



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

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 22.05.2018  
Beginn: 18:30 Uhr  
Ende: 19:55 Uhr  
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

---

**Erster Bürgermeister**

Reents, Harald

**Ausschussmitglieder**

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

**1. Stellvertreter**

Rottmeier, Günter

Vertretung  
Wolfgang

von

Reiland

**Schriftführer**

Klesy, Matthias

# TAGESORDNUNG

## öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der 5. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 24.04.2018
2. Bekanntgaben
  - 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
  - 2.2 Vergabe von Bauaufträgen
  - 2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben
3. Kläranlage - Aufstockung Betriebsgebäude; Errichtung einer Ersatzgarage
4. Vorstellung der Entwurfsplanung des Bebauungsplangebietes Nr. 69 "Birkenecker Straße Süd"
5. 17. Flächennutzungsplanänderungsverfahren - Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss
6. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern im Tassiloweg, Fl.-Nrn. 10/88, 10/53; Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 "Jägerfeld West" - erneute Beschlussfassung
7. Errichtung eines Wintergartens in Hallbergmoos, Ludwigstr. 6 (Fl.-Nr. 36) - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 "Dorfgebiet Ludwigstraße"
8. Gemeinde Neufahrn, Bebauungsplan Nr. 45, 3. Änderung, Sport- u. Freizeitpark am Galgenbachweg
9. Anfragen
  - 9.1 Anfragen Ausschussmitglied Kronner
  - 9.2 Anfrage Ausschussmitglied Hartshauser
10. Bürgerfragestunde
  - 10.1 Anfrage 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 5. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 24.04.2018**

---

#### **Sachverhalt**

Das Protokoll wurde mit der Einladung zur 6. Gemeinderatssitzung am 08.05.2018 bereits verschickt.

#### **Beschluss**

Das öffentliche Protokoll der 5. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 24.04.2018 wird genehmigt.

**Abstimmung: Ja 9 Nein 0**

### **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 Vergabe von Bauaufträgen**

---

##### **Sachverhalt**

Neubau Kinderhaus, Jägerfeld-West  
Vergabe: Aufzug

Art der Ausschreibung:	Beschränkte Ausschreibung
Bewerbungen:	8
Abgegebene Angebote:	1
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	45.077,20 € brutto
Höchstangebot:	39.184,32 € brutto
Auftragssumme:	39.184,32 € brutto
Vergabe an:	Fa. Kone GmbH, 82110 Germering
Haushaltsmittel:	HOCH181

Neubau Kinderhaus, Jägerfeld-West  
Vergabe: Elektroinstallation

Art der Ausschreibung:	Öffentliche Ausschreibung
Bewerbungen:	7
Abgegebene Angebote:	4
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	275.644,27 € brutto
Höchstangebot:	311.747,73 € brutto
Auftragssumme:	287.169,11 € brutto
Vergabe an:	Fa. Romantschak, 85402 Kranzberg
Haushaltsmittel:	HOCH181

Neubau Kinderhaus, Jägerfeld-West  
Vergabe: Küche

Art der Ausschreibung:	Beschränkte Ausschreibung
Bewerbungen:	8
Abgegebene Angebote:	4
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	59.420,27 € brutto
Höchstangebot:	70.424,20 € brutto
Auftragssumme:	48.920,23 € brutto
Vergabe an:	Fa. Niederberger GmbH, 85551 Kirchheim
Haushaltsmittel:	HOCH181

Neubau Kinderhaus, Jägerfeld-West  
Vergabe: Erd- u. Kanalarbeiten

Art der Ausschreibung:	Beschränkte Ausschreibung
Bewerbungen:	12
Abgegebene Angebote:	5
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	128.061,83 € brutto
Höchstangebot:	152.449,71 € brutto
Auftragssumme:	100.375,37 € brutto
Vergabe an:	Fa. Fehlberger GmbH, 85435 Erding
Haushaltsmittel:	HOCH181

## 2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben

### 3. Kläranlage - Aufstockung Betriebsgebäude; Errichtung einer Ersatzgarage

#### Sachverhalt

Da die Faulung in der Kläranlage nicht umgesetzt wird, wird nun eine Heizungsanlage für die Erweiterung des Betriebsgebäudes gebraucht. Das Heizkonzept wurde am 03.04.2018 im Bau- und Planungsausschuss beschlossen.

In der ursprünglichen Planung war die Heizzentrale Teil der Faulung. Nun wird ein zusätzlicher Raum für die Heizzentrale benötigt. Dieser Raum ist bisher weder beschlossen noch in den Kosten enthalten.

Der beste Platz für die Heizzentrale ist nach Meinung der Planer ein bestehender Raum innerhalb des bestehenden Betriebsgebäudes, der zurzeit als Garage genutzt wird. Wenn dieser zum Heizraum umgenutzt wird, muss ein Ersatz für die Kläranlagenfahrzeuge geschaffen werden.

