



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

Sitzungsdatum: Dienstag, 24.04.2018
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:17 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

Erster Bürgermeister

Reents, Harald

Ausschussmitglieder

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

Schriftführerin

Reisinger, Rita

TAGESORDNUNG

öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der 4. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 03.04.2018
2. Bekanntgaben
 - 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
 - 2.2 Vergabe von Bauaufträgen
 - 2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben
3. Erneuerung eines Zauns auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2006/131; Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23 "Kirchenweg"
4. Erneuerung eines Zauns auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2006/132; Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23 "Kirchenweg"
5. Errichtung eines Hotelneubaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 346/1; Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans 5/6 "Gewerbegebiet Nord/West I/II"
6. Vergabe Bauauftrag Grundwasserbrunnenanlage für den Neubau Kinderhaus Jägerfeld-West
7. Gemeinde Ismaning, Bebauungsplan Nr. 135, 1. Änderung, Östliche Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 75 Am Lenzenfleck - südöstlicher Bereich
8. Stadt Freising, Bebauungsplan Nr. 145 Angerstraße West, Planteil Ost mit 30. Änderung des Flächennutzungsplanes
9. Anfragen
 - 9.1 Anfrage Ausschussmitglied Kronner
 - 9.2 Anfrage Ausschussmitglied Edfelder
 - 9.3 Anfrage Ausschussmitglied Reiland
10. Bürgerfragestunde

Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende erklärt die Sitzung für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und dass Ort, Zeit und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bayer. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekannt gemacht worden sind.

Gegen die Ladung und Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

Der Vorsitzende stellt fest, dass das Gremium beschlussfähig ist.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der 4. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 03.04.2018

Sachverhalt

Das Protokoll wurde mit der Einladung zur 5. Gemeinderatssitzung am 17.04.2018 bereits verschickt.

Beschluss

Das öffentliche Protokoll der 4. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 03.04.2018 wird genehmigt.

Abstimmung: Ja 7 Nein 0

Bürgermeister Reents und Ausschussmitglied Wilkowski nahmen an der Abstimmung nicht teil, da sie bei der 4. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses 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

Zur Kenntnis genommen

2.2 Vergabe von Bauaufträgen

Sachverhalt

Kläranlage Hallbergmoos, Aufstockung Betriebsgebäude

Vergabe: Fenster und Türen

Art der Ausschreibung:	Beschränkte Ausschreibung
Bewerbungen:	10
Abgegebene Angebote:	4
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	75.346,73 € brutto
Höchstangebot:	78.480,38 € brutto
Auftragssumme:	61.978,77 € brutto
Vergabe an:	Fa. F & D GmbH, 85452 Eichenried
Haushaltsmittel:	HOCH161

Kläranlage Hallbergmoos, Aufstockung Betriebsgebäude

Vergabe: Schlosserarbeiten

Art der Ausschreibung:	Beschränkte Ausschreibung
Bewerbungen:	8
Abgegebene Angebote:	2
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	2.951,95 € brutto
Höchstangebot:	10.109,76 € brutto
Auftragssumme:	10.099,53 € brutto
Vergabe an:	Fa. Rogner GmbH, 85356 Freising
Haushaltsmittel:	HOCH161

Kläranlage Hallbergmoos, Aufstockung Betriebsgebäude

Vergabe: Fassade

Art der Ausschreibung:	Beschränkte Ausschreibung
Bewerbungen:	8
Abgegebene Angebote:	1
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	54.637,20 € brutto
Höchstangebot:	69.514,92 € brutto
Auftragssumme:	69.514,92 € brutto
Vergabe an:	Fa. Kaindl, 85368 Moosburg
Haushaltsmittel:	HOCH161

Umsetzung Ökokonto 2018, Schaffung von Ausgleichsflächen

Vergabe: Landschaftsbauarbeiten

Art der Ausschreibung:	Öffentliche Ausschreibung
Bewerbungen:	4
Abgegebene Angebote:	3
Ausgeschiedene Angebote:	0

Kostenberechnung:	169.480,26 € brutto
Höchstangebot:	222.817,02 € brutto
Auftragssumme:	125.136,95 € brutto
Vergabe an:	Fa. Wurzer GmbH, 85462 Eitting
Haushaltsmittel:	HOCH056

2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben

3. Erneuerung eines Zauns auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2006/131; Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23 "Kirchenweg"

Sachverhalt

Die Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 2006/131 möchten ihren Zaun im Vorgarten erneuern und durch einen Zaun in Aluprofil in Holzoptik ersetzen.

