



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

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 08.10.2019  
Beginn: 17:30 Uhr  
Ende: 19:20 Uhr  
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

---

**Ausschussmitglieder**

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

**Schriftführerin**

Michels, Andrea

**Verwaltung**

Zimmermann, Frank

**Es fehlen entschuldigt:**

**Erster Bürgermeister**

Reents, Harald

# TAGESORDNUNG

## öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der 7. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 13.08.2019
2. Bekanntgaben
  - 2.1 Vergabe von Bauaufträgen
  - 2.2 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
  - 2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben
3. Erneuerung Pflasterbelag in der Stock- und Bogenschützenhalle
4. Außenbereichssatzung "Schönstraße/Zengerstraße" - Abwägungsbeschlüsse
5. Neubau von drei Reihenhäusern + Garagen + Stellplätze - Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23 "Kirchenweg (Sedlmeierweg)"
6. Zaunanlage Tassiloweg 18 (Fl.-Nr. 10/60) - Genehmigungsvorschlag des Eigentümers
7. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines 1,80 Meter hohen Zauns auf dem Grundstück Fl.-Nr. 11/28 - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 "Verlängerung im Jägerfeld"
8. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer Terrassenüberdachung, Wiesenweg 18, Flurnummer 215/5, Gemarkung Hallbergmoos - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.4 "Ortszentrum Süd Teil A"
9. Antrag auf isolierte Befreiung für den Bau einer Natursteinmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2004/18 - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 01 "Ahornweg"
10. Gemeinde Ismaning, Flächennutzungsplan, Digitalisierung des Gesamtplans
11. Gemeinde Neufahrn, Bebauungsplan Nr. 129, Gewerbe-, Misch- u. Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße
12. Anfragen (keine)
13. Bürgerfragestunde
  - 13.1 Anfrage Bewohner im Jägerfeld

## 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 13.08.2019

#### Sachverhalt

Das Protokoll wurde mit der Einladung zur 9. Gemeinderatssitzung am 27.08.2019 bereits verschickt.

#### Beschluss

Das öffentliche Protokoll der 7. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 13.08.2019 wird genehmigt.

**Abstimmung: Ja 7 Nein 0**

Zwei Stimmenthaltungen der Ausschussmitglieder Reiland und Wilkowski wegen Abwesenheit.

### 2. Bekanntgaben

#### 2.1 Vergabe von Bauaufträgen

##### Sachverhalt

Sportforum im Sport- u. Freizeitpark Hallbergmoos u. Parkplätze  
Vergabe: Winterdienstarbeiten 2019/2020

Art der Ausschreibung:	Beschränkte Ausschreibung
Bewerbungen:	7
Abgegebene Angebote:	4
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	100.000,00 € brutto
Höchstangebot:	95.144,71 € brutto
Auftragssumme:	56.664,83 € brutto
Vergabe an:	Fa. Zeilhofer, 85399 Hallbergmoos
Haushaltsmittel:	Versch. Kostenstellen

Mittelschule Hallbergmoos, Utzschneiderweg 2, Hallbergmoos  
Vergabe: Landschaftsbauarbeiten

Art der Ausschreibung:	Beschränkte Ausschreibung
Bewerbungen:	7
Abgegebene Angebote:	1
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	47.765,11 € brutto
Auftragssumme:	43.240,55 € brutto
Vergabe an:	Fa. Gaissmaier, 85356 Freising
Haushaltsmittel:	212102.521100

**Zur Kenntnis genommen**

## **2.2 Kostenverfolgung Baumaßnahmen**

### **Sachverhalt**

#### **Anlagen zum Beiblatt**

- Kostenverfolgung für den Neubau Kinderhaus, Margaretenweg 12, Hallbergmoos
- Kostenverfolgung für die Aufstockung Betriebsgebäude Kläranlage
- Kostenverfolgung für den Neubau Kassenhaus im Sport- u. Freizeitpark Hallbergmoos
- Kostenverfolgung für den Neubau Kinderhort III, Utzschneiderweg 4, Hallbergmoos

**Zur Kenntnis genommen**

## **2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben**

## **3. Erneuerung Pflasterbelag in der Stock- und Bogenschützenhalle**

### **Sachverhalt**

Mit Mail vom 19.08.2019 hat der Vorstand des VfB-Hallbergmoos-Goldach e.V. einen Antrag zur Erneuerung des Pflasterbelages in der Stock- und Bogenschützenhalle im Sport- und Freizeitpark gestellt. Der Belag schaut optisch eben aus und weist Nutzungsspuren auf. Da die Verwaltung die Notwendigkeit der Erneuerung des Bodenbelages nicht beurteilen kann, findet **vor der Bau- und Planungsausschusssitzung am 08.10.2019 um 17:30 Uhr eine Ortsbesichtigung** mit dem Bau- und Planungsausschuss statt.

