



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

Sitzungsdatum: Dienstag, 25.07.2017
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:15 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

Erster Bürgermeister

Reents, Harald

Ausschussmitglieder

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

2. Stellvertreter

Krätschmer, Christian

Vertretung für Herrn Josef
Niedermaier

Schriftführer

Zimmermann, Frank

TAGESORDNUNG

öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der 7. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 27.06.2017
2. Bekanntgaben (keine)
 - 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
 - 2.2 Ggf. mündliche Bekanntgaben (keine)
3. Bebauungsplan Nr. 66 "Grünecker Straße Nord" - Behandlungen der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Billigung des Entwurfs und Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung
4. Regierung von Oberbayern, Flughafen München, Temporäre Fahrzeug-Präsentationsflächen im Südlichen Bebauungsband
5. Anfragen (keine)
6. Bürgerfragestunde (keine)

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 7. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 27.06.2017

Beschluss

Das öffentliche Protokoll der 7. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 27.06.2017 wird genehmigt.

Ja 7 Nein 0

Herr Harald Reents und Frau Sabina Brosch haben an der Abstimmung nicht teilgenommen, da sie bei der letzten Sitzung nicht anwesend waren.

2. Bekanntgaben (keine)

2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen

2.2 Ggf. mündliche Bekanntgaben (keine)

3. Bebauungsplan Nr. 66 "Grünecker Straße Nord" - Behandlungen der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Billigung des Entwurfs und Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung

Sachverhalt

In seiner Sitzung am 07.07.2015 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 66 „Grünecker Straße Nord“ gefasst. Zuletzt wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 66 in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 16.08.2016

behandelt. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2016 wurde dem Gemeinderat vorgelegt und von diesem gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs in der Fassung vom 25.07.2016 fand im Zeitraum vom 01.09.2016 bis 04.10.2016 statt. Im selben Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange statt. Diese haben umfangreiche Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf vom 25.07.2016 abgegeben. Zwischenzeitlich wurde ein Baugrundgutachten und eine Geruchsimmisionsprognose erstellt. Der Verfahrensstand wurde mit den Eigentümern der künftigen Baugrundstücke vorab am 06.07.2017 besprochen. Es liegt nunmehr ein erneuter Entwurf vom 11.07.2017 zur Beschlussfassung vor.

Änderungen im nun vorliegenden Entwurf vom 11.07.2017 gegenüber dem Entwurf vom 25.07.2017

- Die Straßenplanung wurde auf Grund der Stellungnahme des Landratsamtes Freising - Tiefbau - geändert und auf eine Ausfahrt/Einfahrt in die Kreisstraße reduziert. Auf einen Wendehammer im Baugebiet wurde nach Rücksprache mit dem Müllentsorger, der im Baugebiet wenden würde, verzichtet. Dies hat den Vorteil der Flächensparnis für die Erschließungsanlagen und den leichteren Anbau an die Stichstraße im Falle einer Erweiterung des Baugebietes nach Westen in der Zukunft.
- Durch den Wegfall einer weiteren Zufahrt in das Baugebiet hat sich die Flächengröße durch das nicht mehr benötigte dazugehörige Sichtdreieck etwas reduziert. Der Geltungsbereich wurde dementsprechend angepasst.
- Die textlichen Festsetzungen zum Schallschutz Ziffer 5.3 wurden erweitert, auf Grund der Stellungnahme des Landratsamtes Freising - Immissionsschutz. Hierdurch wird sichergestellt, dass mindestens ein Aufenthaltsraum jeder Wohnung der Parzellen 9 und 11 über die ruhigere Nordseite entlüftet werden kann.
- Die Grünordnung und Freiflächengestaltung wurden nochmals überarbeitet und fortgeschrieben:
 - Bäume in den Flächen der Ortsrandeingrünung: in der südwestlichen Fläche keine mehr, weil diese sonst näher als 4 m an die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen heran rücken würden, in der nordwestlichen Fläche mussten jedoch Bäume vorgesehen werden, da die Fläche sonst nicht einer Ortsrandeingrünung gerecht wird.
 - Größere und weitere Sträucher in den Flächen der Ortsrandeingrünung, damit klargestellt werden kann, dass das Hecken werden sollen.
 - Bäume an der Straße verschoben wegen der Sichtdreiecke.
 - Größenunterschied Bäume I. und II. / III. Ordnung stärker gemacht, Legende Bäume / Sträucher angepasst.
- Textliche Festsetzungen Nr. 7 angepasst.
- Hinweis Nr. 8 Vogelschlag ergänzt.
- Hinweis Nr. 9 ergänzt.
- Die Begründung wurde hinsichtlich der Grünordnung und Abhandlung der Eingriffsregelung überarbeitet, sodass Begründung und dazugehöriger Umweltbericht nun zusammenpassen.

