



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

Sitzungsdatum: Dienstag, 26.03.2019
Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 18:45 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

Stv. Vorsitzender

Nidermair, Josef

Ausschussmitglieder

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

2. Stellvertreter

Krätschmer, Christian Vertretung für Josef
Nidermair

Schriftführerin

Michels, Andrea

Es fehlen entschuldigt:

Erster Bürgermeister

Reents, Harald

TAGESORDNUNG

öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der 2. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 26.02.2019
2. Bekanntgaben
 - 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
 - 2.2 Regierung von Oberbayern, Flughafen München, Südliches Bebauungsband (SBB) - Fahrzeugabstellflächen (Taxi und LKW)
 - 2.3 Vergabe von Bauaufträgen
 - 2.4 Ggf. mündliche Bekanntgaben
 - 2.5 Mündliche Bekanntgabe, Rissinstandsetzung Skateranlage im Sport- u. Freizeitpark Hallbergmoos
3. Vergabe Bauauftrag Schreinerarbeiten/Einbaumöbel, Neubau Kinderhaus, Margaretenweg 12, Hallbergmoos
4. Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Ludwigstraße 5 - Antrag auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 "Dorfgebiet Ludwigstraße"
5. Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten und PKW Doppelgarage - Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 35 "Verlängerung Siegfriedstraße"
6. Gemeinde Ismaning, Bebauungsplan Nr. 138, südlich Fröttmaninger Straße zwischen Straße Am Hang und Unterföhringer Straße
7. Gemeinde Ismaning, Bebauungsplan Nr. 161, Sondergebiet Biogasanlage Gut Karlshof
8. Gemeinde Ismaning, 19. Änderung Flächennutzungsplan für den Bereich der Biogasanlage auf Gut Karlshof
9. Anfragen
 - 9.1 Anfrage Ausschussmitglied Edfelder
10. Bürgerfragestunde
 - 10.1 Bürgeranfrage Hr. Alois Walbrun

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 26.02.2019

Sachverhalt

Das Protokoll wurde mit der Einladung zur 3. Gemeinderatssitzung am 19.03.2019 bereits verschickt.

Beschluss

Das öffentliche Protokoll der 2. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 26.02.2019 wird genehmigt.

Abstimmung: Ja 7 Nein 0

Ausschussmitglieder Brosch und Wilkowski haben an der Abstimmung nicht teilgenommen, da sie bei der letzten Sitzung nicht anwesend waren.

2. Bekanntgaben

2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen

Sachverhalt

Anlagen zum Beiblatt

- Kostenverfolgung für den Neubau Kinderhaus im Baugebiet Jägerfeld-West
- Kostenverfolgung für die Aufstockung Betriebsgebäude Kläranlage

2.2 Regierung von Oberbayern, Flughafen München, Südliches Bebauungsband (SBB) - Fahrzeugabstellflächen (Taxi und LKW)

Die Regierung von Oberbayern hat den Änderungsbescheid – Plangenehmigung an die Gemeinde Hallbergmoos gesendet.

In der Gemeinderatssitzung am 03.07.2018 wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht, da die Belange der Gemeinde Hallbergmoos von der Planung nicht berührt waren.

2.3 Vergabe von Bauaufträgen

Sachverhalt

Neubau Kinderhaus, Margaretenweg 12, Hallbergmoos

Vergabe: Landschaftsbauarbeiten

Art der Ausschreibung:	Öffentliche Ausschreibung
Bewerbungen:	14
Abgegebene Angebote:	6
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	408.723,23 € brutto
Höchstangebot:	486.152,09 € brutto
Auftragssumme:	400.005,70 € brutto
Vergabe an:	Fa. Weindl, 84155 Bodenkirchen
Haushaltsmittel:	HOCH181

Neubau Kinderhaus, Margaretenweg 12, Hallbergmoos

Vergabe: Raumausstattung

Art der Ausschreibung:	Freihändige Vergabe
Bewerbungen:	9
Abgegebene Angebote:	3
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	3.472,05 € brutto
Höchstangebot:	5.472,81 € brutto
Auftragssumme:	3.319,15 € brutto
Vergabe an:	Fa. Jordan, 85354 Freising
Haushaltsmittel:	HOCH181