Nach einer, vom VfB-Hallbergmoos-Goldach e.V. vorgelegten Kostenschätzung belaufen sich die Kosten der Pflastererneuerung auf ca. 45.000,- € brutto. Die vorgelegte Kostenschätzung erscheint plausibel.

Nach dem Pachtvertrag ist die Gemeinde für Arbeiten an Dach- und Fach zuständig. Somit müssten die Kosten für die Erneuerung des Pflasters von der Gemeinde getragen werden.

## Haushaltrechtliche Auswirkungen

Im Haushalt 2019 sind keine Mittel für die Erneuerung des Pflasterbelages in der Stock- und Bodenschützen eingeplant. Sollte der Bau- und Planungsausschuss der Erneuerung zustimmen müssten Mittel in entsprechender Höhe außerplanmäßig vom Gemeinderat genehmigt oder in den Haushalt 2020 eingestellt werden. Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mir der Abteilung F abgestimmt.

## Beteiligung des Referenten

Die Referenten für Sport, Herr Heinrich Lemer und für Vereine, Herr Karl-Heinz Bergmeier befürworten den Vorschlag.

## Beschluss

Nach Ortsbesichtigung und Beratung. Die Maßnahme soll erst im Jahr 2021 umgesetzt werden.

**Abstimmung: Ja 9 Nein 0**

## 4. Außenbereichssatzung "Schönstraße/Zengerstraße" - Abwägungsbeschlüsse

### Sachverhalt

In seiner öffentlichen Sitzung am 07.05.2019 hat der Gemeinderat beschlossen, die Außenbereichssatzung „Schönstraße/Zengerstraße“ aufzustellen. Am 30.07.2019 wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 35 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durch das Gremium beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 08.08.2019 bis 10.09.2019 statt. Zeitgleich fand die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen, daher ist eine Beschlussfassung nicht erforderlich.

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, die beschlussmäßig zu behandeln sind:

#### 1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 03.09.2019

Das Landesamt weist darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### 2. Bayerischer Bauernverband vom 29.08.2019

Der Bayerische Bauernverband weist ausdrücklich darauf hin, dass sich innerhalb des Bereichs der Außenbereichssatzung landwirtschaftliche Hofstellen befinden. Diese dürfen in ihrer Ausübung und Erweiterung durch die Außenbereichssatzung keinesfalls eingeschränkt werden. Zudem wird darauf hingewiesen, dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen, die den Satzungsbereich umgeben,

Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen entstehen. Während der Ernte und in Stoßzeiten muss teilweise auch an Sonn- und Feiertagen sowie in Ausnahmefällen auch in der Nacht gearbeitet werden. Mögliche zukünftige Anwohner müssen unbedingt darauf hingewiesen werden. Die Landwirte dürfen keine Beschränkungen erfahren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Forderungen sind bereits in der Begründung unter der Nummer 7 aufgenommen.

**3. Bayernwerk vom 07.08.2019**

Die Planungsvorhaben dürfen den Bestand, die Sicherheit und den Betrieb der Anlagen des Bayernwerks nicht beeinträchtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**4. Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 10.09.2019**

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bittet um Überprüfung, ob es möglich ist Handwerksbetriebe nach § 35 Abs. 6 zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Gemeinderat hat sich bereits mit dieser Frage befasst und festgelegt, dass die Satzung nur für Wohnbauvorhaben gelten soll. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

**5. Landratsamt Freising, Bauamt, vom 04.09.2019**

In der Bekanntmachung ist zukünftig die Umgrenzung des Geltungsbereichs mit den bereits bestehenden Straßennamen in die vier Himmelsrichtungen zu beschreiben und im Lageplan diese Straßennamen lesbar einzufügen.

Ebenso ist das Ziel und der Zweck der Planung zu beschreiben.