Beteiligung der Öffentlichkeit - öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 25.07.2016 wurden keine Anregungen bzw. Stellungnahmen von der Öffentlichkeit vorgebracht, so dass eine Beschlussfassung nicht erforderlich ist.

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

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

a) Flughafen München GmbH vom 27.09.2016

Das überplante Gebiet der Gemeinde Hallbergmoos, Hallbergmoos/Goldach liegt außerhalb der Lärmschutzzonen des Regionalplans, Karte 2 vom 2.2.1987 bzw. gemäß Entwurf September 2001 der Lärmschutzzonenkarte des Landesentwicklungsprogramms innerhalb der Zone Ca mit einem

fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 58 bis 60 dB (A).

In Punkt B V Ziele und Grundsätze 6.4.1. des Landesentwicklungsprogramms wird folgende noch zulässige bauliche Nutzung festgesetzt.

Innerhalb eines Lärmschutzbereiches sollen unter Beachtung der Ziele zur Entwicklung der Region folgende Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung zulässig sein:

- in der Zone A gewerbliche Flächen für solche Betriebe oder öffentliche Einrichtungen, die mit dem Betrieb des Flughafens oder Flugplatzes in unmittelbarem Zusammenhang stehen oder die selbst erhebliche Lärmemissionen aufweisen
- in der Zone B zusätzlich uneingeschränkte gewerbliche und industrielle Nutzung
- in der Zone C zusätzlich die Darstellung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Flächennutzungsplänen zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung. In der Teilzone Ci soll die Abrundung nur zur Schließung von Baulücken dienen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass in allen Räumen, in denen sich Menschen über längere Zeit aufhalten, für entsprechenden Schallschutz gesorgt werden soll.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Erläuterungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis war unter Ziffer 3.2 der textlichen Hinweise im Bebauungsplanentwurf vom 25.07.2016 und ist weiterhin im Entwurf vom 11.07.2017 enthalten. Weitere Änderungen oder Anpassungen sind nicht erforderlich.

b) Deutsche Telekom Technik GmbH vom 13.09.2016

(Verweis auf Stellungnahme vom 03.02.2016)

Bei allen Grabungen am oder im Erdreich ist die Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten. Vorbehaltlich einer positiven Ausbaubehauungsentscheidung wird darauf aufmerksam gemacht, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreicht um das Plangebiet zu versorgen. Es sind zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich.

Die Telekom behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und Ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen.

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

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wird bei der Ausführungsplanung/Straßenplanung berücksichtigt. Weitergehende Festsetzungen oder Hinweise sind dazu im Entwurf Bebauungsplans nicht erforderlich.

c) Energie Südbayern GmbH vom 20.09.2016

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

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

Einen Plan über bereits bestehende Gasleitungen legen wir als Anlage zu diesen Schreiben bei- Zusätzlich ist zu beachten:

- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzungen freizuhalten.
- Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten werden,

oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Empfehlungen sind erst in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Weitere Änderungen am Entwurf des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

d) Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Erding/Freising vom 29.08.2016

Eine Eingrünung ist grundsätzlich erstrebenswert. Es sollte aber bei der Randbepflanzung des Plangebiets, vor allem beim Pflanzen von Bäumen ein ausreichender Grenzabstand (4m) eingehalten werden, damit die landwirtschaftlichen Flächen nicht durch Schattenwirkung beeinträchtigt werden. Eine niedrige Bepflanzung ist zu begrüßen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen, Lärm- Staub- und Geruchsemissionen entstehen.

Ausgleichsflächen für ökologische Zwecke:

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

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu „Eingrünung“

Bei der Pflanzung von Bäumen in der geplanten „Ortsrandeingrünung“, wird ein Mindestabstand von 4 m zu den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken gem. Art. 48 AGBGB berücksichtigt.

Zu „Ausgleich für ökologische Zwecke“

Negative Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung sind aus folgenden Gründen nicht zu befürchten:

Das unmittelbar an die landwirtschaftlich genutzten Flächen angrenzende, zum Ausgleich vorgesehene Flurstück weist bisher ausdauernde Staudenfluren sehr nährstoffreicher bzw. eutrophierter Standorte mit Dominanzbeständen von Stickstoffzeigern, wie Brennessel (*Urtica dioica*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) und Breitblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), auf.

