicht mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu rechnen. Dies hat eine überschlägige Abschätzung ergeben. Eine Änderung der Berechnungsgrundlagen ist nicht unbedingt erforderlich.

Es wird empfohlen bei zukünftigen Bauleitplanungen für weitere Gewerbegebieten in diesem Bereich bei Verzicht auf die Vorbelastungsermittlung der Abschlag von 15 dB(A) anzuwenden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Würdigung der Fluglärmproblematik siehe Stellungnahme zu Punkt 4) Flughafen München GmbH. Auf die dortige Abwägung wird verwiesen. Zudem wurde die Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern - im Be-

bauungsplanverfahren als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Weitergehende Stellungnahmen wurden diesbezüglich nicht vorgebracht.

Die Feststellung, dass in der Zusammenschau mit der Vorbelastung durch die anderen Gewerbegebiete nicht mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu rechnen ist, wird zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der unterschiedlichen Behandlung des Themenbereichs wird angestrebt, bei zukünftigen Planungen bei Verzicht auf die Vorbelastungsermittlung den Abschlag von 15 dB(A) anzuwenden.

Weitergehende Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan sind, auch unter Verweis auf die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 68 „Gewerbegebiet Zeppelinstraße Süd“ in Hallbergmoos in der Fassung vom 22.12.2015 der Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, nicht notwendig.

9. Landratsamt Freising, SG 42, Naturschutzbehörde vom 18.01.2017

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind zu unterlassen.

Die Rechtsgrundlage gemäß § 44 BNatSchG ist einzuhalten. Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung sind bei der Umsetzung des Bauleitplans rechtzeitig zu veranlassen bzw. durchzuführen.

Die Angabe der zulässigen Wandhöhe soll eindeutig festgelegt werden. In den „Aussagen zur Grünordnung und Umweltbericht“ wird die maximale Wandhöhe auf 12 m festgelegt (Seite 6), in den Festsetzungen auf maximal 11 m (3.3 WH 11,0 m).

Die Ausgleichsfläche auf den Fl.Nrn. 398/0 (TF), 399/0, 400/0 (TF) und 401/0, Gemarkung Attenkirchen, Gemarkung Wimpasing (inklusive der abzubuchenden Teilfläche für die BPlan Nr. 68) ist von der Gemeinde Hallbergmoos unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dem LfU als Ökokontofläche zu melden. Es sind nur noch die elektronischen Meldebögen zu verwenden. Es wird gebeten, die Lagepläne bei der Erfassung direkt an die Flächen unter „Fotos/Dokumente“ anzuhängen.

Das Landratsamt Freising, Untere Naturschutzbehörde, Frau Schemmer erhält eine Kopie von Meldeboden und Lageplan möglichst in digitaler Form.

Falls die Ausgleichsfläche nicht Eigentum der Gemeinde Hallbergmoos ist, ist im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern oder der Gemeinde Hallbergmoos einzutragen. Eine dingliche Sicherung, die eine Handlungs- und Unterlassungsverpflichtung beinhaltet, ist notwendig und müsste als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erfolgen. Der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ beinhaltet auf S. 40 einen Formulierungsvorschlag.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gemeinde Hallbergmoos wird die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung bei der Umsetzung des Bauleitplans rechtzeitig veranlassen bzw. durchführen.

Die Wandhöhe von max. 11,0 m ist wie im Bebauungsplanentwurf vom 07.12.2016 unter A.3.3 enthalten, festgesetzt. Bei der Angabe der maximalen Wandhöhe in den „Aussagen zur Grünordnung und Umweltbericht“ ist

ein Schreibfehler unterlaufen. In der Beschlussfassung wird die Zahl „12 m“ auf „11 m“ korrigiert.

Bezüglich der Meldung der Ausgleichsfläche sagt die Gemeinde zu, die zugeordnete Teilfläche aus dem Maßnahmenkomplex auf den Flurnummern 398/0 (TF), 399/0, 400/0 (TF) und 401/0 Gem. Attenkirchen, Gmk. Wim-pasing nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dem LfU als rechtskräftige Ausgleichsfläche zu diesem Bebauungsplan zu melden. Die Meldung der übrigen Teilflächen dieses Maßnahmenkomplexes als Ökokontofläche obliegt nicht der Gemeinde Hallbergmoos, da die verwendete Teilfläche von der Flächenagentur greeNature solutions GmbH gegen Geld zur Verfügung gestellt wird. Nach telefonischer Rücksprache mit Frau Schemmer soll die Meldung der zugeordneten Teilfläche wie bisher auch in folgender Art und Weise erfolgen: Frau Schemmer erhält die digitale Abgrenzung der Fläche in shape-Format, sowie einen Lageplan im Maßstab 1:5.000 als pdf, einen ausgefüllten Meldebogen als pdf - und docx-Datei sowie die relevanten Bestandteile des Bebauungsplanes (Umweltbericht, Lageplan der Maßnahmenfläche). Anhand dieser Unterlagen wird Frau Schemmer die Meldung an das LfU übernehmen.

Die zugeordnete Ausgleichsfläche befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde. Eine entsprechende dingliche Sicherung als beschränkt persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ist vorgesehen.

Weitere Regelungen auf der Planungsebene des Bebauungsplans sind dazu nicht erforderlich.

Beteiligung der Referenten

Der Referent für Energie und Ortsentwicklung erhält in der Sitzung Gelegenheit zur Stellungnahme.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Im Haushalt 2016 waren ausreichend Planungsmittel für das Bebauungsplanverfahren Nr. 61 eingestellt. Im Haushalt 2017 werden wiederum ausreichend Planungsmittel für künftige Bauleitplanverfahren eingestellt. Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt.

Beschluss

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird den Stellungnahmen der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Punkte

1) - 9) zugestimmt. Somit sind keine weiteren Änderungen auf der Planungsebene des Bebauungsplans erforderlich und der Satzungsbeschluss kann vorbereitet werden.

Abstimmung:

9:0

10. Anfragen

keine

Vorsitzender:

Schriftführer:

Harald Reents
Erster Bürgermeister

Frank Zimmermann
Abteilung P