Neubau Kinderhaus, Margaretenweg 12, Hallbergmoos

Vergabe: Baufeinreinigung

Art der Ausschreibung:	Freihändige Vergabe
Bewerbungen:	9
Abgegebene Angebote:	4
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	3.973,86 € brutto
Höchstangebot:	4.191,05 € brutto
Auftragssumme:	2.689,23 € brutto

Vergabe an: Fa. Braun, 82166 Gräfelfing
Haushaltsmittel: HOCH181

Neubau Kassenhaus, Umkleiden, WC´s im Sport- u. Freizeitpark Hallbergmoos
Vergabe: Malerarbeiten

Art der Ausschreibung:	Freihändige Vergabe
Bewerbungen:	11
Abgegebene Angebote:	3
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	13.043,29 € brutto
Höchstangebot:	12.041,61 € brutto
Auftragssumme:	10.136,42 € brutto
Vergabe an:	Fa. Heidl, 84030 Landshut/Ergolding
Haushaltsmittel:	HOCH187

2.4 Ggf. mündliche Bekanntgaben

2.5 Mündliche Bekanntgabe, Rissinstandsetzung Skateranlage im Sport- u. Freizeitpark Hallbergmoos

Die Skateranlage im Sport- und Freizeitpark ist von 01. April 2019 bis voraussichtlich 12. April 2019 geschlossen. In der Zeit werden Risse instandgesetzt und ausgebessert. Die Firma Implenia Instandsetzung GmbH führt diese Arbeiten durch.

Wir möchten uns für das Verständnis im Vorfeld bedanken.
Rechtzeit zu den Osterferien soll die Anlage aber wieder benutzbar sein.

Benjamin Henn

3. Vergabe Bauauftrag Schreinerarbeiten/Einbaumöbel, Neubau Kinderhaus, Margareteweg 12, Hallbergmoos

Sachverhalt

Es wurde eine beschränkte Ausschreibung für die Schreinerarbeiten/Einbaumöbel für den Neubau Kinderhaus durchgeführt. Die Ausschreibungsunterlagen wurden an 17 Firmen gesendet. Von zwei Bietern wurde ein Angebot abgegeben. Die Kostenberechnung liegt bei 185.253,72 € brutto. Das günstigste Angebot liegt bei 226.367,99 € brutto und um 22 % bzw. 41.114,27 € brutto über der Kostenberechnung. Somit ist gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 8 der Geschäftsordnung der Bürgermeister nicht mehr für die Vergabe der Bauleistung zuständig. Gemäß § 9 Buchst. d) der Geschäftsordnung ist der Bau- und Planungsausschuss für die Vergabe zuständig.

Eine öffentliche Ausschreibung würde bei der derzeitigen wirtschaftlichen Lage kein günstigeres Ergebnis erzielen. Eine Begründung zur Vergabe wurde vom Architekten Hrycyk ausgearbeitet. Diese ist als vertrauliche Anlage angefügt.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Die Kostenmehrung wird entsprechend im Haushaltsentwurf 2019 berücksichtigt.
Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen wurden mit der Abteilung F abgestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2018	2019	2020	2021	ab 2022
Betrag (investiv) HOCH181	2.000.000,- €	1.633.000,- € 41.114,27 €	0,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

Beschluss

Der Auftrag wird an die Firma Rauh aus Fuchstal vergeben, obwohl das Angebot um 22 % bzw. 41.114,27 € brutto über der Kostenberechnung liegt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

4. Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Ludwigstraße 5 - Antrag auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 "Dorfgebiet Ludwigstraße"

Sachverhalt

Mit den am 19.02.2019 eingereichten Bauvorlagen begehrt die Antragstellerin den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 12 Stellplätzen auf dem Grundstück Flur-Nr. 87, Ludwigstraße 5.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 16 „Ludwigstraße“, 2. Änderung aus dem Jahr 2012. Mit dem Antrag auf Baugenehmigung geht auch ein Befreiungsantrag von den Festsetzungen des Bebauungsplanes einher.