Es ist davon auszugehen, dass bereits durch diese Pflanzenarten Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Nutzung durch „Unkrautsamenflug“ stattfinden, da diese aufgrund ihrer Standortanforderungen an die vorliegenden nährstoffreichen Verhältnisse angepasst sind und auf der offenen Ackerflur optimale Bedingungen vorfinden.

Durch die Entfernung der vorhandenen nitrophilen Staudenfluren, den geplanten Oberbodenabtrag und die Etablierung eines artenreichen, wärmeliebenden Saumes mit entsprechendem Mahdregime werden auf der Ausgleichsfläche Vegetationsbestände entwickelt, welche an magere bzw. nährstoffarme Standorte angepasst sind und im Wesentlichen magerkeitszeigende Pflanzenarten beinhalten. Eine potenzielle Ausbreitung dieser Arten auf die intensiv genutzten, nährstoffreichen Ackerflächen sowie damit verbundene, negative Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung sind daher nicht zu befürchten.

Im Bebauungsplanentwurf sind damit keine weiteren Änderungen oder Anpassungen erforderlich.

e) Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd vom 14.09.2016

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Grünecker Straße Nord“ haben wir keine Einwände. Von uns ist vorgesehen die erforderliche Hauptwasserleitung in die Erschließungsstraße zu verlegen. Wir bitten Sie, uns zu den Spartenbesprechungen hinzuzuziehen. Die zu erstellenden Gebäude sind gemäß unseren Satzungen an die öffentliche

Wasserversorgung anzuschließen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd wird an den Spartengesprächen beteiligt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine weitergehenden Festsetzungen oder Hinweise im Entwurf des Bebauungsplans erforderlich.

f) Landratsamt Freising, SG 41, Immissionsschutzbehörde vom 30.09.2016

1. Geruchsbelästigung durch Kfz-Lackieranlage

Auf FINr. 574 (Gemarkung Hallbergmoos) wird eine Kfz-Lackieranlage betrieben. Die Anlage befindet sich zur geplanten Wohnbebauung, insbesondere zur Parzelle 9, in Hauptwindrichtung. Der Abstand vom Abluftkamin zur Südseite des Wohnhauses beträgt zwischen ungefähr 36 – 45 m.

Der Abluftkamin der Lackieranlage ist ca. 10,5 m über Erdgleiche. Aus den Festsetzungen ist zu entnehmen, dass die maximale Firsthöhe der Parzelle 9 maximal 12,0 m betragen darf. Zur Beurteilung wird in Anlehnung die VDI 2280 (Ableitbedingungen für organische Lösemittel vom August 2005) herangezogen. Demnach soll im Umkreis von 50 m um die Lackieranlage die Ableitung der Abgase aus Reinigungsanlagen 5 m über der Firsthöhe der Wohngebäude erfolgen. Aus vorstehendem Sachverhalt wird deutlich, dass diese Anforderungen nicht eingehalten werden. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Geruchsbelästigungen auftreten.

Möglichkeiten der Überwindung zu 1:

Es ist ein Geruchsgutachten nach GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie) vorzulegen, mit dem der Nachweis erbracht wird, dass an den geplanten Wohnhäusern der Immissionswert von 10 % (relative Häufigkeit der Geruchsstunde) durch Gerüche aus der Lackieranlage nicht überschritten wird. Dieser Wert wird in der GIRL als Immissionswert für Wohn – und Mischgebiete genannt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es liegt zwischenzeitlich die Geruchsimmissionsprognose des Büros Müller-BBM GmbH vom 20.02.2017 vor. Die Geruchsimmissionsprognose wird dem Landratsamt Freising - Immissionsschutzbehörde - im Zuge der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgelegt. Es sind keine weitergehenden Änderungen des Bebauungsplanentwurfs erforderlich.

2. Straßenverkehrslärm

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbegeräusche vorgelegt (Müller-BBM, Nr. M 12 9 363/01 OTO/MARR vom 27.06.2016). Daraus geht hervor, dass auf die geplanten direkt an der Straße befindlichen Parzellen 9 – 11 hohe Verkehrsimmissionen einwirken. Die für ein allgemeines Wohngebiet zur Beurteilung heranzuziehenden Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete werden überschritten. Die im Gutachten vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen wurden in den Festsetzungen berücksichtigt.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist allerdings das alleinige Abstellen auf passive Schallschutzmaßnahmen nur zulässig, wenn gewährleistet wird, dass jede Wohneinheit zumindest mit einem schutzbedürftigen Raum Zugang zu einer „Ruhigen Seite“ hat, bei der keine Schallschutzmaßnahmen passiver Art notwendig sind (siehe hierzu Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr „Lärmschutz in der Bauleitplanung“ vom 25.07.2014). Im Zusammenhang mit der in dem Schreiben genannten „geschützten Außenwohnbereiche“ wäre auch eine Schallschutzwand im Süden von großer Bedeutung.

