



**NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE
7. SITZUNG DES BAU- UND PLANUNGS-AUSSCHUSSES**

Sitzungsdatum: Dienstag, 19.06.2018
Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 19:15 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzender

Nidermair, Josef

Ausschussmitglieder

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

2. Stellvertreter

Krätschmer, Christian

Vertreter für Josef Nidermair

Schriftführerin

Michels, Andrea

Es fehlen entschuldigt:

Erster Bürgermeister

Reents, Harald

Ausschussmitglieder

Brosch, Sabina

1. Stellvertreter

Wäger, Robert

TAGESORDNUNG

öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der 6. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 22.05.2018
2. Bekanntgaben
 - 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
 - 2.2 Vergabe von Bauaufträgen
 - 2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben
3. Errichtung eines Hotelneubaus in der Straße "Am Söldnermoos"; Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans 5/6 "GE Nord/West I/II"
4. Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück "Klarweg 13" - Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36 "Erweiterung Wagnerweg"
5. Vergabe Bauauftrag Friedhof Goldach, Asphaltierung der bestehenden Kieswege
6. Gemeinde Ismaning, Bebauungsplan Nr. 75 a. 1. Änderung, Gewerbegebiet Lenzenfleck
7. Anfragen
 - 7.1 Anfrage Ausschussmitglied Reiland
8. Bürgerfragestunde
 - 8.1 Anfrage Bernhard Graf

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 6. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 22.05.2018

Sachverhalt

Das Protokoll wurde mit der Einladung zur 7. Gemeinderatssitzung am 05.06.2018 bereits verschickt.

Beschluss

Das öffentliche Protokoll der 6. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 22.05.2018 wird genehmigt.

Abstimmung: Ja 7 Nein 0

Ausschussmitglied Reiland hat an der Abstimmung nicht teilgenommen, da er bei der letzten Sitzung nicht anwesend war.

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: Abdichtungsarbeiten

Art der Ausschreibung:	Beschränkte Ausschreibung
Bewerbungen:	17
Abgegebene Angebote:	3
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	182.304,89 € brutto
Höchstangebot:	251.877,11 € brutto
Auftragssumme:	203.490,83 € brutto
Vergabe an:	Fa. Bauer GmbH, 85356 Freising
Haushaltsmittel:	HOCH181

Kläranlage Hallbergmoos, Aufstockung Betriebsgebäude

Vergabe: Elektrotechnische Einrichtungen

Art der Ausschreibung:	Beschränkte Ausschreibung
Bewerbungen:	12
Abgegebene Angebote:	2
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	89.571,84 € brutto
Höchstangebot:	114.875,21 € brutto
Auftragssumme:	109.628,38 € brutto
Vergabe an:	Fa. Wildenauer, 85354 Freising
Haushaltsmittel:	HOCH161

Kläranlage Hallbergmoos, Aufstockung Betriebsgebäude

Vergabe: Blitzschutzanlage

Art der Ausschreibung:	Freihändige Vergabe
Bewerbungen:	5
Abgegebene Angebote:	2
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	5.678,68 € brutto
Höchstangebot:	6.909,32 € brutto
Auftragssumme:	3.811,39 € brutto
Vergabe an:	Fa. Würzinger GmbH, 84381 Johanniskirchen
Haushaltsmittel:	HOCH161

Gemeindegebiet Hallbergmoos, Pflegearbeiten Ausgleichsflächen 2018 - 2022

Vergabe: Landschaftsbauarbeiten

Art der Ausschreibung:	Beschränkte Ausschreibung
Bewerbungen:	10
Abgegebene Angebote:	3
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	69.641,66 € brutto
Höchstangebot:	71.535,66 € brutto
Auftragssumme:	55.745,69 € brutto

Vergabe an: Fa. Schmidt + Hauck GmbH, 85737 Ismaning
Haushaltsmittel: HOCH056

MABP Gewerbegebiet Hallbergmoos
Vergabe: Leit- und Orientierungssystem

Art der Ausschreibung: Öffentliche Ausschreibung
Bewerbungen: 7
Abgegebene Angebote: 3
Ausgeschiedene Angebote: 0
Kostenberechnung: 124.695,34 € brutto
Höchstangebot: 141.444,59 € brutto
Auftragssumme: 87.582,51 € brutto
Vergabe an: Fa. Fuhrmann Werbeservice GmbH, 96215 Lichtenfels
Haushaltsmittel: SACH558

2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben

3. Errichtung eines Hotelneubaus in der Straße "Am Söldnermoos"; Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans 5/6 "GE Nord/West I/II"

Sachverhalt

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines Hotelneubaus auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 3042/1 und 3042/3 in der Straße „Am Söldnermoos“.