Es ist anzuführen, dass im vereinfachten Verfahren die Umweltprüfung nach § 2 a, Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 6 a Abs 1 BauGB, entfällt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**6. Landratsamt Freising, Kreisbrandrat, vom 02.09.2019**

**Flächen für Feuerwehr:**

Die Zufahrt und die Verkehrsflächen für die Feuerwehr im Wohngebiet sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien) usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr verwiesen. Die Details (Bewegungsflächen usw.) sind mit der Feuerwehr und im Einvernehmen mit der Kreisbrandinspektion festzulegen.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich lediglich um eine Nachverdichtung. Das Gebiet

ist nahezu vollständig bebaut. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Zengerstraße sowie die Schönstraße. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind für Fahrzeuge bis 16 t ausgelegt. Bei Neubauvorhaben ist ein Brandschutznachweis zu führen, der die o.g. Punkte zum Inhalt hat.

#### **Löschwasserversorgung Rechtliche Vorgaben:**

Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungsbereich dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst). Nach Abs. 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten. Sie haben außerdem in diesen Grenzen die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. Zur Sicherstellung der Erstmaßnahmen bei der Brandbekämpfung ist in einer Entfernung von maximal 75 m zum Objekt eine Wasserentnahmestelle mit einer Löschwasserfördermenge von mindestens 600l/min. einzuplanen. Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde zugelassenen baulichen Nutzung (Bebauungsplan). Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des DVGW herangezogen werden. Eine Entfernung von 75 m in Luftlinie zwischen dem betreffenden Gebäude an der Straßenkante und der nächsten Entnahmestelle dürfte aus Sicht der Feuerwehren die gerade noch erträgliche Grenze darstellen, da dies mit einem Löschfahrzeug und ohne besonderen, zusätzlichen Personal- und Ausstattungsaufwand noch lösbar ist.

Wird die Bereitstellung von Wasser an den Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahmeeinrichtungen (Hydranten; vereinbarte Hydrantenabstände, einschließlich deren Pflege) vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze oder Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich ist.

#### Stellungnahme der Gemeinde:

Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd. Öffentliche Hydranten sind sowohl in der Zengerstraße als auch in der Schönstraße vorhanden. Daneben verfügen die Fahrzeuge der Feuerwehren Goldach und Hallbergmoos über ausreichende Wasserkapazitäten.

#### **Rettungshöhen:**

Aus Aufenthaltsräumen von nicht ebenerdig liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Fensterbrüstungshöhe von max. 8 m, kann der 2. Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (Art. 31 BayBO).

#### Stellungnahme der Gemeinde

Den Nachweis hat jeder Bauherr im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

### **7. Landratsamt Freising, Altlasten, vom 09.08.2019**

Die Flächen sind im Altlastenkataster des Landratsamtes Freising nicht eingetragen. Es liegen bisher keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen oder Altlasten vor. Dies schließt

das Vorhandensein von schädlichen Bodenverunreinigungen nicht generell aus. Es obliegt der Gemeinde Hallbergmoos im Rahmen der Bauleitplanung eigene Recherchen (z.B. Archive, Informationen von Bürgern, Luftbilder usw.) zum Thema „schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten“ vorzunehmen. Sollten bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt unverzüglich zu verständigen. Die weitere Vorgehensweise ist mit dem LRA abzustimmen. Da die Grundstücke der Wohnbebauung dienen, sind die entsprechenden Prüf- und Maßnahmewerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohnbebauung 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.

#### Stellungnahme der Gemeinde

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### **8. Landratsamt Freising, Immissionsschutzbehörde, vom 03.09.2019**

In der Begründung zur Satzung wird unter Nr. 1 dargestellt, dass im Satzungsbereich mehrere landwirtschaftliche Hofstellen existieren. Der Satzungsbereich war bisher Außenbereich; mit der geplanten Außenbereichssatzung ist wahrscheinlich von der Schutzwürdigkeit eines MD auszugehen. Sofern es sich um landwirtschaftliche Tierhaltung handelt, sind diese ev. geeignet Geruchsemissionen an den bestehenden und zukünftigen Wohnhäusern hervorrufen. In der Geruchsemissionsrichtlinie GIRL ist für Wohnhäuser im Dorfgebiet eine relative Häufigkeit der Geruchsstunden von 15 % heranzuziehen. Das Wohnen im Außenbereich hat einen geringeren Schutzanspruch. Hier ist es möglich im Einzelfall auch einen Wert von 25% der Geruchsstunden für landwirtschaftliche Gerüche heranzuziehen.

Damit der Bestandsschutz bestehender landwirtschaftlicher Tierhaltung nicht gefährdet wird, sollte dieser Belang von der Gemeinde erörtert werden.

#### Stellungnahme der Gemeinde

Im Geltungsbereich der Satzung existieren keine landwirtschaftlichen Hofstellen mit Viehhaltung. Eine Prüfung des Bestandsschutzes solcher Betriebe erübrigt sich von daher.