Möglichkeiten der Überwindung zu 2:

Wir empfehlen folgenden Satz mit in die Festsetzungen aufzunehmen:

„Die Grundrisse der Wohneinheiten der Parzellen 9 – 11 müssen so gestaltet werden, dass mindestens ein Aufenthaltsraum jeder Wohnung (schutzbedürftiger Raum nach DIN 4109) über die ruhige Nordseite gelüftet werden kann.“

Wir empfehlen eine Schallschutzwand entlang der Südseite, um die Außenwohnbereiche vor den Straßenverkehrslärmimmissionen zu schützen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Festsetzung Ziffer 5.3 wurde in den erneuten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 66 gemäß der Empfehlung aufgenommen. Aus diesem Grund wird zunächst auch auf passive Schallschutzmaßnahmen abgestellt. In den Bebauungsplan Festsetzungen werden im südlichen Geltungsbereich nördlich des Geh- und Radweges ausreichend breite öffentliche Grünflächen/Grünstreifen festgesetzt. In diesen Flächen könnten im Bedarfsfall Schallschutzwände nachgerüstet werden.

Hinweis:

Die Festsetzung 5.3 sorgt zu Einschränkungen in der Grundrissplanung der Parzellen 9 und 11. So könnten z. B. keine Südapartments ohne einen Aufenthaltsraum auf der Nordseite geplant werden. Die Konsequenz des Verzichts auf diese Festsetzung wäre jedoch das sofortige Umsetzen der Schallschutzwand, die sich in der städtebaulichen Optik mehr auf Teile des Ortseingangsbereichs und erheblich, durch die Planungs- und Herstellungskosten, auf die Erschließungskosten auswirken würde. Die Erschließungskosten würden wiederum über Erschließungsbeiträge auf die Eigentümer umgelegt. Mit der Festsetzungen und ohne Schallschutzwände könnten jedoch weiterhin kleinere Apartments auf der Nordseite umgesetzt werden umgeben von größeren Apartments, die sich über Nord- und Südseiten der Gebäude erstrecken.

Weitergehende Änderungen an den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sind nicht erforderlich.

g) Landratsamt Freising, SG 12, Tiefbau vom 28.09.2016

Die Stellungnahme vom 10.02.2016 gilt weiterhin:

„Für das Baugebiet Grünecker Straße Nord ist eine Zufahrt ausreichend. Eine zweite Zufahrt in die Kreisstraße ist aus Gründen der Verkehrssicherheit und aufgrund der Größe des Bebauungsplangebietes nicht notwendig. Die zweite Zufahrt unterläge der Bestimmungen des Art. 18, 19 BayStrWG bei der die Zustimmung der Straßenbaubehörde erforderlich ist.

Im Baugebiet ist für eine ausreichende Wendemöglichkeit zu sorgen, alle Bauparzellen sind über die neu zu errichtende Gemeindestraße zu erschließen. Eine einzelne Erschließung der Bauparzellen über die Kreisstraße erfolgt nicht.

Die Bepflanzung von Großbäumen im Bereich des Sichtfreieckes kann nicht erfolgen. Für die neu zu errichtende Zufahrt ist eine Kreuzungsvereinbarung mit dem Landratsamt Freising – Tiefbauamt – abzuschließen.

Der Kreisstraße und ihrer Straßenentwässerung dürfen keine Abwässer oder Oberflächenwasser aus dem Baugebiet zufließen. Im Bereich der neu zu bildenden Zufahrt ist die Gemeinde für die Neugestaltung der Straßenentwässerung verantwortlich und hat dem Tiefbauamt die geänderten und genehmigten Pläne hierfür zur Verfügung zu stellen. Im Vorfeld sind die Änderungen mit dem Tiefbauamt abzustimmen. Während der Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass der Verkehr auf der Kreisstraße nicht beeinträchtigt wird.