Dafür gibt es 3 Varianten:

Bei allen drei Varianten soll eine Temperatur von 10° C im Winter nicht unterschritten werden. Es ist somit eine temporäre Beheizung der Garagen erforderlich. Die vorhandenen Fahrzeuge haben eine Höhe von 2,90 m (Traktor) und 2,70 m (Transporter). Somit ist eine Durchfahrtshöhe von mindestens 2,90 m erforderlich.

#### Variante 1

Errichtung von überhoher Doppelfertiggarage mit Durchfahrtshöhe von 2,90 m als Ersatz für die verlorene Stellfläche. Kosten ca. 40.000,- €

#### Variante 2

Gemauerte Garage mit 308 m<sup>3</sup> umbauten Raum. Kosten ca. 92.730,- €. Dabei müssten Länge und Breite noch an die Bedürfnisse der Kläranlage angepasst werden.

#### Variante 3

Gemauerte Garage mit 590 m<sup>3</sup> umbautem Raum. Kosten ca. 177.630,-. Diese Variante ist die Vorzugsvariante des Kläranlagenleiters.

Zusätzlich zu dem Ersatz der Stellfläche ist die Einhausung der bestehenden Klärschlammüberdachung geplant. Dieser Raum soll für Großgeräte wie Kehrmaschine und Schneepflug genutzt werden. Diese Einhausung ist der Ersatz für die geplante zusätzliche Garage neben der Faulung aus der ursprünglichen Planung. Die Kosten dafür sind in der Kostenberechnung enthalten und bereits beschlossen.

Stellungnahme Konrad Mittermeier, Leiter der Kläranlage:

Es gäbe auch noch eine andere Variante und zwar die, dass eine Fertiggarage für die Heizung angeschafft wird. Der Standort dafür kann in dem nichtgenutzten Rückstauraum zwischen Abfahrt und der vorhandenen Doppelgarage sein.

Das hätte den Vorteil, dass wir nicht ein ganzes Jahr ohne beheizte Garage auskommen müssten und unsere frostgefährdeten Gerätschaften irgendwo unterbringen müssten. Eventuell kann uns bei den anderen Varianten übergangsweise ein beheizter Großraumcontainer zur Verfügung gestellt werden.

Die Variante 1 kommt für mich gar nicht in Betracht, da wir zwar einen Ausgleich für die Fläche bekommen sollen, die die Heizung hier verbraucht, aber dann bei einer Garage mit gleicher Fläche nicht einmal mehr den Traktor mit Anbau Geräten (wie z.B. Pritsche beladen mit einem IBS Wassertank, Frontlader, Kehrmaschine, Schneeräumschild usw.) einstellen könnten.

Es wäre nur möglich, wenn immer alle Gerätschaften abgebaut würden, um z.B. Wasserpumpen wegen Frostgefahr mühsam irgendwie einzulagern (was auch nur mit kleinen Geräten, Pumpen möglich wäre).

Größere Gerätschaften wie Börgerpumpe usw. könnten nur im Freien gelagert werden. Diese müssten aber vorher so aufbereitet werden, dass bei Frost keine Schäden entstehen.

Die Variante 2 wäre möglich.

Hierzu ist aber eine Mindestlänge von mindestens 7,35 Metern (länge der alten Doppelgarage) notwendig, um die Garage auch mit Traktor und Anbauten unterstellen zu können.

Die Variante 3 ist aus unserer Sicht die beste Lösung, da hier Lagerraumkapazität vorhanden ist, wo auch einmal schwerere Geräteteile wie z.B. Getriebe, Motoren, Pumpen auf einer Palette abgestellt werden können.

Es ist auch bei allen Varianten nötig, dass eine Frostsicherheit gewährleistet ist, damit wie oben aufgeführt keine wasserführenden Geräte, Maschine und Hilfsmittel beschädigt werden oder einfrieren können.

Ich möchte nochmal darauf hinweisen, dass wir mit der Einhausung (als Ersatz für die Doppelgaragen die neben dem Faulturm geplant waren) zufrieden waren.

Erst mit der Notwendigkeit für die Heizung einen neuen Raum zu finden (der Standort für die Heizung war ursprünglich das geplant Maschinengebäude, dass bei der Variante mit Schlammfaulung geplant war) wurde es notwendig einen Ausgleich zu schaffen.

Die Lagerfläche mit Einhausung ist also für uns grundsätzlich wichtig und darf nicht wegfallen, weil jetzt eine Garage als Ersatz für den verlorenen Raum der alten Doppelgarage, der als Heizungsraum umfunktioniert wird, gebaut werden muss.

## Haushaltrechtliche Auswirkungen

Im Haushalt 2019 müssten die Mehrkosten für die Garage eingeplant werden. Die finanziellen Auswirkungen sind mit der Abteilung Finanzen abgestimmt.

### Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2018	2019	2020	2021	2022
Betrag (investiv)	2.000.000,- €	2.500.000,- € 180.000,- €	0,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

## Beschluss

Als Ersatz für den entfallenen Stellplatz im Betriebsgebäude wird die Variante 3 (gemauerte Garage mit 590 m<sup>3</sup> umbautem Raum und Kosten in Höhe von ca. 177.630,-) umgesetzt.

**Abstimmung: Ja 9 Nein 0**

#### 4. Vorstellung der Entwurfsplanung des Bebauungsplangebietes Nr. 69 "Birkenecker Straße Süd"

##### **Sachverhalt**

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.06.2017 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 69 „Birkenecker Straße Süd“ beschlossen. Das Planungsgebiet liegt zwischen Tassiloweg und Birkenecker Straße und umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha. Mit dem Baugebiet soll dem städtebaulichen Ziel der Wohnraumerweiterung Rechnung getragen werden. Mit der Aufstellung des Babauungsplans wird das Maß der baulichen Nutzung durch Baugrenzen sowie Gebäudehöhen, die Anzahl der Geschosse und die Dachform verbindlich festgesetzt. Es wird eine kleingliedrige Bebauung, überwiegend mit Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern angestrebt, welche sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientiert.

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde das Architekten- und Stadtplanerbüro Goldbrunner + Hrycyk, München, beauftragt. Die Erstellung des Grünordnungsplans sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (sap) werden vom Büro Grünplan GmbH, Freising, durchgeführt.

Bereits im Mai 2017 wurde ein erster städtebaulicher Entwurf erarbeitet und den Eigentümern zur Diskussion vorgestellt. Die von den Grundstückseigentümern vorgetragenen Anregungen und Wünsche wurden vom Planungsbüro in den Entwurf integriert. Ebenso integriert wurde eine fußläufige Anbindung an den Kindergarten Wolkenschlösschen im Tassiloweg.

##### **Städtebauliches Konzept:**

Der Entwurf sieht zwei Sticherschließungen sowie eine Hofgruppe mit einem zentralen Grünzug als Verbindung zum Spielplatz/Grünfläche am Tassiloweg vor. Ein weiterer Grünzug führt zum Kindergarten Wolkenschlösschen. Die beiden durch Stichstraßen getrennten Quartiere werden über eine Fuß- und Radweg im Süden des Plangebietes verbunden. Dieser wird so bemessen, dass eine Befahrung durch Müllfahrzeuge, Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr u.ä. möglich ist. Der zentrale Grünraum soll nicht als Spielplatz bzw. pflegeintensiver Bereich, sondern als Streuobstwiese o.ä. ausgeführt werden. Hier soll eine Begegnungsstätte für die Quartiersbewohner entstehen. Diese großzügig geplante Grünfläche trägt damit auch den Darstellungen des Flächennutzungsplans Rechnung. Gegebenenfalls ist eine Anrechnung als Ausgleichsfläche für ein anderes Baugebiet möglich.

##### **Kennzahlen:**

Umgriff Bebauungsplan:	19.013 m <sup>2</sup>	(100 %)
Nettobauland:	15.422 m <sup>2</sup>	(81,1 %)
Öffentliche Verkehrsflächen:	2.383 m <sup>2</sup>	(12,5 %)
Öffentliche Grünflächen:	1.208 m <sup>2</sup>	(6,3 %)

##### **Art und Maß der baulichen Nutzung:**

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

## **GEP (Gemeindeentwicklungsprogramm)**

### **Ziele:**

#### 12.2 Baulandausweisungen

- (1) Die Gemeinde erlässt Richtlinien für die Ortsentwicklung in Form des Flächennutzungsplanes, der Bebauungspläne und städtebaulicher Satzungen. Nachverdichtungen genießen Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete.
- (2) Ausschließlich die Gemeinde entscheidet darüber, wann und wie Bebauungspläne aufgestellt werden.

### **Maßnahmen:**

#### zu 12.2:

Bei der städtebaulichen Entwicklung sollten die festgelegten Nutzungskriterien wie z. B. Geschosßflächenzahl (GFZ) den Baumaßnahmen zugrunde gelegt werden.

#### Zu 12.2 (1):

In den zentrumsnahen Baugebieten sollten sich unterschiedliche neue Wohnformen entwickeln können.

Dabei sollten neue Siedlungsformen mit unterschiedlichen Bauformen und Bautypen wie Gartenhofhäuser, "wachsende" Häuser, Siedlungsgemeinschaften, themenbezogenes Bauen (z. B. autofreie Siedlung) bis hin zu ökologischem Bauen verwirklicht werden können.

Großer Wert ist auf die Bildung von Kommunikationsräumen zur Stärkung sozialer Kontakte der Bewohner zu legen.

Die kommunale Siedlungsplanung und Wohnungspolitik sollte bei zukünftigen Planungen die angemessene Mischung zwischen flächenextensiven Bebauungsformen (Einfamilien-, Reihen-, Doppelhaus) und Flächen intensiven Geschosßwohnungsbau weiter fördern.