Auf dem Anwesen Ludwigstraße 5 befindet sich derzeit ein Mehrfamilienhaus mit den Hausnummern 5a und 5b und zwei landwirtschaftlichen Gebäuden im westlichen und im südlichen Teil des Grundstückes. Die Bauherrin beabsichtigt nun im nördlichen Teil des Grundstückes den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Anordnung von zumindest 8 Stellplätzen auf den im Bebauungsplan Nr. 16 festgesetzten Grünflächen entlang der Ludwigstraße.

Er begründet seinen Antrag wie folgt: „Anordnung von Stellplätzen in grüner Vorzone an mehreren BV in der Ludwigstraße bereits realisiert.“

Die nun vorliegende Planung benötigt insoweit eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Erteilung einer derartigen Befreiung ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Das Grundstück bietet aufgrund seiner Größe und der derzeit vorhandenen Bebauung die Möglichkeit die erforderlichen Stellplätze auch an anderer Stelle zu positionieren. Insbesondere wäre eine Anordnung an der westlichen Grundstücksgrenze (Grundstücksgrenze zum benachbarten Grundstück mit der Flur-Nummer 89/2) möglich. Es besteht derzeit keine Notwendigkeit die Stellplätze gerade an dieser Stelle zu positionieren.

Ein Anspruch auf Gleichbehandlung durch den Verweis auf bereits erteilte Befreiungen kann nicht abgeleitet werden, da den anderen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes andere Sachverhalte zugrunde liegen.

Die Stellungnahme des Planungsbüro Rentz liegt der Anlage bei.

Beschluss

Dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Dorfgebiet Ludwigstraße“ wird hinsichtlich der Situierung der Stellplätze in der grünen Vorzone zugestimmt, wenn ein Freiflächenplan mit entsprechender Ausweisung von Grünflächen an anderen Stellen auf dem Grundstück eingereicht wird (Festsetzung 4.3. des Bebauungsplans). Das Gebäude muss in der Gebäudeflucht der Nachbargebäude stehen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

5. Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten und PKW Doppelgarage - Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 35 "Verlängerung Siegfriedstraße"

Sachverhalt

Mit Einreichung der Bauantragsunterlagen am 06.03.2019 zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten und PKW-Doppelgarage, begehren die Antragsteller die isolierte Befreiung von verschiedenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 35 „Verlängerung Siegfriedstraße“.

Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen von denen die Antragsteller eine Befreiung beantragen:

2. Maß der baulichen Nutzung

Max. zul. Grundfläche Hauptgebäude 170 m²

Max. zul. Grundfläche für Garagen und Nebenanlagen 180 m²

3. Gestaltung

3.4

Dächer

Dachdeckung: ziegelrote bis rotbraune Dachpfannen, Blech und Glas nur bei Anbauten

3.5

Dachaufbauten

Die Summe ihrer Breiten einschließlich der Dachflächenfenster darf einschließlich der Dachflächenfenster max. 1/3 der Traufwandlänge erreichen

4. Garagen, Stellplätze

4.1

Innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und der Bauräume Stellplätze auch an anderer

Stelle bei Erschließung über Garagenzufahrt

Beantragte Überschreitung mit der entsprechenden Begründung:

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche des Hauptgebäudes beträgt 185,96 m² (= 9,34 % Überschreitung)

Die Grundfläche der Garagen und Nebenanlagen beträgt 261,07 m²

Die Eigentümer der Grundstücke Theresienstraße 57, Siegfriedstraße 2 und Pfarrer-Weiß-Weg 2 und 4 sind bestrebt die Bebauung der genannten Grundstücke in Abstimmung mit dem in der Entwicklung befindlichen Bebauungsplan „14.1-Theresienstraße“ neu zu ordnen. Hierzu sollen die vorgenannten Grundstücke freigemacht werden. Die Grundstücke Pfarrer-Weiß-Weg 2 und 4 können nur freigemacht werden, wenn die Eigentümer auf dem Grundstück Pfarrer-Weiß-Weg 5 einen Wohnraumsatz zur Eigennutzung und wirtschaftlichen Ausgleich in Form von Mietwohnungen erhalten. Zur Erzielung dieser Einigung ist es erforderlich die max. zul. Grundfläche um 15,96 m² bzw. 9,34 % und die max. zul. Grundfläche für Garagen und Nebenanlagen um 81,07 m² bzw. 45,04 % zu überschreiten.

