



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

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 05.11.2019  
Beginn: 18:30 Uhr  
Ende: 20:20 Uhr  
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

---

**Erster Bürgermeister**

Reents, Harald

**Ausschussmitglieder**

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

**Schriftführer**

Dietl, Marco

**Verwaltung**

Kestler, Herbert  
Kirmayer, Michael  
Waller, Michael

**Es fehlen entschuldigt:**

# TAGESORDNUNG

## öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der 8. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 08.10.2019
2. Bekanntgaben
  - 2.1 Vergabe von Bauaufträgen
  - 2.2 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
  - 2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben
3. Erweiterung Kläranlage auf 20.000 EW; Änderung der Ablaufmessung
4. Ausbau FS 12 BA 2; Schutzstreifen für Radfahrer
5. Ausbau FS 12 BA 2; Festlegung der Lichtsignalanlagen
6. Absprache der ausstehenden Flächen des Blühflächenkonzeptes nach Benachrichtigung der betroffenen Landwirte
7. Widmung Weißdornweg
8. Bebauungsplanverfahren Nr. 61 "Mittermeierweg/Weidenweg" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB - Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange
9. Errichtung eines Hotelneubaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 346/1; Änderung einer bereits erteilten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans 5/6 "Gewerbegebiet Nord/West I/II"
10. Antrag auf Vorbescheid - Neubau eines Einfamilienhauses - Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 "Weidenweg"
11. Neubau von drei Reihenhäusern + Garagen + Stellplätze - Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23 "Kirchenweg (Sedlmeierweg)", Vorstellung Varianten
12. Erneuerung eines Zauns auf dem Grundstück Fl.Nr. 11/25, Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 "Verlängerung im Jägerfeld"
13. Gemeinde Oberding, Bebauungsplan Nr. 6, 4. Änderung, Oberding Ost
14. Anfragen
  - 14.1 Ausschussmitglied Kronner
  - 14.2 Ausschussmitglied Reiland
  - 14.3 Ausschussmitglied Lemer
15. 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 8. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 08.10.2019

---

#### Sachverhalt

Das Protokoll wurde mit der Einladung zur 11. Gemeinderatssitzung am 22.10.2019 bereits verschickt.

#### Beschluss

Das öffentliche Protokoll der 8. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 08.10.2019 wird genehmigt.

**Abstimmung: Ja 9 Nein 0**

### 2. Bekanntgaben

---

#### 2.1 Vergabe von Bauaufträgen

---

#### Sachverhalt

Kläranlage Hallbergmoos, Umrüstung auf Teilstabilisierung 20.000 EW

Vergabe: MSR (Mess-, Steuer-, Regelungstechnik) für HLSK (Heizung, Lüftung, Sanitär und Klima) Technik

Art der Ausschreibung:	Beschränkte Ausschreibung
Bewerbungen:	9
Abgegebene Angebote:	1
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	67.332,53 € brutto
Auftragssumme:	72.045,03 € brutto
Vergabe an:	Fa. RSM Technik GmbH, 85662 Hohenbrunn
Haushaltsmittel:	HOCH161

Nordumfahrung Hallbergmoos  
Vergabe: Landschaftsbauarbeiten

Art der Ausschreibung:	Beschränkte Ausschreibung
Bewerbungen:	9
Abgegebene Angebote:	5
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	130.550,13 € brutto
Auftragssumme:	86.213,60 € brutto
Vergabe an:	Fa. Wurzer, Eitting
Haushaltsmittel:	Tief 082

**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. Erweiterung Kläranlage auf 20.000 EW; Änderung der Ablaufmessung**

**Sachverhalt**

Mit Beschluss vom 18.12.2018 hat der Gemeinderat der Entwurfsplanung für die Erweiterung der Kläranlage auf 20.000 Einwohnerwerte zugestimmt. In der Entwurfsplanung ist eine Venturi-Ablaufmessung vorgesehen. Im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung wurde vom Wasserwirtschaftsamt angeregt, die Venturi-Ablaufmessung noch einmal zu überprüfen und ggf. durch eine MID-Ablaufmessung zu ersetzen. Nach Aussage des Planungsbüros Dünser-Aigner-Kollegen ist die Venturi-Ablaufmessung die kostengünstigere Variante in der Herstellung. Im laufenden Betrieb ergeben sich keine Unterschiede in den Kosten. Somit ist die eingeplante Venturi-Ablaufmessung als die wirtschaftlichere Variante anzusehen.