Bei allen konzeptionellen antizipatorischen Überlegungen sollte gleichzeitig der Grundgedanke des flächensparenden Bauens beachtet werden.

Die Wohngebiete sollten zur Erhaltung und Steigerung der Wohnqualität entzerrt und großzügig eingegrünt werden (z.B. Grüner Gürtel, öffentliche Grünanlagen, Spielstraßen, Hofanlagen, Wohngruppen).

Die Parkplätze/Stellplätze sind in den bestehenden Baugebieten oftmals nicht ausreichend (z.B. eine Familie mit 2 erwachsenen Kindern benötigen teilweise 4 Stellplätze). Bei zukünftigen Baugebieten sollten großräumig Stellplätze für Anlieger und Besucher berücksichtigt werden. Ebenfalls müssen die Zufahrten für Rettungsdienst und Feuerwehr besser berücksichtigt werden.

## **Beteiligung des Referenten**

Der Referent für Energie und Ortsentwicklung, Stefan Kronner, gibt seine Stellungnahme in der Sitzung ab.

## **Beschluss**

Dem vorgestellten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 69 „Birkenecker Straße Süd“ wird grundsätzlich zugestimmt, wobei das Grundstück „Mehrfamilienhaus 4“ vorerst als Freifläche für den Kindergarten eingeplant werden soll.

**Abstimmung: Ja 9 Nein 0**



## 5. 17. Flächennutzungsplanänderungsverfahren - Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss

### Sachverhalt

#### Verfahrensstand:

Der Änderungsaufstellungsbeschluss zur Einleitung der 17. Flächennutzungsplanänderung wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 05.12.2017 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, fand in der Zeit vom 14.12.2017 bis 22.01.2018 statt. Der Gemeinderat hat die Abwägungsbeschlüsse am 05.02.2018 gefasst.

Gegenüber dem Entwurf vom 05.12.2017 wurde der Umweltbericht in der Fassung vom 22.05.2018 beigefügt sowie kleinere zeichnerische Ergänzungen vorgenommen.

#### GEP (Gemeindeentwicklungsprogramm)

##### Ziele:

##### **12. Städtebauliche Entwicklung**

##### **12.1 Allgemeines**

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

##### **12.2 Baulandausweisung**

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

##### Maßnahmen:

##### **zu 12.2:**

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

#### Haushaltrechtliche Auswirkungen

Die für die Durchführung des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens notwendigen Haushaltsmittel sind unter Kostenstelle 511201 im Haushalt 2018 eingestellt. Die hausrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung Finanzen abgestimmt.

#### Beteiligung des Referenten

Der Referent für Energie und Ortsentwicklung, Stefan Kronner, gibt seine Stellungnahme in der Sitzung ab.

#### Beschluss

Der Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 22.05.2018 wird gebilligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB findet in Form einer Planauslage für die Dauer von einem Monat statt, in der Gelegenheit

zur Äußerung und zur Erörterung der Planung gegeben wird. Gleichzeitig wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme binnen eines Monats gegeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).

**Abstimmung: Ja 6 Nein 2**

Ausschussmitglied Hartshauer nahm wegen persönlicher Beteiligung an der Abstimmung nicht teil.

**6. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern im Tassiloweg, Fl.-Nrn. 10/88, 10/53; Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 "Jägerfeld West" - erneute Beschlussfassung**

**Sachverhalt**

Die Befreiungsanträge waren bereits Inhalt der Sitzung des Bau- und Planungsausschuss vom 03.04.2018. In dieser Sitzung ist folgender Beschluss ergangen:

„Die Verwaltung wird beauftragt, den Bauantrag mit dem Landratsamt abzustimmen und nochmal zur Abstimmung im Bau- und Planungsausschuss vorzulegen.“

Laut mündlicher Aussage von Herrn Hilpert, Leiter des Bauamtes, muss ein Bebauungsplanänderungsverfahren zur Erhöhung des Bauraumes von 7 m \* 12 m auf 8,5 m \* 13,5 m durchgeführt werden. Die von uns im Weiteren gestellte Fragen, ob ein solcher Antrag von Seiten des Landratsamtes positiv beurteilt wird, konnte bis zum Redaktionsschluss nicht geklärt werden. Hierzu reicht das Landratsamt bis zur Sitzung eine schriftliche Stellungnahme ein. Weiterhin wurde Herr Althammer, Planungsbüro S-A-K, um eine Stellungnahme gebeten. Bezüglich einer eventuellen Bauräumervergrößerung kann sich Herr Althammer eine maximale Vergrößerung von 7,50 m \* 12,50 m vorstellen. Bei einer darüber hinaus gehenden Vergrößerung des Bauraums ist auch er der Ansicht dies über ein Bebauungsplanänderungsverfahren durchführen zu lassen.