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Kirchenweg“ enthält unter Nr. 6 b) folgende Festsetzungen zu der Grundstückseinfriedung:

„Entlang von öffentlich zugänglichen Flächen sind nur sockellose senkrechte Holzlattenzäune mit einer maximalen Höhe von 0,80 m über Oberkante gewachsenes Gelände zulässig. Mauern von geringer Länge in Zusammenhang mit der Einfahrtsgestaltung können als Ausnahme zugelassen werden.“

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

Durch die Errichtung einer Zauanlage in Holzoptik bleibt das einheitliche Straßenbild gewährleistet. Das Material unterscheidet sich lediglich bei genauer Betrachtung von echtem Holz. Die Grundzüge der Planung sind durch die Errichtung des Zauns nicht berührt und die Abweichung ist städtebaulich, auch unter Würdigung der nachbarschaftlichen Interessen, vertretbar.

Beschluss

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23 „Kirchenweg“ hinsichtlich der Errichtung eines Zauns in Holzoptik anstatt Echtholz, wird erteilt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

4. Erneuerung eines Zauns auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2006/132; Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23 "Kirchenweg"

Sachverhalt

Die Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 2006/132 möchten ihren Zaun im Vorgarten erneuern und

durch einen Zaun in Aluprofil in Holzoptik ersetzen.

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Kirchenweg“ enthält unter Nr. 6 b) folgende Festsetzungen zu der Grundstückseinfriedung:

„Entlang von öffentlich zugänglichen Flächen sind nur sockellose senkrechte Holzlattenzäune mit einer maximalen Höhe von 0,80 m über Oberkante gewachsenes Gelände zulässig. Mauern von geringer Länge in Zusammenhang mit der Einfahrtsgestaltung können als Ausnahme zugelassen werden.“

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

Durch die Errichtung einer Zaunanlage in Holzoptik bleibt das einheitliche Straßenbild gewährleistet. Das Material unterscheidet sich lediglich bei genauer Betrachtung von echtem Holz. Die Grundzüge der Planung sind durch die Errichtung des Zauns nicht berührt und die Abweichung ist städtebaulich, auch unter Würdigung der nachbarschaftlichen Interessen, vertretbar.

Beschluss

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23 „Kirchenweg“ hinsichtlich der Errichtung eines Zauns in Holzoptik anstatt Echtholz, wird erteilt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

5. Errichtung eines Hotelneubaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 346/1; Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans 5/6 "Gewerbegebiet Nord/West I/II"

Sachverhalt

Am 23.11.2017 wurde die Baugenehmigung zur Errichtung eines Hotelneubaus auf dem Grundstück Lilienthalstr. 13 (Fl.-Nr. 346/1) vom Landratsamt Freising erteilt.

Abweichend von der Baugenehmigung soll nun der Dachrand in Form einer konventionellen Attika ausgeführt werden. Daraus resultiert eine 40 cm höhere Wandhöhe als im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 5/6 „Gewerbegebiet Nord-West I/II“ legt die maximale Wandhöhe mit 10,50 m fest.

Der Bauherr begründet seinen Antrag wie folgt:

„Abweichend von der Baugenehmigung soll der Dachrand in Form einer konventionellen Attika ausgeführt werden.“

Die daraus resultierende, gegenüber dem B-Plan höhere Wandhöhe von 10,90 m, ist städtebaulich verträglich.

Im selben Gültigkeitsbereich des B-Plans liegen bereits höhere Wandhöhen bei genehmigten Bestandsgebäuden vor.

Für das Nachbarprojekt Hotelneubau Am Söldnermoos ist in Vorabstimmungen mit der Gemeinde die Genehmigung des Dachrandes, ebenfalls in Form einer konventionellen Attika mit Wandhöhe 10,90 m, in Aussicht gestellt worden.