#### **9. Landratsamt Freising, Naturschutzbehörde, vom 08.08.2019**

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen durchzuführen bzw. zu beachten:

Vor Erteilung einer Baugenehmigung ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Ausgleichsflächennachweis einzureichen, der vorher im Entwurf mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesprochen werden sollte.

Planerische Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen im Bauantrag.

Optische Einbindung der Bebauung und Abrundung des Ortsrandes durch Anpflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen sowie Erhaltung der orts- und landschaftsprägenden Gehölze (siehe FNP).

Ebenso muss bei späteren Einzelbauvorhaben eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen (Prüfung des Vorkommens gebäudebrütender und gehölzbrütender Vogelarten und Fledermäuse).

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Anforderungen sind bereits in der Begründung unter der Nummer 7 aufgenommen. Im Übrigen verweisen wir auf die Regelungen des § 35 BauGB i.V.m. dem BNatSchG.

## **Haushaltrechtliche Auswirkungen**



keine

## **Beteiligung des Referenten**

Der Referent für Energie und Ortsentwicklung, Herr Stefan Kronner, wird seine Stellungnahme in der Sitzung abgeben.

## **Beschluss**

Den unter Nrn. 1 – 7 vorgetragenen Stellungnahmen und Anregungen wird in Form der Abwägungsvorschläge entsprochen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

**Abstimmung: Ja 9 Nein 0**

## **5. Neubau von drei Reihenhäusern + Garagen + Stellplätze - Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23 "Kirchenweg (Sedlmeierweg)"**

### **Sachverhalt**

Mit Einreichung der Bauantragsunterlagen am 10.09.2019 zum Neubau von drei Reihenhäusern + Garagen + Stellplätze, begehrt der Antragsteller die isolierte Befreiung von verschiedenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23 „Kirchenweg (Sedlmeierweg)“.

### **Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen von denen der Antragsteller eine Befreiung beantragt:**

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

##### **Buchstabe B**

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird ein maximal zulässiger Wert von 0,40 festgelegt

#### **Die vorgegebenen Baugrenzen laut Plandarstellung**

#### **7. Garagen und Stellplätze**

##### **Buchstabe B**

Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der hierfür bezeichneten Flächen errichtet werden.

#### **8. Grünordnung**

##### **Buchstabe B**

Bei den im Plan festgesetzten Bäumen sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig

### **Beantragte Überschreitung mit der entsprechenden Begründung:**

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

#### **Die vorgegebenen Baugrenzen laut Plandarstellung**

Veränderung der Baugrenzen und der Proportion der Hausgruppe

Ursprüngliches Baufenster: 15 x 20 m

Neues Baufenster: 25 x 10 m

Verschiebung des Baufensters nach Westen

Anhand der beigefügten GRZ Berechnung ergibt sich ein Wert von 0,45.

1. Im B-Plan ergab sich für das westl. Reiheneckhaus eine sehr große Grundstücksgröße, für das Mittelhaus eine deutlich kleinere Grundstücksfläche, folglich eine sehr schmale Gartenzone.
2. Die bereits genehmigte und vorhandene Garagenbebauung im Osten der Parzelle (Fl. Nr. 2006/88) macht ein Abrücken des Baufensters zwingend erforderlich (Abstandsfläche).

### **7. Garagen und Stellplätze**

Anstelle eines Baufensters für vier Garagen ergibt sich ein neues Baufenster für zwei Garagen mit einem Stellplatz.

Durch die Veränderung der Baugrenzen und der Proportion der Hausgruppe mit Verschiebung des Baufensters nach Westen ergibt sich folglich eine Veränderung der Baugrenzen für die Garagen mit Zufahrt über den nördlich gelegenen Fuß- und Radweg.

### **8. Grünordnung**

#### **Buchstabe B**

Standorte für im B-Plan festgelegte, neu zu pflanzende Bäume werden verändert.

Durch die Veränderung der Baugrenzen und der Proportion der Hausgruppe mit Verschiebung des Baufensters nach Westen und der Veränderung der Baugrenzen für die Garagen ergibt sich eine notwendige Versetzung der Standorte für die neu zu pflanzenden Bäume.

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

Die Verschiebung und Umgestaltung der Baugrenzen nach Westen berühren nicht die Grundzüge der Planung, der Dreispänner fügt sich in die Umgebung ein. Die Erhöhung der GRZ auf 0,45 ist eine minimale Erhöhung, die verträglich ist. Diese fügt sich aufgrund der Größe und Lage der Gebäude in die Umgebung ein. Es werden keine öffentlichen Belange berührt.

