



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

Sitzungsdatum: Dienstag, 22.08.2017
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:20 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

Erster Bürgermeister

Reents, Harald

Ausschussmitglieder

Brosch, Sabina
Hartshauser, Hermann
Kronner, Stefan
Lemer, Heinrich
Reiland, Wolfgang

2. Stellvertreter

Krätschmer, Christian

Vertretung für Herrn Josef
Niedermaier

3. Stellvertreter

Leichtle, Franz

Vertretung für Frau Silvia
Edfelder

Schriftführer

Niederreiter, Andreas

Verwaltung

Kirmayer, Michael

Es fehlen entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Wilkowski, Martina

TAGESORDNUNG

öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der 8. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 25.07.2017
2. Bekanntgaben
 - 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
 - 2.2 Neubau Kassenhaus/Umkleiden/WCs im Sportpark - Beantwortung der Anfrage von Ausschussmitglied Hartshauser im Bau- und Planungsausschuss vom 30.05.17
 - 2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben
3. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung von zwei Dachgauben Ottostraße 17; Flurnummer 203/20, Gemarkung Hallbergmoos
4. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung von zwei Sichtschutzwänden auf dem Grundstück Fl.Nr. 1988/9, Weidenweg 2b, Gemarkung Goldach
5. Umbau und Erweiterung Rathaus - Austausch der Beleuchtung gegen LED
6. Gemeinde Ismaning, Bebauungsplan Nr. 160, Zwischen Mühlenstraße, Krautgartenstraße u. S-Bahn-Tunnel
7. Anfragen
 - 7.1 Anfrage Ausschussmitglied Kronner
 - 7.2 Anfrage Ausschussmitglied Hartshauser
 - 7.3 Anfrage Ausschussmitglied Lemer
 - 7.4 Anfrage Ausschussmitglied Reiland
8. Bürgerfragestunde

Eröffnung der Sitzung

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

Gegen die Ladung und Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

Der Vorsitzende stellt fest, dass das Gremium beschlussfähig ist.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der 8. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 25.07.2017

Sachverhalt

Das Protokoll wurde mit der Einladung zur 8. Gemeinderatssitzung am 08.08.2017 bereits verschickt.

Beschluss

Das öffentliche Protokoll der 8. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 25.07.2017 wird genehmigt.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

2. Bekanntgaben

2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen

Sachverhalt

-Kostenverfolgung für den Neubau Bauhof

2.2 Neubau Kassenhaus/Umkleiden/WCs im Sportpark - Beantwortung der Anfrage von Ausschussmitglied Hartshauser im Bau- und Planungsausschuss vom 30.05.17

Sachverhalt

In der 6. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 30.05.2017 stellte das Ausschussmitglied Hermann Hartshauser folgende Anfrage.

Eine Besichtigung der Zugangssituation des Neubaus Kassenhaus/

Umkleiden/WCs im Sportpark kam zum Ergebnis, dass eine Höhendifferenz von nur 20 cm im Zugangsbereich überwunden werden muss.

Herr Rebmann soll überprüfen, ob die Eingangssituation mit Stufen und „Rampe“ unbedingt erforderlich ist oder ob das Gelände nicht großflächig angepasst werden kann.

Das Sachgebiet P1 hat die Situation gemeinsam mit Herr Rebmann besprochen und dieser hat daraufhin einen Vorschlag ohne Stufen ausgearbeitet. Der Freiflächenplan ist als Anlage angefügt. Herr Rebmann hat die geschätzten Kosten ermittelt und seine Bedenken zur Planung ohne Stufen in einem Schreiben zusammengefasst. Das Schreiben und die Kosten sind als vertrauliche Anlage zum Beiblatt angefügt.

Dem neuen Entwurf wurde vom behinderten Beauftragten des Landkreis Freising und dem Referenten für Senioren und Menschen mit Behinderung Friedrich Konrad zugestimmt. Herr Josef Troidl (2. Vorstand des VfB) findet die Lösung auch sehr gut, ist aber der Meinung, dass die Fahrradständer zu wenig sind, dies wird bei der weiteren Planung berücksichtigt. Herr Schwirtz (1. Vorstand des VfB) und Herr Kestler, Büro Bürgermeister, haben der Überarbeitung ebenfalls zugestimmt, regen aber an, dass der Infokasten außerhalb des Zaunes aufgestellt werden soll und dass das Zugangstor nach Norden geschoben werden soll. Auch diese Punkte werden an Herrn Rebmann weiter geleitet, um bei den weiteren Planungen Berücksichtigung zu finden.