Zur Sicherung der baulichen Anlagen gegen hohe Grundwasserstände und Abführen der Niederschläge auf dem Grundstück, ist die Geländeoberfläche so modelliert, dass bereichsweise auch über 10,90 m hinausgehende Attikahöhen gegenüber dem Gelände erreicht werden. Die eigentliche Wandhöhe bleibt davon aber unberührt.

Die höhere Attika am Dachrand bedingt neue Sichtlinien, was dazu führt, dass die geplanten Dachaufbauten für Lüftung/Kühlung im Stadtraum nur aus einem weit größeren Abstand sichtbar werden.

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

In dem Bebauungsplangebiet gibt es mehrere Bauvorhaben die das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Wandhöhe überschreiten. Aus dieser Verwaltungspraxis lässt sich ein Rechtsanspruch des Bauherrn auf Befreiungen im gleichen Umfang ableiten. Zuletzt wurde mit Beschlüssen des Bau- und Planungsausschusses vom 27.06.2017 und vom 05.12.2017 Befreiungen hinsichtlich der Wandhöhe für die Bauvorhaben „Skygate“ und für einen Hotelneubau südlich des Ludwigsforums erteilt.

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

Stellungnahme Landratsamt Freising, Herr Contu:
Aufgrund der bereits erteilten Befreiungen in gleichgelagerten Sachverhalten sowie den Festsetzungen im Bebauungsplan sehen wir eine negative Stellungnahme für äußerst problematisch.

Beschluss

Das Einvernehmen wird für die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5/6 "Gewerbegebiet Nord-West 1/11" bezüglich der Überschreitung der Wandhöhe erteilt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

6. Vergabe Bauauftrag Grundwasserbrunnenanlage für den Neubau Kinderhaus Jägerfeld-West

Sachverhalt

Es wurde eine beschränkte Ausschreibung für den Neubau Kinderhaus Jägerfeld-West für die Grundwasserbrunnenanlage durchgeführt. Die Ausschreibungsunterlagen wurden an 11 Firmen gesendet. Von einem Bieter wurde ein Angebot abgegeben. Die Kostenberechnung liegt bei 41.227,00 € brutto. Das einzige Angebot liegt bei 58.148,16 € brutto und um 41 % bzw. 16.921,16 € 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.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen wurden mit der Abteilung F abgestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2018	2019	2020	2021	ab 2022
Betrag (investiv) HOCH181	2.000.000,- € 16.921,16 €	1.633.000,- €	0,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

Beschluss

Der Auftrag wird an die Firma Eder Brunnenbau GmbH aus Herbertsfelden vergeben, obwohl das Angebot um 41 % bzw. 16.921,16 € brutto über der Kostenberechnung liegt. Die überplanmäßigen Mittel in Höhe von 16.921,16 € können vom Bürgermeister genehmigt werden.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

7. **Gemeinde Ismaning, Bebauungsplan Nr. 135, 1. Änderung, Östliche Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 75 Am Lenzenfleck - südöstlicher Bereich**

Sachverhalt

Der Gemeinderat hat am 28.10.2010 beschlossen, für die östliche Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Am Lenzenfleck“ einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Festgesetzt wurde dort ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO. Sämtliche gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden dabei ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan trat nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 08.05.2015 in Kraft.

Es soll nun ein weiterer Bereich des Bebauungsplans Nr. 135 bebaut werden. Eine konkrete Nutzungsanfrage zielt u.a. darauf ab, dort eine Betriebsinhaberwohnung errichten zu dürfen.

Im bisherigen Bebauungsplan Nr. 135 ist dies bisher ausgeschlossen worden und soll künftig ausnahmsweise zugelassen werden. Die nur „ausnahmsweise Zulässigkeit“ muss dabei auf Grund der bei jedem Einzelfall im Genehmigungsverfahren zu prüfenden Immissionsverträglichkeit gewahrt bleiben.

Des Weiteren wird bei dieser Gelegenheit die Planzeichnung korrigiert, da im Bereich der S-Bahnlinie die Straßenbegrenzungslinie durch eine kleine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1600 (S-Bahn-Trasse) verläuft anstatt entlang der Westgrenze dieses Grundstücks zu verlaufen.