Die Verschiebung der Garagen ist notwendig, da die Baugrenzen nach Westen verschoben werden. Dies fügt sich ebenfalls in die Umgebung ein. Die Zufahrt ist über den Radweg Fl.Nr. 2006/54 vorgesehen. Dies war ursprünglich auch die Intention des Planerstellers.

Das geplante Verschieben der festgesetzten Bäume berührt nicht die Grundzüge der Planung und kann daher befürwortet werden.

Der Ersteller des Bebauungsplans konnte leider nicht mehr ermittelt werden, daher wurde keine Stellungnahme angefordert.

### **Beschluss**

1. Einer Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23 „Kirchenweg (Sedlmeierweg)“ hinsichtlich der Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung, jedoch nur hinsichtlich der Überschreitung für den Hauptkörper (GRZ 0,45) und die Errichtung außerhalb der Baugrenzen wird zugestimmt. Räum- und Streupflicht des Geh- und Radweges liegt bei den Eigentümern. Der Bauwerber soll versuchen die Garagensituierung so zu verändern, dass die Zufahrt nicht über den Geh- und Radweg verläuft. Sollte dies nicht möglich sein, nochmalige Behandlung im BPA.

2. Einer Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23 „Kirchenweg (Sedlmeierweg)“ hinsichtlich des Standorts der zu pflanzenden Bäume wird zugestimmt.

**Abstimmung: Ja 9 Nein 0**

## **6. Zaunanlage Tassiloweg 18 (Fl.-Nr. 10/60) - Genehmigungsvorschlag des Eigentümers**

### **Sachverhalt**

Mit Beschluss des Bau- und Planungsausschuss vom 29.01.2019 wurde der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 25 hinsichtlich der Legitimierung einer Sichtschutzanlage nicht zugestimmt.

Nach der Festsetzung 4. „Einfriedungen“ sind an den Grundstücksgrenzen neben 1,00 m hohen Holzlattenzäunen auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,6 m über Geländeoberkante zulässig (nur an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen).

Mit Schreiben vom 17.05.2019 hat der Eigentümer der Gemeinde Hallbergmoos folgenden Kompromissvorschlag unterbreitet:

„Wie heute mit Frau Michels besprochen, würden wir die Zaunanlage im Tassiloweg 24 zur Straße wie in die der beiliegenden Skizze beschrieben umbauen.

Da die Zaun Element 180 x 120 cm haben, würden wir die Elemente um 90 Grad drehen und zur Straße dann mit 120 cm Höhe umbauen. Das würde uns wirtschaftlich nicht so belasten, da wir die gekauften Elemente weiter verwenden können.

Für die restliche Zaunanlage bitten wir um Aufschub, bis die Bauarbeiten der Nachbarn abgeschlossen sind, und dadurch ein mehrfacher Umbau vermieden würde.

Zudem ist während der Bauarbeiten im Jägerfeld-West mit erheblichen Bauverschmutzungen zu rechnen, die durch die vorhandene Zaunanlage auch vermindert würden.

Ich würde mich freuen, wenn wir mit diesem Kompromiss zu einer gütlichen Einigung kommen könnten“

Fotomontage:



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

Wie bereits im Beschluss des Bau- und Planungsausschuss vom 29.01.2019 dargelegt, ist die errichtete Sichtschutzanlage städtebaulich nicht vertretbar. Der nun vorgestellte Kompromiss kann aus Sicht der Verwaltung mitgetragen werden. Es sollte jedoch eine verbindliche Regelung zum Rückbau der Zaunelemente auf 120 cm plus Fundament an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze getroffen werden. Diese ist abhängig von der Bezugsfertigkeit des südlich angrenzenden Geschosswohnungsbaus der Gemeinde Hallbergmoos.

### **Haushaltrechtliche Auswirkungen**

Keine

### **Beschluss**

1. Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 25 wird hinsichtlich der an den Tassiloweg angrenzenden Sichtschutzwand mit einer Höhe von 1,20 m plus Fundament zugestimmt.
2. Für die jetzt bestehende Zaunanlage mit einer Höhe von 1,80 m plus Fundament an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze wird die Befreiung bis zur Bezugsfertigkeit des auf dem Grundstück Fl.-Nr.10/96 errichteten Geschosswohnungsbaus erteilt. Nach Fertigstellung der Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr. 10/96 ist dann ein Befreiungsantrag für diesen Bereich mit einer Höhe von 1,20 m plus Fundament zu stellen.