Der Kanal für die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers aus dem gesamten Erschließungsgebiet ist in der Erschließungsstraße zu verlegen und als eine Sammeleinleitung in den in der Kreisstraße verlegten Schmutzwasserkanal anzuschließen. Die Aufgrabung in der Kreisstraße hierfür sind über einen Straßenbenutzungsvertrag zu regeln.“

Stellungnahme 28.09.2016

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 16.08.2016 besteht die Gemeinde auf 2 Kreuzungsbereiche für das Baugebiet „Grünecker Straße Nord“. Der Gemeindegebrauch der Kreisstraße innerorts wird durch die Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens um die Sicherheit und Leichtigkeit des

Verkehrs zu gewährleisten eingeschränkt. Diese ist durch zwei Zu- und Ausfahrten aus einem so kleinen Baugebiet in unmittelbarer Nähe zueinander gefährdet. Für den Fall, dass die Gemeinde, unabhängig von der Zustimmung des Straßenbaulastträgers der Kreisstraße FS 12, diese zwei Anbindungen ausführt, ist aus unserer Sicht die Anordnung einer Einrichtungsfahrbahn (Einbahnstraße) erforderlich.

Im Hinblick auf die Pflanzung von hochstämmigen Bäumen an der Kreisstraße FS 12 hat sich die Gemeinde in der zu schließenden Vereinbarung zu verpflichten, dass die Sichtdreiecke eingehalten sind, da der Landkreis von Forderungen Dritter frei gestellt wird. Evtl. Schäden an der Kreisstraße, auch für die Zukunft, aufgrund der Bäume sind von der Gemeinde zu tragen. Die erforderlichen Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und dem Landkreis sind vor Beginn der Maßnahme zu schließen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu „zwei Zufahrten“:

Auf Grund dieser Stellungnahme des Landratsamtes Freising - Tiefbau – wurde die Straßenplanung erneut überdacht und geändert. Die Ein-/Ausfahrt in das geplante Baugebiet wurde um eine Zufahrt in die Kreisstraße reduziert. Gleichzeitig wird aber auf einen Wendehammer im Baugebiet, nach Rücksprache mit dem Müllentsorger, verzichtet. Ein Wendehammer für die Andienung von maximal 11 Parzellen würde einen enormen Anteil an Verkehrsfläche benötigen. Stattdessen wird im Zuge der Verkehrsrechtlichen Regelungen ein „Verkehrsberuhigter Bereich“ ohne Gehwege geplant. Die geplante öffentliche Verkehrsfläche ist an der engsten Stelle 6 m breit. Die Einfahrt in das Baugebiet ist noch einmal breiter. Dies ist auch ausreichend breit für die Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr. Zugleich gibt es Zufahrtsverbote in die Parzellen in der Einmündung in das Baugebiet. Gleichzeitig können zwei öffentliche Längsparker und eine öffentliche Müllsammelfläche zur Erleichterung der Abholung des Mülls für das Müllfahrzeug berücksichtigt werden. Der Verzicht auf den Wendehammer hat den Vorteil der Flächensparnis für die Erschließungsanlagen und den leichteren Anbau an die Stichstraße im Falle einer Erweiterung des Baugebietes nach Westen in der Zukunft.

Der Straßenplaner hat auf Wunsch der Gemeinde einen Schleppkurvennachweis gefertigt, der bestätigt hat, dass das Müllfahrzeug bzw. vierachsige Fahrzeuge im Baugebiet durch Zurückstoßen wenden können, weist jedoch darauf hin, dass nach RAS 06 das Ende einer Stichstraße als Wendeanlage gestaltet werden sollte, da sonst ein Pkw der hier keinen Parkplatz findet rückwärts fahren muss. Alle größeren Pkw müssen sodann rückwärts fahren.

Der Hinweis ist nachvollziehbar und wurde auch zur Kenntnis genommen. Die beabsichtigte Straßenplanung mit nur einer Zufahrt wurde auch mit den künftigen Eigentümern besprochen und auf die Konsequenz des Verzichts einer Wendeanlage hingewiesen. Die Eigentümer haben diesen Verzicht nicht beanstandet. Wie bereits erwähnt handelt es sich um ein sehr kleines Baugebiet, das der Erschließung von höchstens (je nach Ausführungsplanung) 11 Parzellen dient und der Entsorger hat bestätigt, dass er durch Zurückstoßen wenden wird.

Zu „Die Bepflanzung von Großbäumen im Bereich des Sichtdreieckes kann nicht erfolgen.“:

Die Planung wie folgt geändert:

Die beiden Bäume westlich der Zufahrt zum Baugebiet werden nach Westen verschoben, so dass sie außerhalb des Sichtdreieckes stehen.