Der Leiter der Kläranlage Konrad Mittermeier weist jedoch daraufhin, dass die Venturi-Ablaufmessung alle fünf Jahre geeicht werden muss und es bereits heute kaum mehr möglich ist geeignete Fachfirmen und Ersatzteile für diese Arbeiten zu bekommen. Er hält die MID-Ablaufmessung eindeutig für die zukunftsfähigere und bessere Messmethode.

Die Kosten für die Venturi-Ablaufmessung liegen bei rd. 31.000.- € brutto. Die Kosten für die MID-Ablaufmessung liegen bei rd. 85.000.- €. Somit fallen bei der Errichtung einer MID-Ablaufmessung Mehrkosten für den Bau in Höhe von rd. 54.000.- € brutto an. Zu diesen Kosten kommen noch eine

Honorarkostensteigerung für die Kostenmehrung in Höhen von rd. 8.000.- €. Somit liegen die gesamten Mehrkosten bei rd. 62.000.- € brutto.

Herr Aigner von Planungsbüro Dünser-Aigner-Kollegen ist in der Sitzung anwesend und wird die Unterschiede der beiden Varianten erläutern.

### Haushaltrechtliche Auswirkungen

Bei der Investitionsnummer HOCH161 sind sowohl die Kosten für die Aufstockung des Betriebsgebäudes als auch die Kosten für die Erweiterung der Kläranlage eingeplant. Derzeit liegen die bisher prognostizierten Kosten der Aufstockung des Betriebsgebäudes bei ca. 1.38 Mio. Euro. Die bisherigen Gesamtkosten für die Erweiterung der Kläranlage und der Aufstockung liegen bei (1.35 Mio. + 4.92 Mio.) = 6.27 Mio. Euro. Somit wurden bei der Haushaltsplanung für den Haushalt 2019 für 2020 und 2021 weitere Mittel in Höhe von 1.64 Mio. Euro eingeplant, so dass jetzt insgesamt 6.281.000,- € für die Jahre 2019 bis 2022 im Haushalt eingeplant sind. Für das Jahr 2019 werden die eingeplanten Haushaltsmittel in Höhe von 2.701.000,- € ausreichen. Bei den Folgejahren wären weitere Mittel in Höhe von rd. 660.000,- € einzuplanen, da die Gesamtkosten durch bisherige Kostensteigerungen (Baumeister, Maschinen/Zentrifuge und Mess- und Regeltechnik auf rd. 6.931.000,- € angestiegen sind. Im Falle einer Änderung der Ablaufmessung muss mit weiteren Kostensteigerungen in Höhe von rd. 62.000.- € auf dann rd. 6.993.000,- € (Gesamtkosten brutto) gerechnet werden.

Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung Finanzen abgestimmt.

### Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2018	2019	2020	2021	2022
Betrag (investiv) HOCH161	0,- €	-2.701.700,- €	-3.000.000,- € 660.000,- € 62.000,- € Σ 3.722.000,- €	-500.000,- €	-80.000,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

### Beschluss

Die Ablaufmessung wird von der bisher geplanten Venturi-Messung auf die MID –Messung umgestellt. Die Mehrkosten in Höhe von rd. 62.000,- € sind bei der Haushaltsplanung zu berücksichtigen.