**Abstimmung: Ja 6 Nein 3**

## **7. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines 1,80 Meter hohen Zauns auf dem Grundstück Fl.-Nr. 11/28 - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 "Verlängerung im Jägerfeld"**

### **Sachverhalt**

Mit der am 05.09.2019 eingereichten isolierten Befreiung begehren die Antragsteller die Errichtung eines Zauns mit einer Höhe von 1,80 Metern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 11/28, Im Jägerfeld 30 in Hallbergmoos.

Das Bauvorhaben weicht von folgender Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 32 „Verlängerung Jägerfeld“ ab.

#### Punkt 5.1

Mauern von geringer Länge, in Zusammenhang mit der Einfahrtsgestaltung, können als Ausnahme zugelassen werden. Als maximale Höhe wird 1,70 m über Gelände festgesetzt.

Begründung lt. Antrag:

„Unsere Buchsbaumhecke wurde vom Buchsbaumzünsler zerstört. Wir haben uns deshalb dazu entschlossen, einen Zaun aufzubauen, dessen Höhe 1,80 m beträgt (es gibt leider nur 1,80 m oder 1,60 m). Die Entfernung vom Zaun bis zur Terrasse beträgt 2,50 m. Da unsere Terrasse etwas höher liegt, haben wir ohne Zaun keine Privatsphäre mehr, weil ständig Autos von den Nachbarn nebenan parken (s.Foto).“

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

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Einzelhaus Im Jägerfeld. Der Zaun soll zu dem Nachbar Grundstück Fl.Nr. 11/27 errichtet werden. Hierbei handelt es sich um die Einfahrt für das Doppelhaus (Hausnummer: Im Jägerfeld 32, 34). Der Zaun soll als Sicht und Lärmschutz vor den Autos dienen. Von den beiden betroffenen Nachbargrundstücken hat nur ein Nachbar, Hausnummer 34 der Errichtung des Zauns schriftlich zugestimmt. Der Eigentümer der Hausnummer 32 hat nicht unterschrieben. Da der Zaun jedoch die maximale Höhe nur um 10 cm überschreiten wird, ist dies mit den nachbarlichen Interessen trotzdem vereinbar. Die Grundkonzeption des Bebauungsplans Nr. 32 „Verlängerung Jägerfeld“ ist durch den Antrag auf Befreiung bezüglich der Errichtung einer Einfriedung nicht berührt.

Eine Stellungnahme vom Ersteller des Bebauungsplan Herr Rentz wurde angefordert.

### **Beschluss**

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 „Verlängerung im Jägerfeld“ bezüglich der Errichtung einer Einfriedung (Zaun, Höhe 1,80 Meter) wird zugestimmt.

**Abstimmung: Ja 7 Nein 2**

**8. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer Terrassenüberdachung, Wiesenweg 18, Flurnummer 215/5, Gemarkung Hallbergmoos - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.4 "Ortszentrum Süd Teil A"**

**Sachverhalt**

Der Bauherr beantragt eine isolierte Befreiung für die Errichtung einer Terrassenüberdachung, Wiesenweg 18, Flurnummer 215/5, Gemarkung Hallbergmoos da die Baugrenze überschritten wird. Die geplante Terrasse hat ca. 5,75 Meter auf 3,35 Meter.

Das betroffene Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14.4 „Ortszentrum Süd Teil A“. Das Errichtete Wohnhaus befindet sich deckungsgleich auf der Baugrenze.

Die Bauherren begründen ihren Antrag wie folgt:

„Den Lichtschacht zum Hobbyraum auch bei Starkregen trocken zu halten. Mehrmals lief bei Starkregen Wasser durch das Kellerfenster über das innere Mauerwerk. Ferner als Sonnenschutz mit Markise, da die Sonneneinstrahlung durch die Terrassenlage sehr stark ist. Die Glasüberdachung ist minimal länger und breiter als die jetzige Markisenüberdachung.“

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.

Bei der geplanten Überdachung können diese Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung bejaht werden. Die Abweichung ist damit städtebaulich vertretbar und mit den geplanten Maßen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Der Ersteller des Bebauungsplans konnte leider nicht mehr ermittelt werden, daher wurde keine Stellungnahme angefordert.

**Beschluss**

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.4 „Ortszentrum Teilbereich Süd Teil A“ wird bezüglich der Überschreitung der festgesetzten Baugrenze der Überdachung wie beantragt erteilt.