Der Baum östlich der Zufahrt kann nicht nach Osten verschoben werden, da dort kein Grünstreifen zwischen Straßenfahrbahn und Gehweg bzw. Gehweg und Parzellengrenze des Grundstückes Fl.Nr. 549/4 besteht. Gemäß der „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkt, Abschnitt 1: Plangleiche Knotenpunkte (RAS-K-1, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 2001) sind Bäume innerhalb der Sichtfelder möglich, solange sie wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken. Das Mindestsichtfeld ist hierbei mit 0,80 bis 2,50 m Höhe angegeben. Die Pflanzung

des Baumes an dieser Stelle soll ausnahmsweise zugelassen werden. Der Baum wird als Hochstamm mit einem Kronenansatz nicht unter einer Höhe von 2,50 m gepflanzt.

Weitere Änderungen am Bebauungsplanentwurf, als die bereits vorgenommenen, sind somit nicht erforderlich.

h) Landratsamt Freising, SG 41, Altlasten vom 28.09.2016

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten sind.

Siehe hierzu Stellungnahme vom 11.02.2016

„Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 66 „Grünecker Straße Nord“ überplanten Grundstücke werden aktuell landwirtschaftlich (Wirtschaftsgrünland und Wiesenbrache mit Brennessel) genutzt. Da die Grundstücke einer höherwertigen Nutzung (Wohngebiet) zugeführt werden, sind die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden – Mensch einzuhalten.

Bezüglich der geogenen Arsenproblematik im Gemeindegebiet Hallbergmoos ist die Handlungshilfe des Landesamtes für Umwelt zum Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden zu beachten und umzusetzen (Punkt 5.1 ist entsprechend anzupassen).

Die überplanten Flächen sind derzeit nicht im Altlastenkataster des Landratsamtes Freising eingetragen. Eine tatsächliche Altlastenfreiheit kann hiermit allerdings nicht bestätigt werden. Es obliegt der Gemeinde Hallbergmoos im Rahmen der Bauleitplanung auch eigene Recherchen (z.B. Archive, Informationen von Bürgern, Luftbilder usw.) vorzunehmen.

Sollten sich aufgrund dieser Recherchen oder aufgrund von Boden- oder Baugrunduntersuchungen Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen ergeben, ist das Landratsamt Freising – Umweltamt – unverzüglich zu verständigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wurde zwischenzeitlich eine Baugrunduntersuchung des Büros TBU Geotechnik GmbH vom 28.03.2017 erarbeitet. Es haben sich keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen ergeben. Ein Hinweis zur geogenen Arsenproblematik ist bereits unter den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanentwurfs enthalten. Der weitere Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Weitergehende Anpassungen am Entwurf des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

i) Landratsamt Freising, SG 42, Untere Naturschutzbehörde vom 28.09.2016

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind zu unterlassen.

Zur Einhaltung der Schallschutzvorschriften gegen Außenlärm sind ausdrücklich Glasvorbauten, teilverglaste Balkone, Loggien mit Außenverglasung und Prallscheiben zulässig.

Diese gläsernen Lärmschutzmaßnahmen können alle Vogelschlag verursachen.

Artenschutz

Grundsätzlich sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu unterlassen.

Eine der größten Vogelschutzprobleme in der zivilisierten Welt ist der Tod an Scheiben. Alleine in unserem Land kommen jedes Jahr hunderttausende von Vögeln um, da sie Glas kollidieren. Auf unsichtbare Hindernisse, wie zum Beispiel Glasscheiben, sind sie nicht vorbereitet. Viele Untersuchungen ergaben, dass pro Jahr und Gebäude mit mindestens einem Todesopfer zu rechnen ist. Vermutlich sogar mit mehr.

Aufgrund der Transparenz der Spiegelung oder der nächtlichen Beleuchtung kommt es zu Vogelkollisionen an Glasflächen. Mit Kollisionen ist fast überall und an JEDEM Gebäudetyp zu rechnen. Deshalb sind Kollisionen an zweigeschossigen Doppel-, Reihen, Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern NICHT ausgeschlossen. Mit einfachen, aber wirkungsvollen Maßnahmen kann ein Bauherr im Vorhinein artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG entgegenwirken und vorbeugen.

Deshalb raten wir hiermit nochmals dringend, die Problematik Kollisionsschutz bereits im

Planungsstadium miteinzubeziehen und die entsprechenden Hinweise an die Bauherren weiter zu geben.