**Abstimmung: Ja 9 Nein 0**

## 4. Ausbau FS 12 BA 2; Schutzstreifen für Radfahrer

### Sachverhalt

In der Gemeinderatssitzung am 22.10.2019 wurden die Pläne zum Ausbau der FS 12 Ost (Hauptstraße ab dem Kreuzungsbereich Freisinger Straße bis zur Landkreisgrenze Richtung Erding) im kommenden Jahr 2020 vorgestellt und erörtert. Im Rahmen der Diskussion wurde aus den Reihen der anwesenden Gemeinderatsmitglieder der Wunsch geäußert, dass im vom Ausbau betroffenen Streckenabschnitt auch Schutzstreifen für Radfahrer integriert werden sollten. Schutzstreifen werden auch vom AK Radverkehr gefordert (siehe Anlage). Der anwesende Projektleiter vom Büro BBI hat mitgeteilt, dass nach den derzeitigen Planungen keine

ausreichende Breite auf der Straße vorgesehen ist, die eine rechtskonforme Anordnung von Schutzstreifen ermöglicht. Allenfalls bestünde eine Möglichkeit, wenn im Gegenzug die Gehwegbreiten deutlich reduziert würden.

Bereits im Nachgang zu einer früheren Arbeitssitzung hat der Projektleiter dazu folgende Stellungnahme abgegeben:

1.) *Radfahrstreifen:*

*Es ist zu unterscheiden zwischen einem Radfahrstreifen und einem Schutzstreifen. Angaben gibt es in der RASSt 06 und in der ERA (siehe Anhang):*

a. *Schutzstreifen:*

*Die Voraussetzungen sind grundsätzlich gegeben (DTVSV < 1.000 Fz/24h). Allerdings muss ein Schutzstreifen mindestens 1,25 m breit sein, im Regelfall 1,50 m und an beiden Fahrbahnrandern angeordnet werden. Die Fahrbahnbreite zwischen den Schutzstreifen muss mindestens 5,00 m betragen, wobei für Hauptverkehrsstraßen mit der gegebenen Verkehrsbelastung 6,50 m vorgesehen sind. Folglich ist eine Breite zwischen den Borden von mindestens 7,50 m erforderlich. Um Förderschädlichkeiten zu vermeiden, empfehlen wir aber dringend die Einhaltung der Regelbreiten, was eine Breite zwischen den Borden von 9,50 m erfordert. Im vorhandenen Straßenraum stehen allerdings nur 6,50 m zur Verfügung, weshalb eine Anordnung von Schutzstreifen für Radfahrer nur in Verbindung mit sehr umfangreichem Grunderwerb möglich ist.*

b. *Radfahrstreifen:*

*Im Gegensatz zum Schutzstreifen wird ein Radfahrstreifen durch einen durchgehenden Breitstrich abgetrennt. Die erforderliche Breite beträgt beidseits 1,85 m. Ein Radfahrstreifen benötigt somit noch mehr Platz als ein Schutzstreifen und kann aus den bereits genannten Gründen mit dem vorhandenen Platzangebot nicht realisiert werden.*

Ergänzung durch die Verwaltung:

Ein Radfahrstreifen ist laut VwV-StVO ein mit Zeichen 237 (Radweg) gekennzeichnete und durch Zeichen 295 (Fahrstreifen-/Fahrbahnbegrenzung in der Regel als nicht unterbrochener Breitstrich) von der Fahrbahn abgetrennter Sonderweg. Radfahrstreifen können inner- und außerorts angelegt werden. Gemäß StVO darf der Radfahrstreifen wie ein baulicher Radweg grundsätzlich nur vom Radverkehr (einschließlich Pedelecs und Elektrokleinstfahrzeugen) genutzt werden. Halten und Parken ist nicht gestattet.

Ein Schutzstreifen ist nach VwV-StVO ein durch Zeichen 340 (Leitlinie, in der Regel Schmalstrich mit 1 m Strich und 1 m Lücke) gekennzeichnete und zusätzlich in regelmäßigen Abständen mit dem Sinnbild „Fahrräder“ markierter Teil der Fahrbahn. Schutzstreifen können nur innerorts angelegt werden. Wer ein Fahrzeug führt, darf gemäß StVO auf der Fahrbahn durch Leitlinien markierte Schutzstreifen für den Radverkehr nur bei Bedarf überfahren. Der Radverkehr darf dabei nicht gefährdet werden. Auf Schutzstreifen darf gehalten aber nicht geparkt werden.