2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben

3. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung von zwei Dachgauben Ottostraße 17; Flurnummer 203/20, Gemarkung Hallbergmoos

Sachverhalt

Mit den am 02.08.2017 eingereichten Bauvorlagen begehren die Antragsteller die Erteilung einer isolierten Befreiung für die Errichtung von zwei Dachgauben auf dem Gebäude Ottostraße 17, Fl.Nr. 203/20.

Die Lage des Gebäudes und die geplanten Dachgauben können aus der Anlage zum Beiblatt ersehen werden.

Das Grundstück Fl.Nr. 303/20, Ottostraße 17, Gemarkung Hallbergmoos, befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14.2 Ottostraße – Maximilianstraße. Dieser trifft zu den Dachaufbauten folgende Festsetzung:

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35 ° in Form von Zwerchgiebeln und Gauben zulässig. Je Grundstück ist nur eine Gaubenform zulässig. Daneben sind Zwerchgiebel zulässig. Die Abstände zwischen Zwerchgiebeln und Gauben, sowie zwischen Gauben untereinander müssen mindestens eine Gaubenbreite betragen. Die Summe der Breite aller Dachaufbauten darf pro Dachseite max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.

Das vorhandene Gebäude hat eine Länge von 8,60 m. Somit dürfte die Dachgaube eine Breite von 2,87 m haben. Die beantragten Dachgauben hat eine Breite von jeweils 4,90 m. Der Antragsteller beruft sich auf das gegenüberliegende Gebäude (Maximilianstraße 59), bei dem die Dachaufbauten diese Festsetzung nicht einhalten. Eine Überprüfung dieses Bauvorhabens hat ergeben, dass hier die Dachaufbauten eine Breite von 8,00 m bei einer Gebäudebreite von 14,73 m haben. Für die Abweichung dieser Überschreitung wurde vom Antragsteller 2012 kein Antrag

auf Abweichung gestellt. Dennoch wurde vom Landratsamt mit Bescheid vom 21.12.2012 die Baugenehmigung für das Bauvorhaben mit den Dachaufbauten erteilt.

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 den beiden Dachgauben 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.

Beschluss

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.2 „Ottostraße-Maximilianstraße“ wird bezüglich der Überschreitung der festgesetzten Breite von 1/3 der Gesamtbaukörperbreite wie beantragt erteilt.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

4. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung von zwei Sichtschutzwänden auf dem Grundstück Fl.Nr. 1988/9, Weidenweg 2b, Gemarkung Goldach

Sachverhalt

Mit den am 28.07.2017 eingereichten Bauvorlagen begehren die Antragsteller die Erteilung einer isolierten Befreiung für die Errichtung von zwei einzelnen Sichtschutzwänden der Maße 2,00m Breite x 1,80m Höhe am Ende ihres Gartens (Flurnummer 1988/9), welcher an das zukünftige Baugebiet Nr. 61 Mittermeierweg/Weidenweg grenzt.

Die Lage und die geplante Gestaltung der Sichtschutzelemente kann aus den Antragsunterlagen ersehen werden.

Das Grundstück Fl.Nr. 1988/9, Weidenweg 2b, Gemarkung Goldach, befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Weidenweg“ aus dem Jahr 1977, zuletzt geändert 2013. Dieser trifft zu Einfriedungen folgende Festsetzung:

„Als Einfriedung sind Hanichelzäune zu errichten, die eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten dürfen. Als Zwischenzäune sind hinterpflanzte Maschendrahtzäune von max. 1,00 m Höhe zulässig. Betonsockel dürfen eine sichtbare Höhe von nur 10 cm aufweisen.“

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 den beiden 2,00 m langen und 1,80 m hohen Sichtschutzelementen aus Holz 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 Planer des Bebauungsplans, Herbert Kollmannsberger, hat keine Bedenken gegen die Erteilung der Befreiung.

Beschluss

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 „Weidenweg“ wird bezüglich der

Überschreitung der festgesetzten Höhe von 1,0 m für die Zaunhöhe und bezüglich der Gestaltung (Hanichelzaun) für die Errichtung von zwei 2,00 m langen und 1,80 m hohen Sichtschutzwänden aus Holz erteilt.

Abstimmung: Ja 7 Nein 1

5. Umbau und Erweiterung Rathaus - Austausch der Beleuchtung gegen LED

Sachverhalt

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 07.03.2017 wurde den Plänen zum Umbau und der Erweiterung des Rathauses zugestimmt. Im Zuge der Arbeiten zur Montage der Klimaanlage müssen auch die Leuchten in den Büros demontiert und nach erfolgtem Einbau der Kühlsegel/-decken wieder angebracht werden.