Der Bebauungsplan Nr. 5/6 „Gewerbegebiet Nord-West I/II“ beinhaltet folgende textliche Festsetzung:

„Mindestens 20% der Grundstücksfläche müssen als Grünfläche angelegt werden.“

Mit dem Bauantrag vom 16.04.2018 (Eingang) sowie der weiteren Begründung des Freiflächenplaners Dr. Rolf Schepp, vom 28.05.2018 beantragt der Bauherr die Befreiung von der Festsetzung und begründet dies wie folgt:

„Hinsichtlich der Gesamtgrundstücksfläche mit 8.516 m² und dem geforderten Mindestbegrünungsanteil von 20%, d.h. 1.703,2 m² habe ich noch einmal die Grünflächenanteile geprüft und auf 1.530 m² festgestellt. Somit ergibt sich ein Fehlbedarf von 173,2 m². Dies wird jedoch mehr als ausgeglichen durch die vorgesehene flächendeckende Dachbegrünung mit einem reinen Vegetationsflächenanteil von 1.577,6 m² bei 15 cm Mindestsubstratdicke. Der Zielsetzung einer Versiegelungsminderung und Förderung eines guten Mikroklimas wird somit sehr weitgehend Rechnung getragen, so dass der Fehlbedarf von 173,2 m² Grünfläche auf dem Grundstück mehr als ausgeglichen wird.“

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.

Hinsichtlich eines geforderten grundstücksbezogenen Grünflächenanteils hat der zuständige Gemeinderat bzw. der Bau- und Planungsausschuss noch keine Befreiung erlassen. Dadurch soll einer übermäßigen Grundstücksversiegelung entgegen gewirkt werden.

Mit dem über die Bauleitplanung festgesetzten Grünflächenanteil eines Grundstückes wird den Belangen des Umweltschutzes, insb. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, etc, Rechnung getragen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Viele Städte und Kommunen erkennen begrünte Dächer als Ausgleich von den Eingriffen auf die Natur an. Die Festsetzungen können so präzise ausformuliert werden, dass eine Dachbegrünung als Ersatzmaßnahme für eine Grünfläche anerkannt wird. Die ökologischen Vorteile einer Dachbegrünung reichen von der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse bis zur Speicherung und dem verzögerten Abfluss von Regenwasser. Darüber hinaus wachsen auf den Dächern diverse Pflanzen, die einen Lebensraum für Insekten bilden und den Vögeln als Nahrungs-, Brut- und Ruheplatz dienen.

Aus Sicht der Verwaltung sollte an dem 20%igen Grünflächenanteil in den Gewerbegebieten festgehalten werden, jedoch den Bauherrn bei geringer Abweichung, maximal 10%, die Möglichkeit eines Ausgleichs als begrünte Dachfläche gegeben werden. Dieser Ausgleich sollte nicht nur 1:1 erfolgen, sondern im Verhältnis mindestens 1:2,5 erfolgen, da die Grünflächen auf dem Dach keine vollwertigen Grünflächen sind. Ein weiterer Vorteil ist, dass auf einer begrünten Dachfläche das anfallende Niederschlagswassers verzögert und gefiltert in das Grundwasser gelangt.

Beispiel: Bei einer herzustellenden Grünfläche von 200 m², wovon 20 m² nicht ebenerdig nachgewiesen werden können, hat der Bauherr die Möglichkeit über einer begrüntes Dach von (2,5*20 m²) = 50 m² den fehlenden Ausgleich zu erbringen.

Laut telefonischer Mitteilung von Herrn Hilpert, Landratsamt Freising, kann eine Befreiung ausgesprochen werden, soweit dadurch kein Bezugsfall entsteht.