Markierter Radfahrstreifen



Markierter Schutzstreifen

Das Landratsamt Freising als zuständiger Straßenbaulastträger und zuständige Verkehrsbehörde wurde dazu um Stellungnahme gebeten. In ihrer Stellungnahme (siehe Anlage) führen die zuständigen Stellen aus:

Büro BBI:

- im Großteil der Baustrecke steht zwischen den Grundstücksgrenzen eine Breite von 9,50 m zur Verfügung,
- in diesem Straßenraum sehen die bisherigen Planungen eine Fahrbahnbreite von 6,50 m und beidseitige Gehwege mit jeweils 1,50 m vor,
- die Gehwegbreite von 150 cm wurde durch den Behindertenbeauftragten des Landkreises Freising gefordert (siehe Anhang),
- für die Anordnung von Schutzstreifen ist eine Breite zwischen den Borden von mindestens 7,50 m erforderlich. Eine Breite von 7,0 m ist bei der vorhandenen Verkehrsbelastung nicht ausreichend. Für die Gehwege würde deshalb beidseits nur 1,0 m übrig bleiben. Dies ist nicht ausreichend, weder für mobilitätseingeschränkte Personen mit Rollstühlen oder Rollatoren noch für den Begegnungsfall von Fußgängern. Eine Mitbenutzung von Fahrradfahrern wäre bei diesen Breiten ohnehin nicht mehr möglich. Aus den genannten Gründen ist eine Gehwegbreite unter 1,50 m nicht mehr zeitgemäß und kann der Gemeinde nicht empfohlen werden,
- Zudem müsste die Fahrbahn zwischen den Schutzstreifen von 6,50 m auf 5,0 m verschmälert werden. Dies ist für den Begegnungsfall zweier LKW oder Busse nicht ausreichend, weshalb diese auf die Schutzstreifen ausweichen müssten. Auch dies stufen wir als kritisch hinsichtlich Verkehrsablauf und Verkehrssicherheit ein.

Tiefbauamt Landratsamt Freising nach Abstimmung mit der zuständigen Verkehrsbehörde dort:

- Wenn ein Schutzstreifen angelegt wird ist auf der kompletten Länge der Ausbaustrecke ein Parkverbot. Dies ist aus meiner Sicht nicht umsetzbar bzw. ist es fraglich ob die Einhaltung durch das Ordnungsamt der Gemeinde entsprechen kontrolliert und bei Missachtung geahndet werden kann.
- Für das Anlegen der Schutzstreifen ist nach Ihren Angaben teilweise eine Verschmälerung der Gehwege auf 1,25 m vorzunehmen. Durch die Verschmälerung der Gehwege ist aus meiner Sicht eine Freigabe des Gehweges für Radfahrer aus Sicherheitsgründen nicht mehr möglich. Das heißt, dass mit Ausnahme der Kinder alle Radfahrer die Straße nutzen müssen.
- Eine Reduzierung der Gehwegbreite auf unter 1,50 m bringt aus meiner Sicht weiterhin Problem für die Nutzung durch ältere Personen mit Rollator mit sich, da es hier im Begegnungsverkehr mit Fußgängern eng wird.
- Wenn Kinder den Gehweg mit einer Breite von 1,25 m Nutzen bringt dies aus meiner Sicht Problem im Begegnungsverkehr mit sich. Die Breite eines Lenkers von Kinderrädern liegt zwischen 40 und 60 cm. Die Kinder fahren nicht direkt am Rand von Gehwegen. Somit verbleiben im Begegnungsverkehr rund 40 cm für entgegenkommende Passanten. Dies ist aus meiner Sicht zu wenig.

Die Polizeiinspektion Neufahrn hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„Da der benannte Straßenteil offenbar doch stark befahren ist, ist die Nutzung des Gehwegs durch Zusatzzeichen für Radfahrer bereits jetzt schon zugelassen. Nach unserer Kenntnis ist kein besonders reger Fahrradverkehr zu beobachten, deshalb erscheint die bereits bestehende Anordnungslage für beide Verkehrsteilnehmer (Fußgänger und Radfahrer) zur gemeinsamen Nutzung zumutbar.“

Aus polizeilicher Sicht erscheint der Sicherheit des Radfahrverkehrs bereits in einem vertretbarem Umfang Rechnung getragen worden sein. Im Lichte dessen, dass die Schutzstreifen Bestandteil der Fahrbahn sind, diese jedoch nicht ausschließlich den Radfahrern vorbehalten sind, sondern die Leitlinie von anderen Fahrzeugen "bei Bedarf" überfahren werden dürfen, sehen wir die Einrichtung eines solchen an der betreffenden Örtlichkeit kritisch und raten demnach davon ab.