Auf Anregung des Sachgebiets P1 hat der Elektroplaner, das Büro IBM, beim Projektträger Jülich wegen einer Förderung zum Austausch der Beleuchtung gegen LED angefragt und eine positive Aussage erhalten.

Das Büro IBM hat drei verschiedene Varianten mit der bestehenden „Altanlage“ verglichen, die Präsentation ist als Anlage angefügt. Bei allen Vergleichsvarianten wurde der Kostenanteil für die Montage der Leuchten nicht berücksichtigt, da diese Kosten wegen der notwendigen Demontage der bestehenden Lampen immer anfallen werden.

Neuanlage 1

Die vorhandenen Leuchten werden gegen LED Leuchten ausgetauscht und werden konventionell über Lichtschalter geschaltet. Die Leuchten brennen, wenn eingeschaltet, mit einer fest voreingestellten Helligkeit. Gegenüber dem Istzustand beträgt die Einsparung pro Jahr bei dieser Variante ca. 191,-- €

Neuanlage 2

Die vorhandenen Leuchten werden gegen LED Leuchten ausgetauscht und über Präsenzmelder geschaltet. Die Leuchten brennen bei Unterschreitung einer Tageshelligkeit immer mit einer festen, voreingestellten Helligkeit. Die vorhandenen Lichtschalter können bleiben, so dass jeder einzelne Büronutzer individuell entscheiden kann, ob er das Licht schaltet bzw. über die Elektronik ein-/ausschalten lässt. Wird eine voreingestellte Raumhelligkeit überschritten, wird die Beleuchtung automatisch ausgeschaltet. Gegenüber dem Istzustand beträgt die Einsparung pro Jahr bei dieser Variante ca. 234,-- €

Neuanlage 3

Die vorhandenen Leuchten werden gegen LED Leuchten ausgetauscht und über Präsenzmelder geschaltet. Die Leuchten brennen in Abhängigkeit von der Tageshelligkeit unterschiedlich hell, so dass auf der Tischoberfläche immer die gleiche Lichtstärke in Höhe von 500 LUX vorhanden ist. Die vorhandenen Lichtschalter können bleiben, so dass jeder einzelne Büronutzer individuell entscheiden kann, ob er das Licht schaltet bzw. über die Elektronik regeln lässt. Wird eine voreingestellte Raumhelligkeit überschritten, wird die Beleuchtung automatisch ausgeschaltet. Gegenüber dem Istzustand beträgt die Einsparung pro Jahr bei dieser Variante ca. 282,-- €

Eine Gegenüberstellung der geschätzten Kosten und der Einsparungen der drei Varianten kann aus der vertraulichen Anlage zum Beiblatt entnommen werden.

Ergänzung des Sachverhalts:

Der Personalrat hat im Rahmen der vorgeschriebenen Mitwirkung Bedenken an der Variante 3 angemeldet. Deshalb wurde nochmals Rücksprache mit dem Elektroprojektanten gehalten. Nach seiner Aussage ist es möglich, die Lichtsteuerung (Variante 3) mit einem zusätzlichen Schalter auszustatten. Der Nutzer kann also das Licht von Hand aus- /einschalten, mit dem zweiten Schalter kann er entweder einen fest einprogrammierten Wert dauerhaft einschalten oder die

helligkeitsabhängige Steuerung aktivieren. Die Mehrkosten liegen laut Aussage des Projektanten bei ca. 50 € pro Büro. Diese Summe ist aus Sicht der Verwaltung akzeptabel, zumal dann jeder Mitarbeiter individuell entscheiden kann, welche Steuerungsvariante er haben möchte.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

In den vom Bau- und Planungsausschuss freigegebenen Haushaltsmitteln in Höhe von 1.663.126,77 € sind die Kosten für den Austausch der Beleuchtung nicht berücksichtigt. Sollte die Entscheidung fallen, dass der Austausch der Beleuchtung gemäß der erweiterten Variante 3 in 2018 durchgeführt werden soll, dann wären entsprechende Mittel (83.000,-- €) im Haushalt 2018 einzuplanen.