Im vorliegenden Fall werden 18% der Grünfläche hergestellt. Die Abweichung von 2% ist bei der Grundstücksgröße für den Betrachter nicht feststellbar. Ein Ausgleich der fehlenden Grünfläche erfolgt durch eine Dachbegrünung. Somit sind die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Abweichung von der Festsetzung der Grünfläche ist städtebaulich vertretbar und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Beschluss 1

Das Einvernehmen wird für die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5/6 „Gewerbegebiet Nord-West I/II“ bezüglich der 2%igen (= 174 qm) Verminderung des Grünflächenanteils bezogen auf die Grundstücksgröße erteilt. Der fehlende Anteil ist durch die flächendeckende Dachbegrünung mit einem reinen Vegetationsflächenanteil von 1.577,6 m² bei einer Mindestsubstratdicke von 15 cm ausgeglichen.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

Beschluss 2

Dem Gemeinderat wird empfohlen bei künftig gleichgelagerten Fällen der Verwaltung die Ermächtigung zur Erteilung des Einvernehmens für die Befreiung zu erteilen. Dies sollte für Abweichungen von maximal 10% der herzustellenden Grünfläche im Bereich der bestehenden Gewerbeflächen gelten. Der fehlende Ausgleich ist durch die Herstellung

einer begrünter Dachfläche nachzuweisen. Die begrünte Dachfläche ist mit einer Mindestsubstratdicke von 15 cm herzustellen. Der Ausgleich sollte mindestens im Verhältnis 1:3 erfolgen. Das heißt, 3 x 20 qm = 60 qm als Beispiel.

Abstimmung: Ja 7 Nein 1

4. Errichtung eines Sichtschutzaunes auf dem Grundstück "Klarweg 13" - Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36 "Erweiterung Wagnerweg"

Sachverhalt

Der Eigentümer des Grundstückes „Klarweg 13“ beabsichtigt die Aufstellung von 3 Sichtschutzelementen an seiner rückwärtigen Grundstücksgröße. Die Elemente in Holzoptik sind 1,80 m * 1,80 m groß.

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Erweiterung Wagnerweg“ trifft folgende Festsetzung bezüglich Grundstückseinfriedungen:

zulässig: Holzzäune, sockellose, senkrechte Lattung, max. 1,0 m hoch;
Maschendrahtzäune, sockellos, max. 1,0 m hoch, hinterpflanzt.

Mit Schreiben vom 12.05.2018 stellt der Eigentümer einen Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans und begründet diesen wie folgt:

„Der Sichtschutz wäre uns sehr wichtig, um die Privatsphäre zu unseren Nachbarn zu wahren. Da leider kein gutes, nachbarschaftliches Verhältnis besteht, können wir von unseren Nachbarn keine schriftliche Genehmigung einholen.“

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.

Der hintere Grundstücksbereich ist durch die straßenseitige Bebauung mit dem Hauptgebäude und der Garage nicht einsehbar. Der geplante Sichtschutz beginnt erst nach 21,4 m hinter der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Abweichung ist damit städtebaulich vertretbar. Eine Beeinträchtigung der Nachbarn durch eine mögliche Beschattung liegt nach Einschätzung der Verwaltung ebenfalls nicht vor. Damit ist die geplante Maßnahme auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Der Planer des Bebauungsplans, Herr Siegmund, wird bis zur Sitzung des Bau- und Planungsausschusses ebenfalls um Stellungnahme gebeten.

Beschluss

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36 „Erweiterung Wagnerweg“ wird bezüglich der Überschreitung der festgesetzten Höhe für Einfriedungen für die Errichtung eines 5,40 m langen Sichtschutzes im süd-östlichen Grundstücksteil erteilt.

Abstimmung: Ja 7 Nein 1

5. Vergabe Bauauftrag Friedhof Goldach, Asphaltierung der bestehenden Kieswege

Sachverhalt

Es wurde eine beschränkte Ausschreibung für den Friedhof Goldach für die Asphaltierung der bestehenden Kieswege durchgeführt. Die Ausschreibungsunterlagen wurden an 8 Firmen gesendet. Von vier Bietern wurden Angebote abgegeben. Die Kostenberechnung liegt bei 75.000,00 € brutto. Das günstigste Angebot liegt bei 102.342,49 € brutto und um 36 % bzw. 27.342,49 € 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.