3. Gestaltung

zu 3.4: Dachdeckung: Ziegel sinterlichtgrau

Die im Osten anliegenden Gebäude und das südliche am Pfarrer-Weiß-Weg anliegende Gebäude haben auch eine graue Dachfarbe.

zu 3.5: Die Summe der Breiten der Dachaufbauten auf der Nordseite beträgt 8,23 m (5,115 m Zwerchgiebel und 3,12 m Dachfenster).

Die geplanten Dachaufbauten in Form des Zwerchgiebels betragen 5,11 m. Bei hinzuzählen der Dachfenster ergibt sich die Überschreitung. Da von Dachfenstern keine Wirkungen wie von Gaupen oder Zwerchgiebeln ausgeht, ist die Überschreitung städtebaulich von untergeordneter Bedeutung.

4. Garage, Stellplätze

zu 4.1: Sechs Stellplätze sowie eine Nebenanlage (Müll) werden über die Straße außerhalb der festgesetzten Fläche (Garagenzufahrt) erschlossen.

Die unter Punkt „Grundfläche“ begründete Überschreitung der max. zul. Grundflächen macht es erforderlich, die sechs PKW-Stellplätze und eine Nebenanlage für Müll/Fahrräder außerhalb der festgesetzten Flächen am Pfarrer-Weiß-Weg anzuordnen.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich erforderlich ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die **Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung** sowie für die Herstellung der **Garagen und Stellplätze** ist städtebaulich nicht erforderlich. Die Neuordnung des Bebauungsplans Nr. 14.1 basiert auf der städtebaulichen Entwicklung des Grundstücks Fl.-Nr. 177/5. Alle weiteren Überlegungen, insbesondere die Einbeziehung der Hinterliegergrundstücke Fl.-Nrn. 177/9 und 177/6, basieren auf wirtschaftlichen Überlegungen der Eigentümer. Auch ohne die Überschreitung des Bebauungsplans ist eine Ersatzwohnraumbeschaffung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 177/14 für beide Parteien möglich. Eine Befreiung wegen unbeabsichtigter Härte kann ebenfalls

ausgeschlossen werden. Diese ist nach der Kommentierung Ernst-Zinkahn-Bielenberg zu § 31 BauGB erst anzunehmen, wenn das für die Bebauung vorgesehene Grundstück in bodenrechtlicher Hinsicht Besonderheiten aufweist, die es im Verhältnis zu der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung als Sonderfall erscheinen lassen.

Die **Gestaltung** der Dacheindeckung mit grauen Ziegeln ist aus Sicht der Gemeinde städtebaulich vertretbar. Im Bereich der Siegfriedstraße und des Pfarrer-Weiß-Weges sind beide Dacheindeckungen vorhanden. Zwar liegen diese im Bebauungsplangebiet 43 „Theresienstraße Ost Teil C“, allerdings gehen die Bebauungsplangebiete ineinander über und für den objektiven Betrachter lässt sich keine Zuordnung zu dem jeweiligen Baugebiet treffen. Ebenso städtebaulich vertretbar ist die Überschreitung der Dachaufbauten um 2,587 m. Die Überschreitung, welche in erster Linie durch die Anbringung der 4 Dachflächenfenster entsteht, ist von untergeordneter Bedeutung. Diese Fenster dienen der ausreichenden Belichtung des Dachgeschosses und entfalten keine negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke.