**Hier nochmals die Beschlussvorlage vom 03.04.2018, welche heute nochmals zur Abstimmung gestellt wird:**

Die Antragsteller möchten die Grundstücke Fl.-Nrn. 10/88 und 10/53 mit zwei Einfamilienhäusern bebauen. Der Bauräume der Grundstücke sind mit jeweils 7 m \* 12 m festgesetzt. Weiterhin zulässig sind 2 Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von 6,50 m und einer maximalen Frischhöhe von 14,80 m. Das Dachform setzt der Bebauungsplan ein Satteldach mit einer Neigung zwischen 35° bis 44° fest.

Zu den vorgenannten Festsetzungen stellen die Eigentümer diverse Befreiungsanträge und begründen diese wie folgt:

**Bauraumgröße Wohnhaus:**

Die Baugrundstücke mit den Parzellennummern 6 + 7 liegen im Bebauungsplan Nr. 46 Jägerfeld West der Gemeinde Hallbergmoos 1. Änderung. Das Maß der baulichen Nutzung ist unter 2. der textl. Festsetzungen geregelt, eine Baugrenze definiert die überbaubare Fläche.

GRZ 0,4

Bauraum ca. 7,0/12,0 m

Sym. Satteldach DN 35-44°

Wandhöhe 6,5 m

Garagenlänge 6,0 m

1. Der Bebauungsplan weist eine max. zulässige GRZ von 0,4 je Parzelle 6 + 7 aus. Nahezu

alle Parzellen im Bauquartier können diese GRZ annähernd vollständig ausnutzen. Lediglich die Parzellen 6 + 7 bleiben bei einer Grundstücksgröße von ca.  $350 \text{ m}^2 \times 0,4 = 140 \text{ m}^2$  mögl. GR, Bauraumgröße  $7/12 = 84 \text{ m}^2$  weit hinter den anderen Bauparzellen zurück.

Die Bauwerber beantragen die Anpassung des Bauraumes auf ca.  $13,0/8,50 \text{ m} = 110,5 \text{ m}^2$ . Die westliche Gebäudeflucht der Parzellen 8+10 wird dabei geringfügig durch das Wohnhaus der Parzelle 6 um ca.  $0,5 \text{ m}$  nach Westen hin überschritten.

Aus städtebaulichen Gründen kann dies vernachlässigt werden, da der Bebauungsplaner ohnehin am abknickenden Tassiloweg eine Zäsur in der Gebäudeorientierung vorgesehen hatte.

2. Die Bauwerber beabsichtigen die Errichtung des Einfamilienwohnhauses mit einer Wandhöhe von  $6,5 \text{ m}$  gem. den textl. Festsetzungen C) 2.3. Selbst bei halbiertes Abstandsfläche ergibt sich dabei eine Mindestabstandstiefe von  $6,50/2 = 3,25 \text{ m}$ . Der Grenzabstand zur gemeinsamen Garagengrenz wand ist laut B-Plan mit  $3,0 \text{ m}$  fixiert. Die max. zulässige Wandhöhe ist bei einer Anpassung der Bauraumgröße somit nicht mit diesen Abständen realisierbar. Die Bauwerber beantragen deshalb die Verschiebung des Bauraumes auf bis zu  $4,25 \text{ m}$  für die Bauparzellen 6+7 von der gemeinsamen Garagengrenze. Darüber hinaus ist der Bauraum Wohnhaus geringfügig nach Süden zu verschieben, um die Mindestabstandsflächen gern. BayBO zur Straßenmitte einhalten zu können.
3. Die Bauwerber beabsichtigen die Grundstücksbebauung jeweils mit einem EFH und Pultdach. Gem. B-Plan, textl. Festsetzungen C) 3.1. ist bereits für die westlich angrenzenden Parzellen 5,12,17,18,23,37 und 45 ein Pultdach zulässig. In Anlehnung an die in unmittelbarer Nachbarschaft zulässige Pultdachform beantragt der Bauwerber eine Befreiung von der Satteldachpflicht. Die hier festgesetzte Dachneigung von  $35\text{-}44^\circ$  erzeugt bei der vorhandenen engen Bauraumgröße, sowie der nicht ausnutzbaren Wandhöhe einen nur als Speicher nutzbaren Dachraum. Die Bewerber beantragen deshalb die Reduktion der Dachneigung auf bis zu  $3\text{-}15^\circ \text{DN}$  für die Parzellen 6 + 7 um das 1. OG raumhaltig bis zum Dach ausführen zu können. Aus städtebaulichen Gründen wird die vom B-Planer gewünschte Zäsur am abknickenden Tassiloweg sogar gestärkt.
4. Die Bauwerber beabsichtigen die Errichtung einer Garage. Die zeichnerische Festsetzung definiert für die Parzelle 6 + 7 eine Mindestgröße von  $3,0/6,0 \text{ m}$ . Alle anderen Bauparzellen können den Garagenbaukörper vergrößern und ggf. sogar verschieben. Für die Bauparzellen 6 + 7 gibt es diese Möglichkeit nicht und führt zu einer nachteiligen Bebauung, denn Müll, Fahrräder, Gartengeräte sollten ebenfalls auf dem Grundstück untergebracht werden. Andernfalls können die Garagen nicht für die beabsichtigte Pkw-Nutzung verwendet werden. Die Bauwerber beabsichtigen die Vergrößerung des Garagenbaukörpers, A, in der Tiefe nach Süden • entlang der gemeinsamen Garagengrundstücksgrenze auf bis zu  $9,0 \text{ m}$  für Parzellen 6 + 7. Bei positiver Entscheidung zum Verschieben des Hauptbaukörpers auf eine Garagenbreite von bis zu  $4,25 \text{ m}$ . Zu enge Garagenbauräume erfordern anderenfalls zahlreiche Gartengerätehäuschen oder die Zweckentfremdung der Garage für die erforderlichen Müll, Fahrrad- usw. Nutzungen und führen letztlich zum Parken der PKW auf den öffentl. Verkehrsflächen.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden,

wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind sowie die Abweichung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1:

Die GRZ für die Reihen- und Einfamilienhäuser ist im Bebauungsplan mit 0,4 festgesetzt, es sei denn, die GRZ ist durch den Bauraum beschränkt. Der auf dem Fl.-Nrn. 10/88 und 10/53 ausgewiesene Bauraum von 7 m \* 12 m entspricht einer GRZ von 0,233. Die Grundflächenzahlen der übrigen Einzelhausgrundstücke liegen bei 0,22 – 0,23, zwei Grundstücke darüber mit jeweils 0,30. Die Bauräume der Grundstücke, welche mit Doppelhäusern bebaut werden, liegen größtenteils ebenfalls unter der festgesetzten GRZ von 0,4 und weisen identische Bauräume aus. Einer Anpassung der GRZ durch Vergrößerung des Bauraums ist städtebaulich nicht vertretbar.

zu 2:

Der Grenzabstand von 3 m ist im Bebauungsplan vermaßt. Die Regelungen des Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) sind gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans subsidiär. Danach kann der Hauptbaukörper mit einer maximalen Wandhöhe von 6,50 m und einem verringerten Grenzabstand von 3 m realisiert werden.

zu 3:

Mit dem Bau einer unterschiedlichen Dachform, hier Pultdach, sieht die Verwaltung die Grundzüge der Planung als nicht berührt. Die beiden Grundstücke bilden die nord-östliche Grenze des Bebauungsplangebietes und grenzen an ein Bebauungsplangebiet an, in welchem Pultdächer zulässig sind. Zudem sind auch in dem westlich angrenzenden Bauraum (Betreutes Wohnen) Pultdächer erlaubt. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

zu 4:

Die Garagenbauräume im Bebauungsplangebiet sind je nach Grundstückszuschnitt mit unterschiedlichen Größen geplant. Neben dem Standardmaß von 6 m \* 3 m gibt es auch einige größere Garagenbauräume. Aufgrund der fehlenden einheitlichen Bauraumfestsetzung kann hier einer Befreiung von der Länge der Garagenbauräume von 6 m auf 9 m zugestimmt werden. Die fachliche Stellungnahme des Planungsbüros S-A-K wird bis zur Sitzung nachgereicht.

## Beschluss

1. Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ hinsichtlich der Erhöhung der Grundfläche wird dahingehend erteilt, dass der Bauraum auf 7,5 m x 12,5 m erweitert wird.
2. Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ hinsichtlich des Abrückens von der Baugrenze um 1,25 m nach Westen bzw. Osten wird erteilt.
3. Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ hinsichtlich der geänderten Dachform wird erteilt.
4. Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ hinsichtlich der Vergrößerung des Garagenbauraums von 6 m auf 9 m Länge und 4,25 m Breite wird erteilt.

## Abstimmung: Ja 8 Nein 0

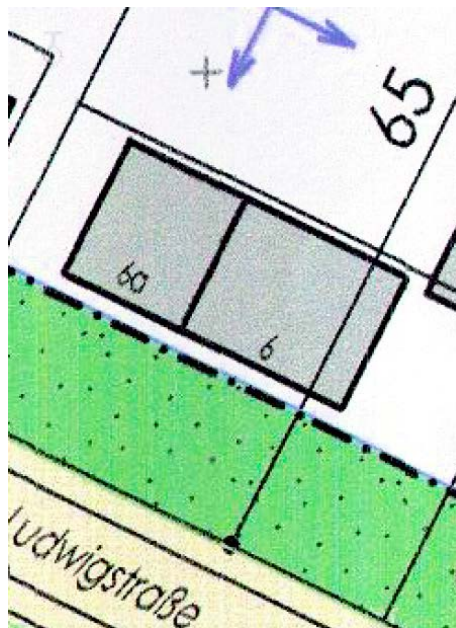
Ausschussmitglied Lemer hat an der Abstimmung wegen persönlicher Beteiligung nicht teilgenommen.