**Abstimmung: Ja 9 Nein 0**

**9. Antrag auf isolierte Befreiung für den Bau einer Natursteinmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2004/18 - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 01 "Ahornweg"**

**Sachverhalt**

Mit der am 20.08.2019 eingereichten isolierten Befreiung begehren die Antragsteller die Errichtung einer Natursteinmauer mit einer Höhe von 2 Metern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2004/18, Ahornweg 33 in Hallbergmoos.

Das Bauvorhaben weicht von folgender Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 1 „Ahornweg“ ab.

Punkt 6 Buchstabe B

Auf der Gartenseite sind Sichtblenden aus Holzkonstruktion mit einer Höhe von max. 2,00 m über Oberkante gewachsenes Gelände und einer Tiefe von max. 3,00 m ab Außenwand der Gebäude zulässig. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 0,80 m über Oberkante gewachsenem Gelände zulässig.

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

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Einzelhaus am Ende des Ahornweg. Es wird auch nur eine Teilfläche des Grundstücks eingefriedet. Die Einfriedung ist somit nur von den direkten Nachbarn einsehbar. Die Eigentümer der Nachbargrundstücke haben der Planung der Natursteinmauer schriftlich zugestimmt. Die Grundkonzeption des Bebauungsplans Nr. 1 „Ahornweg“ ist durch den Antrag auf Befreiung bezüglich der Errichtung einer Einfriedung nicht berührt.

Stellungnahme Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (Ersteller des Bebauungsplans) vom 12.09.2019:

„Bezugnehmend auf Ihre Anfrage kann ich Ihnen mitteilen, dass der Bebauungsplan Hallbergmoos Nr. 1 die Errichtung von Mauern und Sichtblenden aus Holz als Einfriedungen der Gärten in dem Gebiet ausschließt, um eine offene und grüne Gestaltung der rückwärtigen Bereiche sicherzustellen. Die Festsetzung ist nach wie vor aktuell. Entsprechende Festsetzungen werden auch heute noch in Bebauungspläne aufgenommen, weil sie dazu beitragen, gestalterisch ansprechende Gartenbereiche sicherzustellen. Aus städtebaulicher Sicht rate ich daher von der Erteilung der beantragten Befreiung ab.“

Die Auffassung des Planungsverbands teilt die Verwaltung nicht. Eine Befreiung für die Errichtung der Mauer kann aus Sicht der Verwaltung erteilt werden.

## **Beschluss**

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Ahornweg“ bezüglich der Errichtung einer Einfriedung (Natursteinmauer, Höhe 2 Meter) wird zugestimmt.

**Abstimmung: Ja 7 Nein 2**

## **10. Gemeinde Ismaning, Flächennutzungsplan, Digitalisierung des Gesamtplans**

### **Sachverhalt**

Die Gemeinde Ismaning verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 06.03.1986, die Aussagen des Landschaftsplans sind eingearbeitet. Die zur Genehmigung eingereichte Fassung vom 14.03.1985 war von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 19.08.1985 unter Einschränkungen, Auflagen und Hinweisen genehmigt worden. Der Flächennutzungsplan wurde in der Fassung vom 06.03.1986 wirksam und seitdem mehrfach geändert.

Der genehmigte Flächennutzungsplan in der Fassung vom 06.03.1986 liegt bisher nur in Papierform vor. Gleiches gilt für seine 1., 2. und 3. Änderung. Alle weiteren Änderungen wurden digital erstellt.

Nach der Novellierung des Baugesetzbuches, insbesondere § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB, sind die öffentlich auszulegenden Unterlagen (Entwürfe der Bauleitpläne mit Begründung sowie die wesentlichen, vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen) zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Dadurch ergibt sich für die Gemeinde im Falle einer Neuauflistung des Flächennutzungsplans die Notwendigkeit, als Grundlage die bisher nur analog vorliegende Originalfassung sowie die 1. bis 3. Änderung des Flächennutzungsplans in eine digitale Form zu überführen. Auch in der verwaltungs-internen Arbeit ist das analoge Format nicht mehr ausreichend. Die Überführung in ein digitales Format mit der Möglichkeit der Einbindung in das kommunale Geoinformationssystem ist dringend erforderlich.

Die Gemeinde hat daher beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan zu digitalisieren und im gleichen Zuge auch zu aktualisieren.

In der digitalisierten Fassung werden außer dem wirksamen Flächennutzungsplan

- die wirksamen Flächennutzungsplanänderungen,
- Berichtigungen aufgrund von Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. §13a BauGB u.
- ein aktueller Stand von Fachplanungen (Denkmalschutz, Hochwasserschutz etc.)

dargestellt. Darüber hinaus werden grafische Anpassungen sowie Anpassungen an die Bestandssituation vorgenommen.