Herr Vogl, UTA Architekten Stuttgart, hat mit Schreiben vom 15.03.2019 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Das Vorhaben der Antragsteller, eine integrale städtebauliche Lösung für die Grundstücke Theresienstraße 57 (FINr. 177/5, FINr. 177/8), Siegfriedstraße 2 (FINr. 177/4), Pfarrer-Weiß-Weg 2 (FINr. 177/9), Pfarrer-Weiß-Weg 4 (FINr. 177/6) im Sinne der Neuordnung des zentralen Bereichs der Gemeinde Hallbergmoos an der Theresienstraße vorzuschlagen, ist aus Sicht der Stadtplanung und Gemeindeentwicklung prinzipiell zu begrüßen. Damit ließe sich auch der Kreuzungsbereich der Theresienstraße mit der Siegfriedstraße aus verkehrsplanerischer Sicht den aktuellen verkehrlichen Bedürfnissen durch die anliegenden neuen Wohngebiete und sozialen Infrastrukturen anpassen.

Die bauliche Neuordnung auf den oben genannten Grundstücken und das damit veränderte Baurecht verschafft den Antragstellern einen großen finanziellen Mehrwert, der auch den Eigentümern der Grundstücke Pfarrer-Weiß-Weg 2 und Pfarrer-Weiß-Weg 4 zugute kommen kann. Dies kann über eine Beteiligung in der Entwicklungsgesellschaft oder eine Abtretung von Mietwohnungen im städtebaulich neu zu ordnenden Bereich an der Theresienstraße geschehen. Daraus aber eine Ausweitung des Baurechts in dem Bebauungsplangebiet Nr. 35 „Verlängerung Siegfriedstraße“ abzuleiten, kann aufgrund der Ausführungen der Antragsteller nicht nachvollzogen werden. Zudem wird dem Antrag keine räumlich programmatische Idee zur städtebaulichen Neuordnung an der Theresienstraße beigefügt, indem der Mehrwert dieser großen Maßnahme auch für die Öffentlichkeit ersichtlich wäre.

Zu den weiteren beantragten Befreiungen wird in diesem Schreiben keine Stellung mehr bezogen.“

Der Ersteller des Bebauungsplans Nr. 35 „Verlängerung Siegfriedstraße“, Herr Siegmund, wird bis zur Sitzung eine Stellungnahme zu den beantragten Befreiungen abgeben.

Beschluss

Ausschussmitglied Krätschmer beantragt die Vertagung des Tagesordnungspunktes.

Somit wird der Beschluss vertagt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

6. Gemeinde Ismaning, Bebauungsplan Nr. 138, südlich Fröttmaninger Straße zwischen Straße Am Hang und Unterföhringer Straße

Sachverhalt

Der Gemeinderat der Gemeinde Ismaning hat am 20. September 2018 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den vorgenannten Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss mit Angabe der Ziele und Zwecke der Planung wurde am 26. März 2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Für den räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 138 gelten folgende Bebauungspläne:

- Baulinien-, Bebauungs- und Aufteilungsplan (IV/1 B I 11 /59) i.d.F.v.

06.10.1953, rechtsverbindlich seit 25.07.1956

- Änderung des Baulinienplans (IV/1 B I 11 /59) für Grundstück Fl.Nr. 616/20,

i.d.F.v. September 1959, rechtsverbindlich seit 30.04.1959

- Änderung des Baulinienplans (IV/1 B I 38/ 53 Bebauungsplan v. 25.07.1956),

i.d.F.v. 13.06.1978, rechtsverbindlich seit 30.06.1978.

Im ursprünglichen Baulinienplan ist jeweils ein Baufensterband entlang der Freimanner Straße, der Lichwer Straße und Unterföhringer Straße vorgesehen. Zulässig sind Baukörper mit einer Wandhöhe von 3,20 m in Verbindung mit einer Dachneigung von 52° sowie Baukörper mit einer Wandhöhe von 5,0 m in Verbindung mit einer Dachneigung von 30°.

Die tatsächlich vorhandene Bebauung weicht teilweise von den Regelungen des rechtsverbindlichen Baulinienplans ab. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 138 sollen unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Zudem soll die Ortsgestaltungssatzung als Gestaltungsgrundlage zugrunde gelegt werden und im Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

Um eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung dieses Teilbereichs zu gewährleisten, hat der Gemeinderat der Gemeinde Ismaning am 15.03.2018 beschlossen, die rechtsverbindlichen Bebauungspläne zu ändern und durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 138 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zu ersetzen.