Eine weitere Änderung ergibt sich auf der Ostseite von Fl.Nr. 1716/1. Dort wurde der bisher als Nettobauland ausgewiesene Böschungsbereich der S-Bahntrasse als Fl.Nr. 1716/7 herausgeteilt und den öffentlichen Grünflächen entlang der Bahn zugeschlagen.

Die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert und haben weiterhin Gültigkeit. Die Änderung des Bebauungsplans soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen, da die Grundzüge der Planung von der Ergänzung um Betriebsinhaberwohnungen im Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sowie der geringfügigen Anpassung der Straßenbegrenzungslinie nicht wesentlich berührt werden. Daher ist auch kein Umweltbericht erforderlich.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden kann in Dauer und Umfang eingeschränkt werden (§ 13 Abs. 2 BauGB).

Der Gemeinderat hat deshalb am 22.02.2018 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 135 durch den Bebauungsplan Nr. 135.1 beschlossen.

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. Stadt Freising, Bebauungsplan Nr. 145 Angerstraße West, Planteil Ost mit 30. Änderung des Flächennutzungsplanes

Sachverhalt

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Freising hat in seiner Sitzung am 07.07.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Angerstraße West“ und am 11.08.2010 die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahrens beschlossen.

Die Teilung des Bebauungsplangebietes in den Planteil Ost (PTO) mit Geschosswohnungsbau, Kindertagesstätte, Gewerbe und einer Unterführung nach Süden als Anschluss an den Isarauenpark und den Planteil West (PTW) mit Geschosswohnungen, Kindertagesstätte und Einkaufsmarkt wurde in der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt vom 26.04.2017 beschlossen. Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst auch den PTW, da auch hier eine zeitnahe Umwandlung der Flächen beabsichtigt ist.

Der Entwurf des Baubauungsplans Nr. 145 „Angerstraße West“, PTO mit Begründung in der Fassung vom 30.11.2017 sowie der Entwurf zur 30. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans, Angerstraße, der Großen Kreisstadt Freising in der Fassung vom 24.11.2017 wurde vom Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt in seiner Sitzung vom 13.12.2017 gebilligt.

Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist es, auf Grund der sich abzeichnenden Umstrukturierung eine Neuordnung des Gebiets mit einer geordneten Entwicklung von Wohn- und Gewerbenutzungen sowie die notwendige Erschließung für das gesamte Gebiet einschließlich einer Verbindung für den nicht motorisierten Verkehr zum südlich der Bahnlinie gelegenen Einzelhandelsgebiet sicherzustellen.

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 Kronner

Wie ist die aktuelle Situation im Tannenweg wegen der Umleitung auf Grund der Straßenbauarbeiten in der Hauptstraße?

Antwort Bürgermeister Reents:

Für die Straßen Tannenweg, Ulmenstraße, Kiefernweg, Buchenweg und Rosenstraße wird nun ein Durchfahrverbot für Kraftfahrzeuge aller Art angeordnet, um die Menge der durchfahrenden Fahrzeuge zu reduzieren. Anlieger der genannten Straßen sind natürlich davon ausgenommen. Das Durchfahrverbot wird von der Polizei kontrolliert werden.

9.2 Anfrage Ausschussmitglied Edfelder

Kann ich dann trotzdem z.B. eine Bekannte im Tannenweg besuchen (wegen dem Durchfahrverbot)?

Antwort Bürgermeister Reents:

Ja, weil man dann als Anlieger gilt.

9.3 Anfrage Ausschussmitglied Reiland

Es sollte doch eine Wildblumenwiese im Goldachpark angelegt werden, kann die Gemeinde die Kosten für den Samen (75,00 €) übernehmen und kann der Bauhof dann die Flächen mulchen?

Antwort Bürgermeister Reents:

Die Übernahme der Kosten für den Samen wird geprüft und das Mulchen der Fläche wird mit dem Bauhof abgesprochen.

10. Bürgerfragestunde

Harald Reents
Erster Bürgermeister

Rita Reisinger
Schriftführung