Änderungen im Sinne einer Umsetzung aktueller ortsplanerischer Ziele (neue Flächenausweisungen o.ä.) enthält dieser Plan nicht.

Ziel ist es, nach Abschluss des Verfahrens einen wirksamen Flächennutzungsplan zu erhalten, der aktuelle Arbeitsgrundlage für die Verwaltung sowie Grundlage für künftige Planungen der Gemeinde ist.

Dem vorliegenden digitalen Flächennutzungsplanentwurf liegt die digitale Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand 26.05.2017, zugrunde. Daraus hervorgehende Veränderungen im Bestand, etwa aufgrund von neu gebauten Straßen (z.B. B 301 neu, Verkehrsknoten mit der B 388) wurden in die Flächennutzungsplandarstellung übernommen. Dies dient der Klarheit und Wahrheit der Plandarstellung.

Des weiteren bringt die Überführung der analogen Darstellungen in ein digitales Datenformat an vielen Stellen geringfügige Darstellungsänderungen mit sich. Diese berühren nicht die Grundzüge der Planung, weichen aber im Mikrobereich vom wirksamen Plan ab allein deshalb, weil die aktuell verwendete digitale Flurkarte sich von der analogen deutschen Grundkarte (TK 50), die dem wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1986 zugrunde liegt, unterscheidet.

## **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**

## **11. Gemeinde Neufahrn, Bebauungsplan Nr. 129, Gewerbe-, Misch- u. Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße**

### **Sachverhalt**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 129 „Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße“ für den Bereich Wolfgang-Zimmerer-Straße, östlich der Christi-Granz-Straße, nördlich der Sepp-Manger-Straße, westlich der Carl-Diem-Straße sowie eine Fläche westlich der Gottfried-von-Gramm-Straße beschlossen. Es handelt sich hierbei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Das Bauleitplanverfahren soll im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



In der Sitzung des Gemeinderats am 19.02.2018 wurde beschlossen, dass der Bereich der zu Beginn des Verfahrens als eingeschränktes Gewerbegebiet gekennzeichnet wurde, künftig als Mischgebiet ausgewiesen und weiterentwickelt werden soll. Daraufhin folgte am 14.05.2018 der Beschluss des Gemeinderats die Bezeichnung des Bebauungsplans auf „Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße“ zu ändern und eine Veränderungssperre für das Planungsgebiet zu erlassen.

Basierend auf der Analyse der Ausgangsbedingungen und der planerischen Vorgaben durch den Gemeinderat verfolgt der Bebauungsplan folgende städtebauliche und grünplanerische Ziele:

- Steuerung der städtebaulichen Ordnung bei gleichzeitiger Sicherung der bestehenden Betriebe
- Erhöhung der Wohnnutzung durch Ermöglichung einer maßvollen Nachverdichtung
- Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß
- Schaffung bzw. Erhalt einer optisch und ökologisch wirksamen Struktur aus Gehölz- und Vegetationsflächen
- Gliederung und Verbesserung des Straßenraums

Das Planungsgebiet umfasst ca. 37.900 m<sup>2</sup> und liegt am nordwestlichen Ortsrand des Siedlungsgebiets von Neufahrn, östlich der Christl-Cranz-Straße, nördlich der Sepp-Manger-Straße, westlich der Fritz-Walter-Straße bzw. der Gottfried-von-Cramm-Straße sowie südlich der Hanns-Braun-Straße.

Unmittelbar westlich verläuft die Staatsstraße 2341 (Christl-Cranz-Straße). Jenseits der Staatsstraße Richtung Westen schließt das Gewerbegebiet Eching - Ost mit zahlreichen größeren Gewerbebetrieben an. Richtung Norden oberhalb der liegen die Gewerbe- und Wohnflächen des ehemaligen Simca-Areals. Diese werden weiter nach Norden von der Bahnlinie München-Landshut begrenzt. Nordöstlich, östlich und südlich schließen Wohngebiete an. Diese bestehen überwiegend aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern.

## **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**

## **12. Anfragen (keine)**

---

## **13. Bürgerfragestunde**

---

### **13.1 Anfrage Bewohner im Jägerfeld**

---

Bleiben die Einfriedungen im BPlan Gebiet „Im Jägerfeld“ so bestehen oder wird die Regelung geändert?

Antwort Zweiter Bürgermeister Niedermaier:  
Eine Änderung ist nicht vorgesehen.

Josef Niedermair  
Zweiter Bürgermeister

Andrea Michels  
Schriftführung