Ziel ist, eine maßvolle und verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen und die Gartenbereiche weitgehend zu erhalten, um den Charakter des Quartiers als attraktiven Wohnstandort zu bewahren.

Mit der Planung wird auch in besonderem Maße dem Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hinsichtlich der Förderung der städtebaulichen Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie den Vorschriften des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Das zu überplanende Gebiet liegt im südwestlichen Bereich der Gemeinde Ismaning. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 138 „südlich Fröttmaninger Straße, zwischen Straße Am Hang und Unterföhringer Straße“ umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha. Das Plangebiet wird im Süden vom Landskroner Weg, im Osten von der Unterföhringer Straße, im Norden von der Bebauung südlich der Fröttmaninger Straße und im Westen von der Straße Am Hang begrenzt.

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 Ismaning, Bebauungsplan Nr. 161, Sondergebiet Biogasanlage Gut Karlshof

Sachverhalt

Die Gemeinde Ismaning beabsichtigt, für den Bereich der bestehenden Biogasanlage auf Gut Karlshof (Stadtgüter München), südlich von Fischerhäuser, erstmals einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der förmliche Aufstellungsbeschluss wurde vom Gemeinderat am 14. Juni 2018 gefasst. In der öffentlichen Sitzung am 27. Februar 2019 hat der Gemeinderat den Vorentwurf frei gegeben.

Die Biogasanlage Gut Karlshof wurde 1999 in Betrieb genommen. Im Jahr 2010 erfolgte eine Aufrüstung und Erweiterung der elektrischen Leistung. Das Biogas, das aus organischen Stoffen (Mist, Gülle, Mais, Gras u.a.) entsteht, und einen Methananteil von ca. 55 % aufweist, wird im Blockheizkraftwerk zur Wärme- und Stromerzeugung verwendet. Die entstehende Wärme wird in das bestehende Nahwärmenetz eingespeist und zur Beheizung der Gutsgebäude verwendet. Der erzeugte Strom wird in das öffentliche Versorgungsnetz eingespeist.

Die Biogasanlage fiel bisher als privilegierte Biogasanlage in den Anwendungsbereich des § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Das privilegierte Vorhaben als Biogasanlage ist nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt worden, die letzte Genehmigung erfolgte 2015 mit Bescheid des Landratsamtes München. Um die darin genehmigten 15.476 Jahrestonnen Einsatzstoffe ausnutzen zu können, ist eine Erhöhung der daraus resultierenden Rohbiogasmenge auf ca. 2,6 Mio. Nm³ Biogas erforderlich. Dieser Wert überschreitet allerdings die Leistungsgrenze, die im Rahmen der Privilegierung zulässig ist.

Der Gemeinderat der Gemeinde Ismaning hat infolgedessen am 14.06.2018 den Beschluss gefasst, ein Bebauungsplanverfahren für den Bereich der Biogasanlage Gut Karlshof durchzuführen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern, um die Voraussetzungen für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zu schaffen. Ziel ist es, den bestehenden Betriebsstandort der genehmigten Biogasanlage zu sichern, die Anlage im Rahmen der gesetzlichen Werte auch vollumfänglich betreiben zu können, soweit diese allein durch die BImSch-Genehmigung nicht mehr gedeckt ist und eine Beitrag zur Gewährleistung der Flexibilität als auch zur Sicherung der Netzstabilität zu leisten. Bauliche Erweiterungen der Biogasanlage sind nicht Gegenstand und Inhalt der Planung.

Durch die Planung wird ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung des Energieangebots zur regionalen Versorgungssicherheit geleistet. Zudem entspricht sie dem Grundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB nach einer sparsamen und effizienten Nutzung von Energie. Sie unterstützt die Nutzung erneuerbarer Energien und berücksichtigt auf diese Weise Umweltbelange in einem besonderen Maße.