Die Anregungen zur Vogelschlaggefahr und zur insektenfreundlichen Beleuchtung (Siehe auch Stellungnahme vom 11.02.2016) sollen als Hinweis in die Satzung aufgenommen werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Broschüre „Vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht“ verwiesen. Diese ist im Internet per pdf-Datei abrufbar: www.vogelflas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu „Artenschutz allgemein“:

Im Zuge der Abhandlung der vorhabenbezogenen Auswirkungen des Bebauungsplanes wurden im Rahmen des Umweltberichtes Vermeidungsmaßnahmen erarbeitet, welche qualifiziert sind das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbeständen gem. §44 BNatSchG zu verhindern.

Zu „Vogelschlag an Glasfassaden“:

Im Umweltbericht wird in Kapitel 1.6.1 „Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung“ unter dem Punkt „Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ folgender Hinweis ergänzt:

- Um eine erhöhte Vogelschlaggefahr an spiegelnden oder durchsichtigen Gebäudefassaden zu verhindern sind bei der Planung der Gebäude sowie der Beleuchtung des Gebietes die Anregungen der Unterlage „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ zu berücksichtigen.

Weitere Änderungen am Entwurf des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

j) Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 29.09.2016

Mit dem dargelegten Planvorhaben steht Einverständnis. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit dem südlich gelegenen Gewerbebetrieb entstehen dürfen. Weitere Anregung und Bedenken sind vorzubringen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Geruchsimmissionsprognose und eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der Verkehrs- und Gewerbe Geräusche liegen der Gemeinde zur Vermeidung von Immissionskonflikten vor. Weitergehende Anpassungen am Entwurf des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

k) Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 06.10.2016

Die Verträglichkeit der hinzukommenden Wohnbebauung mit dem Emissionsverhalten der bestehenden gewerblichen Nutzungen entlang der Grünecker Straße wurde durch das beiliegende Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen.

Wie in unseren Stellungnahmen vom Januar 2012 (zur 11. Flächennutzungsplanänderung) und Januar 2016 bereits angeführt, möchten wir weiterhin auf die Belange der bestandskräftig genehmigten Gewerbenutzungen in unmittelbarer Umgebung des Planungsstandorts verweisen, für die im Rahmen des Bestandsschutzes ein entsprechender Spielraum zur Ausübung ordnungsgemäßer Betriebsabläufe sowie notwendiger Weiterentwicklungsmöglichkeiten am Standort gewährleistet bleiben muss, genauso wie auch dafür Sorge getragen werden muss, dass für diese die notwendige Flexibilität vor Ort auch langfristig gewährt ist. Gerade Handwerksbetriebe sind aufgrund ihrer Standortverbundenheit auf angemessene betriebliche Weiterentwicklungen oder ggf. Nutzungsänderungen in besonderem Maße angewiesen, um weiterbestehen zu können und auf sich verändernde (Markt-)Bedingungen reagieren zu können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Geruchsimmissionsprognose und eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der Verkehrs- und Gewerbe Geräusche liegen der Gemeinde zur Vermeidung von Immissionskonflikten vor. In der Schalltechnischen

Verträglichkeitsuntersuchung, Seite 19, Ziffer 5.2, wird festgestellt, dass keine Schallschutzmaßnahmen aus Gewerbegeräuschen vorzusehen sind. Weitergehende Anpassungen am Entwurf des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

GEP (Gemeindeentwicklungsprogramm)

Kapitel 1

Bezieht sich zwar auf reine Wohngebiete, jedoch

13. Verkehrsplanung

13.1.1 Fließender Verkehr (2) und (3)

Zur Hebung der Wohnqualität werden in reinen Wohngebieten soweit möglich verkehrsberuhigte Bereiche geschaffen.

Soweit möglich sollen die Wohngebiete von Durchgangsverkehr freigehalten werden.

Kapitel 2

Zu 12.2 (1) auszugsweise:

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

Neben den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen sollten folgende Bereiche als Wohnflächen bei künftigen Änderungen des Flächennutzungsplanes nach Möglichkeit ausgewiesen werden: Ortsabrundung Grüneckerstraße

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Im Haushalt 2017 sind ausreichend Planungsmittel für das Bebauungsplanverfahren Nr. 66 unter der Kostenstelle 511201 eingeplant. Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung Finanzen abgestimmt.

Beteiligung des Referenten

Der Referent für Energie- und Ortsentwicklung erhält Gelegenheit, sich in der Bau- und Planungsausschusssitzung zum Bebauungsplanentwurf vom 11.07.2017 und zu den Stellungnahmen der Verwaltung zu äußern.

Beschluss

- a) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 „Grünecker Straße Nord“ wird erneut geändert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 548/3/Teilfläche, 548/4, 548/Teilfläche, 549/6, 549/7 und 564/Teilfläche. Der Aufstellungsbeschluss wird dahingehend ebenfalls geändert.
- b) Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird den obigen Stellungnahmen der Verwaltung a) bis e), f) 1 und 2 sowie g) bis k) zu den vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zugestimmt.