Für den Austausch der Leuchten kann aller Voraussicht nach eine Zuwendung erwartet werden. Im Nachtragshaushalt wurden schon die Haushaltsansätze 2018 um 300.000 € erhöht und betragen jetzt insgesamt 1.976.000 €

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2017	2018	2019	2020	ab 2021
Betrag (investiv) HOCH177	200.000,- €	- 1.760.000 € - 83.000 €	0,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0, €	0,- €	0,- €	0,- €

Beschluss

Vorbehaltlich der Zustimmung von der Fachkraft für Arbeitssicherheit Frau Dr. Fuchs, und dem Personalrat wird dem Austausch der Beleuchtung gegen LED-Leuchten zugestimmt. Es soll die erweiterte Variante 3 (Präsenzmelder mit Tageslichtregelung) umgesetzt werden. Der vorhandene Lichtschalter bleibt in Funktion, so dass jeder einzelne Büronutzer individuell entscheiden kann, ob er das Licht ausschaltet oder über die Elektronik regeln lässt. Zusätzlich wird ein zweiter Schalter montiert, der die Regelelektronik abschaltet und die Leuchten mit einem festen, voreingestellten Wert einschaltet.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

6. Gemeinde Ismaning, Bebauungsplan Nr. 160, Zwischen Mühlenstraße, Krautgartenstraße u. S-Bahn-Tunnel

Sachverhalt

Der Gemeinderat der Gemeinde Ismaning hat am 26. Juli 2017 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 160 „Zwischen Mühlenstraße, Krautgartenstraße und S-Bahn-Tunnel“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1369, 1369/1, 1369/2, 1369/3, 1369/4, 1369/5, 1369/6, 1369/7, 1369/8, 1369/9 und 1369/10. Der künftige räumliche Umgriff des Bebauungsplans ergibt sich aus beigefügtem Kartenausschnitt. Die Flächengröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,78 ha.

Ziele und Zwecke der Planung:

Ziel des Bebauungsplans ist es, eine maßvolle und verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen und damit den Charakter des Quartiers als attraktiven Wohnstandort weiterzuentwickeln. Der Bebauungsplan wird insbesondere auch die Belange der Bahn berücksichtigen, insbesondere Regelungen zum Abstand von baulichen Anlagen zur Tunnelwand.

Die künftig zulässige Bebauung soll gemäß folgender „Eckpunkte“ erfolgen:

Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA gem. § 4 Baunutzungsverordnung), max. 2 Vollgeschosse (EG plus ausgebautes Dachgeschoss), eine maximale Wandhöhe von 4,5 m (incl. Kniestock), Dachneigung max. 35°, Festlegung einer max. Grundfläche bzw. Geschossfläche in Abhängigkeit von der jeweiligen Baugrundstücksgröße.
Der Bebauungsplan wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Ortskerns von Ismaning. Es befindet sich zwischen der Mühlenstraße und dem S-Bahn-Tunnel. Im Norden wird es begrenzt durch eine Grünfläche, den südlichen Abschluss bildet die Krautgartenstraße.
Das Gelände ist eben, es weist eine mittlere Höhe von ca. 491 m üNN auf.

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 Kronner

Sachverhalt

Wurden die Voraussetzungen für die vertrauliche Behandlung von Anlagen geändert oder warum sind die Anlagen zum TOP Ö5 als vertraulich gekennzeichnet?

Antwort Bürgermeister Reents:
Wird durch die Abteilung P überprüft.

7.2 Anfrage Ausschussmitglied Hartshauser

Sachverhalt

Ist die Bekanntgabe Ö2.2 nur eine Information, die zu einem späteren Zeitpunkt zur Abstimmung gebracht wird oder wird die Planung so umgesetzt?

Antwort Bürgermeister Reents:
Wird so umgesetzt. Dies ist von der bestehenden Beschlusslage abgedeckt.

7.3 Anfrage Ausschussmitglied Lemer

Sachverhalt

Warum funktioniert der Brunnen im Sport- und Freizeitpark noch immer nicht?

Antwort Sachgebiet P1 Andreas Niederreiter:

Der Einstiegsschacht zur Brunnenstube ist fertig umgebaut, die Brunnenstube ist gereinigt, die Elektroinstallation ist eingebaut. Die Wasserinstallation ist ab Mittwoch bzw. Donnerstag der KW34 zugesagt. Die Inbetriebnahme ist für Anfang September geplant.

7.4 Anfrage Ausschussmitglied Reiland

Sachverhalt

Warum werden die Mehrkosten für den Umbau und die Erweiterung des Rathauses nur immer „scheibchenweise“ zum Beschluss gegeben?

Antwort Bürgermeister Reents:

Es wird in einer der nächsten Sitzungen eine Beschlussvorlage mit allen derzeit bekannten und neu hinzugekommenen Punkten bzw. Kosten geben.

8. Bürgerfragestunde

Harald Reents
Erster Bürgermeister

Andreas Niederreiter
Schriftführung