Nach Beschluss des Gemeinderates vom 26.07.2016 zum Ausbau.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen wurden mit der Abteilung F abgestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2018	2019	2020	2021	ab 2022
Betrag (investiv) TIEF193	75.000,00 € 27.342,49 €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

Beschluss

Der Auftrag wird an die Firma Swietelsky Baugesellschaft m.b.H. aus Ebersberg vergeben, obwohl das Angebot um 36 % bzw. 27.342,49 € brutto über der Kostenberechnung liegt. Die überplanmäßigen Mittel in Höhe von 27.342,49 € können vom Bürgermeister genehmigt werden.

Abstimmung: Ja 7 Nein 1

6. Gemeinde Ismaning, Bebauungsplan Nr. 75 a. 1. Änderung, Gewerbegebiet Lenzenfleck

Sachverhalt

Der Gemeinderat der Gemeinde Ismaning hat am 15. September 2016 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 75a „Lenzenfleck Gewerbegebiet“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen (1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 „Lenzenfleck Gewerbegebiet“). In der öffentlichen Sitzung am 26. April 2018 hat der Gemeinderat den Entwurf gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der künftige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 75a ergibt sich aus beigefügtem Kartenausschnitt. Er umfasst folgende Grundstücke:

Fl.Nrn 1683, 1683/4, 1683/5, 1702/1 (Teilfläche Fischerfleck), 2111 (Teilfläche Rote-Kreuz-Straße), 2111/3, 2112, 2112/1, 2112/2, 2112/8, 2112/9 (Am Lenzenfleck), 2115, 2115/2, 2136, 2138/2, 2138/6 (Teilfläche Rote-Kreuz-Straße), 2138/8, 2199, 2199/2, 2199/3 (Teilfläche

Rote-Kreuz-Straße), 2199/4 (Teilfläche Rote-Kreuz-Straße), 2200, 2201, 2201/2(Teilfläche Fischerfleck), 2201/13, 2202 (Teilfläche Am Lenzenfleck), 2203, 2203/2, 2203/3, 2206 (Teilfläche Am Lenzenfleck), 2206/1, 2206/2, 2206/3, 2206/8, 2207, 2207/6 (Teilfläche Am Lenzenfleck), 2208, 2208/1 (Teilfläche Am Lenzenfleck), 2208/2, 2208/3, 2209/1 (Teilfläche Am Lenzenfleck), 2209/2, 2209/3, 2124 (Teilfläche Bleicherfleck), 2131, 2131/1, 2131/3 (Teilfläche Bleicherfleck), 2132, 2133, 2133/1, 2133/4, 2138/6 (Teilfläche Rote- Kreuz-Straße), 3189/7 (Teilfläche Freisinger Straße / B 388).

Maßgebend ist der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26. April 2018.

Ziele und Zwecke der Planung:

Ziel der 1. Änderung ist eine Erhöhung der Geschossigkeit (4. Vollgeschoss als Staffelgeschoss), eine Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen und des Bebauungsplans an die genehmigten Bauantragsunterlagen sowie die damit verbundenen Anpassungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Insbesondere werden die bisherigen Festsetzungen zum Immissionsschutz neu geregelt, nachdem diese zuvor fachgutachterlich untersucht wurden.

Beschluss

Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht, da die Belange der Gemeinde Hallbergmoos von der vorliegenden Planung nicht berührt werden.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

7. Anfragen

7.1 Anfrage Ausschussmitglied Reiland

Wie ist der aktuelle Sachstand für die Beschaffung/Aufstellung eines Tipis für den Goldachpark?

Antwort Vorsitzender Niedermair:

Die Verwaltung prüft zurzeit, ob ein Wasserrechtsverfahren zur Aufstellung des Tipis erforderlich ist.

8. Bürgerfragestunde

8.1 Anfrage Bernhard Graf

Herr Graf merkte an, dass der Grenzzaun mit Fundament zwischen dem Grundstück „Klarweg 13“ und seinem südlich angrenzenden Grundstück, Hauptstraße 68, ca. 20 cm von der Grundstücksgrenze entfernt auf seinem Grundstück liegt. Er bittet darum den Eigentümern des Klarweges 13 dies mitzuteilen, so dass die Aufstellung des Sichtschutzes nicht unmittelbar vor dem Zaun, sondern mit ca. 20 cm Abstand zu erfolgen hat.

Antwort Verwaltung Frau Andrea Michels:

Der Antragsteller wird von der Verwaltung schriftlich darauf hingewiesen.

Josef Niedermair
Zweiter Bürgermeister

Andrea Michels
Schriftführung