- c) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 66 „Grünecker Straße Nord“ in der Fassung vom 11.07.2017 wird gebilligt und erneut gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit wird die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB).

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

4. Regierung von Oberbayern, Flughafen München, Temporäre Fahrzeug-Präsentationsflächen im Südlichen Bebauungsband

Sachverhalt

Im südlichen Bebauungsband des Verkehrsflughafens München befinden sich zwei Fahrzeug-Präsentationsflächen, die derzeit von der AUDI AG für interne Zwecke genutzt werden. Eine Fläche (Fläche Süd) befindet sich südlich der Wartungsallee zwischen den Flugzeug-Wartungshallen 1 und 3. Die zweite Fläche (Fläche Nord) befindet sich - in etwa gegenüber liegend - nördlich der Wartungsallee. Die Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern hat für beide Flächen befristete Befreiungen von den Festsetzungen des Planfeststellungsbeschlusses erteilt und einer temporären Zwischennutzung der luftrechtlich überplanten Flächen für Zwecke interner Fahrzeugpräsentationen und zur Schulung von Vertriebspersonals der AUDI AG und ihres Händlernetzes zugestimmt.

Für die im Jahr 2015 hergestellte Fläche Nord wurde die Befreiung erstmals mit Bescheid vom 23.12.2014, Az. 25-33-3721-MUC-5-14 erteilt und bis 31.12.2024 befristet.

Die Befreiung für die Zwischennutzung auf der Fläche Süd wurde zuletzt mit Bescheid vom 03.05.2010, Az. 25-98/98-2/2 erteilt und bis 30.06.2020 befristet.

Die Flughafen München GmbH beantragt hiermit, einer Verlängerung der Zwischennutzung der beiden Fahrzeug-Präsentationsflächen (Fläche Nord und Fläche Süd, Umgriff siehe Planbeilage, Anlage), befristet bis zum 31.12.2029, zuzustimmen.

Für die geplante Fortsetzung der Zwischennutzung soll der Befristungszeitraum für beide Flächen harmonisiert werden, Der bisherigen Maßgabe, dass die beiden Flächen gesamthaft nur von einem Unternehmen genutzt werden dürfen, wird weiterhin Rechnung getragen.

Der Bedarf für die Fortsetzung der Zwischennutzung begründet sich insbesondere mit den Planungen zur Errichtung eines Trainingscenters (Gebäude) auf der Fläche Nord. Die damit zusammenhängende Investition kann nur auf der Grundlage einer den Nutzungszeitraum bis Ende 2029 erfassenden Befreiung, die eine hinreichende Rechtssicherheit vermittelt, getätigt werden.

Der räumliche Geltungsbereich der Befreiung für die Fläche Nord erfasst auch den westlichen Teil der dort gelegen Hochbaufläche für Sonstige Flughafendienste (SF). Das Maß der baulichen Nutzung ist für das geplante Trainingscenter ausreichend. Eine Folgenutzung der Gebäude durch die FMG (Bauherr ist bereits die FMG) ist beabsichtigt, ein zwingender Rückbau nach Ablauf des Befristungszeitraums ist somit nicht erforderlich.

Ein dringender luftverkehrsrechtlicher Bedarf ist auf den beiden Flächen derzeit und bis zum Ende des beantragten Zeitraums nicht ersichtlich, insbesondere stehen gegenwärtig keine Planungen zur Errichtung einer vierten Flugzeug-Wartungshalle an. Vielmehr bestehen sogar in den bestehenden Hangars noch freie Kapazitäten. Unabhängig davon wird in einer Ergänzung zum Vertrag zur Verlängerung

des Mietverhältnisses zwischen der FMG und der AUDI AG weiterhin vereinbart, dass die Flächen bei Bedarf gegebenenfalls kurzfristig für FMG-eigene Planungen zur Verfügung stehen.

Mit der zuständigen Gemeinde Hallbergmoos wurden zudem am 9. Juni 2017 die Verlängerung der Nutzung der Flächen samt der Errichtung des geplanten Gebäudes auf der Basis der Planunterlagen besprochen und die Flächen vor Ort in Augenschein genommen. Es wurden keine Einwände erhoben und die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Bauantrag des geplanten weiteren Trainingscenters signalisiert.

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

5. Anfragen (keine)

6. Bürgerfragestunde (keine)

Harald Reents
Erster Bürgermeister

Frank Zimmermann
Schriftführung