## 7. Errichtung eines Wintergartens in Hallbergmoos, Ludwigstr. 6 (Fl.-Nr. 36) - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 "Dorfgebiet Ludwigstraße"

### Sachverhalt

Der Antragsteller begehrt die Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl.-Nr. 36. Der Wintergarten mit den Außenmaßen 3,30 m \* 5,31 m soll als Glaskonstruktion mit einem Glaspulldach an die süd-westliche Gebäudefassade angebaut werden.

Der Bebauungsplan Nr. 16 weist für das Grundstück eine Baugrenze (blaue Linie) aus.



### Weitere Festsetzungen:

Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,4  
Grundflächenzahl (GRZ) 0,6

### Bauliche Gestaltung:

- Die Dachneigung bei Pulldächern ist mit 5° – 12° festgelegt.
- Für die Außenfassaden sind verputzte Mauerflächen und/oder holzverschaltete Flächen vorgeschrieben.

Mit Schreiben vom 01.03.2018 (Eingang: 13.03.2018) beantragt der Bauherr die Befreiung von

1. der Baugrenze
2. der Geschoßflächenzahl
3. der Dachform und –eindeckung sowie der Dachneigung und
4. der Gestaltung der Außenfassade.

Er begründet seinen Antrag wie folgt:

zu 1:

Die festgelegte Baugrenze wird auf eine Breite von 5,32 m um 2,50 m überschritten. Der Wintergarten ist ein, dem Hauptbaukörper untergeordnetes Bauteil. Die Überschreitung der Baugrenze ist städtebaulich vertretbar und berührt die Grundzüge der Planung nicht.

zu 2:

Die Geschossflächenzahl ist auf 0,3 festgesetzt und beträgt, wenn man nur Fl. Nr. 35 zu Grunde legt 0,56.

Das angrenzende Grundstück mit der Fl. Nr. 36/3 befindet sich im Eigentum desselben Bauherrn und ist nur geringfügig bebaut. Rechnet man dieses Grundstück hinzu, wäre die Grundflächenzahl nicht überschritten.

zu 3:

Der geplante Wintergarten soll mit einem verglasten Pultdach mit ca. 3,7° Dachneigung ausgeführt werden. Im Bebauungsplan festgesetzt sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 36° und 44° und einer Eindeckung aus naturroten Ziegeln oder Dachsteinen.

Aufgrund der baulichen Gegebenheiten ist die Ausführung als Pultdach sinnvoller. Aus demselben Grund wäre die vorgesehene Dachneigung nicht einzuhalten. Aufgrund der Nutzung als Wintergarten ist die Verglasung der Dachfläche sinnvoll.

zu 4:

Für die Außenfassade sind verputzte oder Holzverschalte Mauerflächen festgesetzt. Entsprechend der Nutzung als Wintergarten soll die Fassade verglast ausgeführt werden.

Die Verglasung der Fassadenflächen entspricht ebenfalls der Nutzung als Wintergarten. Der Wintergarten ist aufgrund seiner geringen Abmessungen und geringen Höhenentwicklung dem Hauptbaukörper stark untergeordnet. Die Ausführung der Fassade in Glas berührt die Grundzüge der Planung somit nicht und ist städtebaulich vertretbar.

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

Stellungnahme Architektur- und Ingenieurbüro Stefan Rentz (Ersteller des Bebauungsplans):  
Leider haben wir auch in anderer Sache einen Beratungsauftrag in diesem Geltungsbereich und sind deshalb im Beratungskonflikt.

ABER:

Der Antragsteller baut an/über die Baugrenze. Die BauNVO kennt unter § 23 Abs. 3 ein Überschreiten dieser Baugrenze im geringfügigen Ausmaß. Im Bebauungsplan haben wir zwar keine Ausnahmen zugelassen, was gegen diese Befürwortung spricht.

Außerdem ist der Gesamtnachweis der max. zulässigen Grundfläche über das gesamte Grundstück zu betrachten, und nicht nur ein Teilgrundstück.

Dafür spräche, dass der Eingriff, weil nur Erdgeschossig und weil untergeordnet, max. 1/3 der Gesamthauslänge, und weil der (das genaue Überschreitungsmaß fehlt) aber so um die 1,5 m Tiefe, dann wäre das noch im Bereich der untergeordneten Bauteile.

Städtebaulich ist das untergeordnete Bauteil ohnehin nicht wirksam und kann vernachlässigt werden.

Vergleichsfälle sehe ich bei Ludwigstr. 4 mit den Garagen, Ludwigstr. 7+9 mit den Treppenhäusern, Ludwigstr. 13 mit der Tiefgaragenabfahrt.

Die Verwaltung sieht die Grundkonzeption des Bebauungsplans Nr. 16 durch die Befreiungsanträge nicht berührt.

## **Beschluss**

Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß § 36 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 BauGB für die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 bezüglich der

1. Überschreitung der Baugrenze

2. der Überschreitung der Geschößflächenzahl
3. der Dachform und –eindeckung sowie der Dachneigung und
4. der Gestaltung der Außenfassade

erteilt.