Hinsichtlich der baulichen Voraussetzungen dürfen wir auf die Stellungnahme des Projektleiters verweisen.“

Aus Sicht der Verwaltung sollte auf dieser Strecke aus den dargelegten Gründen auf einen Schutzstreifen für Radfahrer verzichtet werden.

### **Beteiligung des Referenten**

Der Referent für Mobilität und Umwelt Robert Wäger hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„Ich kann die Begründungen der Planer und der Polizei nur zum Teil nachvollziehen. Radfahrer dürfen bis jetzt auch auf der Straße fahren, sind dort aber der Willkür der Autofahrer schutzlos ausgeliefert. Viele Autofahrer begreifen nicht, dass das Schild „Fahrrad frei“ nicht zwingend bedeutet, dass die Radler auf dem Gehweg fahren müssen. Man erlebt das durch Zurufe, Hupe und entsprechende Fingersymbolik.

Die Begründung der Polizei, es sind eh wenig Radler unterwegs, ist zu kurz gedacht. Es geht gerade darum, das Fahren mit dem Fahrrad in Hallbergmoos und Goldach attraktiver zu machen. Alle reden davon, den Autoverkehr zu reduzieren, aber wenn ein guter Vorschlag kommt, dann heißt, aber hier nicht.

Es würde meines Erachtens ausreichen, die Fußwege um 25 cm auf jeder Seite zu schmälern, um die grundsätzlichen Werte einzuhalten. Wenn man auf der Hauptstraße radelt, wird man sehr oft von Autos überholt, obwohl es Gegenverkehr gibt. Die Schutzstreifen halten hier oft zurück, dies zu tun.

Eine weitere Anmerkung zu den Bordsteinkanten: Die Kanten in Einfahrten etc. sollen ja 3 cm hoch sein, um für Blinde erkennbar zu sein. Ich denke dies kann man besser lösen: Vor den Einwegungen werden haptische Markierungsstreifen, wie auch an den Bushaltestellen angebracht. Dann können Sehbehinderte den Straßenrand erkennen. Die Bordsteinkante könnte dann fast ebenerdig gemacht werden, sodass Rollstuhlfahrer, Kinderwagen und Kinderradler einfacher diese Kante meistern könnten. Ich bitte dies noch anzusprechen.“

### **Beschluss**

Auf die Forderung gegenüber dem Landkreis Freising als Straßenbaulastträger und Träger der Maßnahme nach Einrichtung von Schutzstreifen für Radfahrer zu Lasten der geplanten Breite für die Fußgängerwege wird verzichtet.

**Abstimmung: Ja 7 Nein 2**

## **5. Ausbau FS 12 BA 2; Festlegung der Lichtsignalanlagen**

### **Sachverhalt**

In der Gemeinderatssitzung am 22.10.2019 wurden die Pläne zum Ausbau der FS 12 Ost (Hauptstraße ab dem Kreuzungsbereich Freisinger Straße bis zur Landkreisgrenze Richtung Erding) im kommenden Jahr 2020 vorgestellt und erörtert. Mit dem Ausbau besteht die Möglichkeit, die räumliche Anordnung der Lichtsignalanlagen (LSA) als Bedarfsampeln zur Fußgängerquerung zu verändern und somit die Standorte neu festzulegen. Von Seiten des Landratsamtes bzw. des ausführenden Planungsbüros BBI wurde vorgeschlagen, eine LSA im Bereich Schönstr. und eine weitere im Bereich Lindenweg zu installieren. Die derzeitigen Standorte im Bestand und der Vorschlag für die neuen Standorte können der Anlage entnommen werden. Im Rahmen des Ausbaus entstehen ergänzend bei der neuen Kreisverkehrsanlage Freisinger Str. / Hauptstr. (FS 11 / FS 12) und im Bereich Birkenweg unregelmäßige, bauliche Querungshilfen („Mittelninseln“), wo Fußgänger die FS 12 queren können.