Das zu überplanende Gebiet liegt im nördlichen Bereich des Gemeindegebiets Ismaning.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 161 „Sondergebiet Biogasanlage Gut Karlshof“ umfasst eine Fläche von ca. 4,35 ha.

Das Plangebiet wird im Süden und Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie im Osten von der Trasse der S-Bahnlinie S8 zum Flughafen begrenzt. Nördlich schließen Flächen des Guts Karlshof mit Verwaltungs- und Betriebsgebäuden an.

Die Entfernung zum nördlich gelegenen Ortsteil Fischerhäuser beträgt ca. 275 m, zur südlich gelegenen Wohnbebauung an der Grünfleckstraße ca. 620 m sowie den Sportanlagen ca. 700 m.

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 Ismaning, 19. Änderung Flächennutzungsplan für den Bereich der Biogasanlage auf Gut Karlshof

Sachverhalt

Die Gemeinde Ismaning beabsichtigt, für den Bereich der bestehenden Biogasanlage auf Gut Karlshof (Stadtgüter München), südlich von Fischerhäuser, den wirksamen Flächennutzungsplan zum 19. Mal zu ändern.

Der förmliche Änderungsbeschluss wurde vom Gemeinderat am 14. Juni 2018 gefasst. In der öffentlichen Sitzung am 27. Februar 2019 hat der Gemeinderat den Vorentwurf frei gegeben.

Im Änderungsbereich ist bereits eine Biogasanlage im Betrieb. Im derzeitigen Betrieb kann aber die genehmigte Menge an Einsatzstoffen nicht ausgenutzt werden. Die daraus resultierende Rohbiogasmenge überschreitet die derzeitig genehmigte Menge. Daher ist eine Erhöhung der genehmigten Rohbiogasmenge erforderlich. Allerdings wird damit der Schwellenwert einer privilegierten Anlage überschritten. Für den weiteren Betrieb sind daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 161 „Sondergebiet Biogasanlage Gut Karlshof“ und die 19. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen im Parallelverfahren.

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Größe von ca. 4,35 ha

Der Änderungsbereich liegt im nordwestlichen Bereich der Gemeinde Ismaning, südlich des Ortsteils Fischerhäuser.

Im Norden liegen die Stallbereiche des Guts Karlshof, im Osten verläuft die Bahntrasse der S 8 (München Ost – Flughafen) und die Bundesstraße B 388. Nördlich des Änderungsbereichs, in etwa 275 m Entfernung, liegt der Ort Fischerhäuser. Die nähere Umgebung ist vor allem durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Innerhalb des Änderungsbereichs liegt das amtlich kartierte Biotop D-7736-0095-003 „Gräben östlich des Karlshofs“. Im Südwesten grenzt das Biotop D-7736-0096-001 „Hecken südlich von Fischerhäuser“ an.

Gegenwärtig wird im Änderungsbereich bereits eine Biogasanlage betrieben. Die Anlage ist Teil des Guts Karlshof. Neben der Biogasanlage sind ein Wohngebäude, eine Trafostation, zwei Mastställe und Fahrsilos vorhanden. Das Gebiet ist technisch und verkehrlich bereits erschlossen und weist eine hohe Versiegelung durch Hoffläche, Havariefläche und Fahrwege auf.

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. Anfragen

9.1 Anfrage Ausschussmitglied Edfelder

Werden die Straßenlaternen in der Freisinger Straße zwischen Neuwirt und Rossmann erst um 20 Uhr angeschaltet?

Antwort Vorsitzender Niedermaier:

Die Anfrage wird an den Betreiber der Straßenbeleuchtungsanlage (Bayernwerk) weitergeleitet.

10. Bürgerfragestunde

10.1 Bürgeranfrage Hr. Alois Walbrun

Bemerkung zur Anfrage von Ausschussmitglied Edfelder.

Laut Hr. Alois Walbrun waren die Straßenlampen in der Freisinger Straße zwischen Neuwirt und Rossmann am Wochenende zu einem späteren Zeitpunkt auch aus.

Josef Niedermair
Zweiter Bürgermeister

Andrea Michels
Schriftführung