**Abstimmung: Ja 9 Nein 0**

## **8. Gemeinde Neufahrn, Bebauungsplan Nr. 45, 3. Änderung, Sport- u. Freizeitpark am Galgenbachweg**

### **Sachverhalt**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.01.2017 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 "Sport- und Freizeitpark am Galgenbachweg" vorzunehmen. Es handelt sich hierbei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Das Bauleitplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 23.10.2017 aufgrund des notwendigen Stellplatzbedarfs angepasst. Dieser umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 2205 Gem. Neufahrn.

Ziel und Zweck der 3. Änderung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer viergruppigen Kinderkrippe mit zehn Wohnungen im öffentlich geforderten Wohnungsbau. Die fußläufige Erschließung soll vom Parkplatz über den westlich des Rasenspielfeldes gelegenen Weg erfolgen.

Bisher befand sich auf der Fläche ein Rasenspielfeld, zuletzt war die Fläche mit einer Traglufthalle bebaut.

In diesem Zusammenhang soll der Bebauungsplan Nr. 45 entsprechend geändert werden.

### **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 Anfragen Ausschussmitglied Kronner**

1.

Nachdem sich ja die Welt trotz der "Monsterbaustelle Hauptstraße" weiter dreht, stelle ich die Anfrage, wie es konkret im nächsten Bauabschnitt weiter gehen soll. Ich hoffe, das Landratsamt hat dann ein (besseres) Umleitungskonzept. Für die Busse hat der Bürgermeister ja schon eins angekündigt. Die Anwohner an der Predazzo-Allee, der Maximilianstraße und Ottostraße sollen ja sicherlich nicht schlechter gestellt werden, als diejenigen die im Tannenweg, der Ulmen- oder Rosenstraße wohnen. Ich gehe deshalb davon aus, dass auch bei uns die Straßen dann für den Durchgangsverkehr gesperrt werden?

Ich bitte darum, das Konzept für Autos und Busse in der Bauausschusssitzung vorzustellen.

2.

Die Anliegerversammlung für das Parkkonzept Maximilianstraße/Erchinger Weg war gut. Problematisch ist, dass das Konzept während der Baumaßnahme Hauptstraße nicht wirksam ist.

Antworten Bürgermeister Reents:

1.

Das offizielle Umleitungskonzept für den Individualverkehr bleibt wie im ersten Bauabschnitt. Die vom Landratsamt angeordnete Umleitungsstrecke für den Durchgangsverkehr führt von Notzing kommend über Moosinning und die B 388 bei Fischerhäuser auf die B 301, über welche man Hallbergmoos erreicht und umgekehrt. Die Verkehrsbehörde hat bei der Sperrung einer Kreisstraße die Vorgabe, den Umleitungsverkehr über entsprechend leistungsfähige Straßen umzuleiten, somit über andere Kreisstraßen, Staatstraßen sowie die Bundesstraßen. Für den zweiten Bauabschnitt gibt es die Überlegung, die Sperrung von Tannenweg und Ulmenstraße für den Durchgangsverkehr aufrecht zu erhalten, weil diese Straßen weiterhin die kürzest mögliche Umfahrung durch Wohngebiete darstellen würde. Eine Sperrung aller Querstraßen kann sicherlich nicht in Betracht kommen, da sonst auch den ortsansässigen Bürgern riesige Umfahrungsstrecken auferlegt würden. Wir gehen davon aus, dass sich der Verkehr Richtung Norden verteilen wird. Wir werden aber die Situation beobachten und bei Bedarf kollabierende Straßen sperren. Für den Busverkehr sind mittlerweile die ersten Umleitungsfahrpläne im Haus. Sobald alle Informationen vollständig sind, werden sie veröffentlicht.

2.

Ohne das Parkkonzept wäre das Chaos definitiv größer, auch wäre ein vernünftiger Busumleitungsverkehr nicht möglich gewesen.

## **9.2 Anfrage Ausschussmitglied Hartshauser**

---

Im Sportzentrum ist ein Spielgerät (Karussell) defekt.

Antwort Bürgermeister Reents:

Die Abteilung P wird den zuständigen Hausmeister informieren.

## **10. Bürgerfragestunde**

---

### **10.1 Anfrage Alois Walbrun**

---

Warum werden beim Bebauungsplan Nr. 69 „Birkenecker Straße Süd“ zwei Stichstraßen ohne Verbindung gebaut? Wie kommen die Müllfahrzeuge raus und rein?

Antwort Bürgermeister Reents:

Weil es im planerischen Konzept so vorgesehen ist und der Verkehrsberuhigung dient. Bezüglich der Müllentsorgung wäre es vernünftig, an der Birkenecker Straße zentrale Abstellflächen für Mülltonnen einzuplanen.



Harald Reents  
Erster Bürgermeister

Matthias Klesy  
Schriftführung