Stellungnahme der Abteilung S:



Aus Sicht der Verwaltung sollte der Standort „Am Bach“ beibehalten werden. Es wohnen sehr viele Schulkinder „Am Bach“ und auf der Nordseite der FS 12 befindet sich ein sicherer Fußweg zur Grundschule, der auch gut genutzt wird. Die Ampel an der Schönstr. befindet sich ca. 150 Meter östlich der Straße „Am Bach“. Es ist nicht anzunehmen, dass diese Schulkinder einen insgesamt ungefähr 300 Meter langen Umweg gehen werden. Es ist eher zu befürchten, dass die Kinder doch versuchen an der Brücke die FS 12 zu queren, was bei der Verkehrsdichte äußerst riskant wäre. Für die Schulkinder aus der Schönstr. ändert sich die Länge des Schulweges nicht. Sie queren die FS 12 dann nur nicht schon an der Schönstr. sondern eben später an der Straße „Am Bach“. Dorthin können Sie auch auf dem neuen Fußweg sicher gelangen. Schulkinder zwischen der Schönstr. und dem Weißdornweg müssten allerdings bei dieser Konstellation die Schönstr. queren, was durch die vorhandene LSA vermieden werden kann. Die Querung der Schönstr. ist aber zumutbar. Eine LSA am Lindenweg zu installieren halten wir für sinnvoll, da damit zwischen der Freisinger Straße und dem Ortsende Richtung Notzing in Verbindung mit einer LSA „Am Bach“ und den baulichen Querungshilfen an der Freisinger Str. und in Höhe Birkenweg in nahezu gleichmäßigen Abständen Querungsmöglichkeiten über die FS 12 Ost geschaffen werden. Vielleicht könnten auf Höhe der Pfarrer-Pflügler-Str. schon Vorkehrungen getroffen werden, dass dort zu einem späteren Zeitpunkt eine LSA eingerichtet werden könnte, wenn es eine mögliche zukünftige Entwicklung in Goldach notwendig machen würde.

### **Beteiligung des Referenten**

Der Referent für Mobilität und Umwelt Robert Wäger wurde gebeten, eine Stellungnahme abzugeben.

### **Beschluss**

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, dass im Rahmen Ausbaumaßnahmen der FS 12 weiterhin drei Lichtsignalanlagen als Fußgängerbedarfsampeln installiert werden sollen.

Folgende Standorte sind vorzusehen:

- Der Standort Am Bach bleibt.
- Der Standort Kreuzung Schönstraße wird von der Westseite auf die Ostseite verschoben.
- Ein neuer Standort zwischen Weißdornweg und Lindenweg.

**Abstimmung: Ja 9 Nein 0**

## **6. Absprache der ausstehenden Flächen des Blühflächenkonzeptes nach Benachrichtigung der betroffenen Landwirte**

### **Sachverhalt**

Mit Beschluss (Anlage 01) vom 09.04.2019 hat der Gemeinderat die Umsetzung des Blühflächenkonzeptes beschlossen.

Im Bau- und Planungsausschuss am 16.07.2019 wurden neben der Ablehnung einiger Flächen der Beschluss gefasst (Anlage 02), dass direkt angrenzende Blühflächen die an landwirtschaftliche Flächen angrenzen erst mit den betroffenen Landwirten abgestimmt werden müssen.

Die Gemeindeverwaltung hat darauf hin mehrere Landwirte angeschrieben. Als Anlage befand sich jeweils ein Lageplan bei, auf dem die geplante Blühfläche bzw. der geplante Blühstreifen und die direkte angrenzende im Eigentum des betroffenen Landwirtes befindende Fläche zu sehen ist.

Die Ergebnisse wurden telefonisch, per Brief und/oder persönlich mitgeteilt und schriftlich festgehalten.

Der Bau- und Planungsausschuss soll nun entscheiden, ob mit der jeweiligen Zustimmung bzw. Ablehnung der Landwirte Einvernehmen herrscht.

## **GEP (Gemeindeentwicklungsprogramm)**

### **Kapitel 1: Grundsätzliche Ziele**

#### 12. Städtebauliche Entwicklung

##### 12.4. Ökologische Ausgleichsflächen

- (1) Bestehende Flächen sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- (3) Ökologische Ausgleichsflächen werden bevorzugt innerhalb des Gemeindegebietes geschaffen.

##### 12.5 Freiräume

- (2) Bestehende Grünzüge sind zu erhalten.

### **Kapitel 2: Vorgeschlagene Maßnahmen**

#### 6. Freizeit, Sport und Erholung

„Gemeindeeigene Flächen und Bauminseln sollten nach Möglichkeit als Blumenwiesen angelegt werden, womöglich sollte eine Bepflanzung mit Stauden oder Sträuchern erfolgen“ (S.14, Z. 30-33)

### **Haushaltrechtliche Auswirkungen**

Blühflächenkonzept: Die Kosten für die Landschaftsbauarbeiten, Pflanzung und Fertigstellungspflege liegen bei ca. 115.000,- €. Die Entwicklungspflege für die beiden nachfolgenden Jahre liegt bei je ca. 40.000,- €. Die Planungskosten liegen bei ca. 25.000,- €. Nach der Entwicklungspflege muss die jährliche Pflege mit einem Aufwand von derzeit geschätzt ca. 20.000,- € durchgeführt werden. Diese Pflege sollte dann auch extern ausgeschrieben werden.

Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt.

#### Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2019	2020	2021	2022	2023
Betrag (investiv)	-50.000,- € <b>-55.000,- €</b>	0,- € <b>-35.000,- €</b>	0,- € <b>-40.000,- €</b>	0,- € <b>-40.000,- €</b>	0,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	20.000,- €

### **Beteiligung des Referenten**

Der Referent für Landwirtschaft, Hermann Hartshauer wurde gebeten bis zur Sitzung eine Stellungnahme abzugeben.

### **Beschluss**

Das Blühflächenkonzept wird nicht in den Bereichen umgesetzt, in denen die Landwirte keine Zustimmung erteilt haben. Die Referenten für Landwirtschaft sowie für Mobilität und Umwelt sollen zusammen mit der Verwaltung weitere Gespräche mit den Landwirten führen.

**Abstimmung: Ja 9 Nein 0**

## **7. Widmung Weißdornweg**

### **Sachverhalt**

Die Straße „Weißdornweg“ muss gemäß Art. 6 BayStrWG zur Ortsstraße gewidmet werden.

### **Beschluss**

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Hallbergmoos beschließt gemäß Art. 6 BayStrWG die Widmung der Straße mit der Bezeichnung „Weißdornweg“, Fl.Nr. 1904/26, Gemarkung Goldach, Straßenbaulastträger: Gemeinde Hallbergmoos zur Ortsstraße (Art. 46 Nr. 2 BayStrWG).

**Abstimmung: Ja 8 Nein 0**

Ausschussmitglied Hartshauer abwesend.

## **8. Bebauungsplanverfahren Nr. 61 "Mittermeierweg/Weidenweg" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB - Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange**

### **Sachverhalt**

Am 09.04.2013 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 „Mittermeierweg/Weidenweg“ beschlossen. Zwischenzeitlich wurde die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange durch Planoffenlage binnen einem Monat sowie die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die Dauer von einem Monat durchgeführt.

Nach weiteren Änderungen des Bebauungsplanentwurfs, die in der Gemeinderatssitzung am 20.12.2016 beschlossen wurde, fand eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB statt. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 07.12.2016 fand vom 29.12.2016 bis einschließlich 31.01.2017 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im selben Zeitraum erneut beteiligt. Während der Beteiligung sind weitere Stellungnahmen und Anregungen zum erneuten Bebauungsplanentwurf eingegangen.

Nach weiteren Änderungen des Bebauungsplanentwurfs, die in der Gemeinderatssitzung am 07.03.2017 beschlossen wurden, fand eine erneute verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB statt. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 07.03.2017 fand vom 30.03.2017 bis einschließlich 21.04.2017 statt. In diesem Zeitraum sind keine abwägungsrelevanten Einwendungen eingegangen.

Aufgrund städtebaulicher Belange wurde insbesondere im nord-westlichen Geltungsbereich die Grundstückszuschnitte verändert. Der geänderte Entwurf wurde vom Bau- und Planungsausschuss in seiner Sitzung am 21.05.2019 gebilligt und in der Zeit vom 06.06.2019 bis zum 09.07.2019 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im selben Zeitraum erneut beteiligt. Während der Beteiligung sind weitere Stellungnahmen und Anregungen zum erneuten Entwurf eingegangen.

**Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden folgende Einwendungen oder Bedenken vorgebracht:**

**Rentz Wohnbau GmbH vom Mai 2019**

1. Die Ermittlung der Grundflächen gem. 3.2 ist die Zuordnung zu präzisieren, da die Nebenanlagen Arten § 14 BauNVO bei der prozentualen Bemessung zum Grundstück bei 140% aber auch in der 30% Definition für Nebenanlagen enthalten sein könnten.

Stellungnahme der Gemeinde

Für Parzelle Nr. 1 wird in Festsetzung A.3.2 eine Überschreitung von 140% der nach Festsetzung A.3.1 festgesetzten Grundfläche für zulässig erklärt.

2. Gem. 5.3.4 der textlichen Festsetzungen sind je DHH nur 1 Dachgaube je Dachseite zulässig. Dies führt bei Parzelle 5 (2 Wohneinheiten) zur Unterschreitung der Mindestbelichtung für die mittlere Wohnung, bitte hierfür 2 Gauben je Dachfläche ausnahmsweise zulassen.

Stellungnahme der Gemeinde

Gemäß Festsetzung A.5.3.4 ist je Doppelaushälfte pro Dachseite eine Gaube mit einer maximalen Breite von 3,50 m zulässig. Die Hausbreite der DHH auf Parzelle 5 ist mit 9,50 Meter festgesetzt.

Bei dieser Hausbreite können mit Hinweis auf die Gestaltung der Dachlandschaft keine weiteren Gauben festgesetzt werden.

Die Einwendung legt nahe, dass auf Parzelle 5 insgesamt 2 Wohnungen (Wohneinheiten) vorgesehen sind und dass hierfür eine vertikale Teilung beabsichtigt oder zumindest in Erwägung gezogen wird. Dies ist bei der Größe der Doppelhaushälfte (unter der Beachtung der notwendigen Stellplätze) nachvollziehbar.

Für 2 Dachgauben erscheint die Fläche jedoch deutlich zu gering: bei 2 x 3,50 m Gaubenbreite würde von der Dachfläche nicht mehr viel übrig bleiben.

Hingewiesen wird hierbei noch darauf, dass je Dachseite eine Gaube möglich ist und dass Dachflächenfenster gem. Festsetzung A.5.3.3 zulässig sind. Ferner sind grundrissabhängig auch Lösungen vorstellbar, bei denen eine große Gaube (3,50 m) Belichtung für 2 Wohnungen schaffen kann.

Die bisherige Festsetzung zu den Dachgauben wird für ausreichend erachtet, eine Änderung wird mit Hinweis auf die v.g. Ausführungen nicht vorgenommen.

3. 8.5 definiert ab 175 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche je einen Kleinbaum (genannt sind nicht freie Grünflächen, sondern die wahre Grundstücksfläche wird hier als Maß genannt). Dies führt z.B. bei Parzellen 10, 11 zu Anforderung von 2 Kleinbäumen in dem kleinen Südgarten, da nordseitig aufgrund der unter 14 genannten Leitungstrassen keine Bäume geplant werden können.

Stellungnahme der Gemeinde

In Festsetzung 8.5 sind ausdrücklich Kleinbäume genannt; dies ist auch bei den gegebenen Verhältnissen auf den genannten Grundstücken möglich.

Da vorgesehen ist, die Leitungstrassen im Straßen- und Wegebereich unterzubringen, sind auch auf der Nordseite der genannten Grundstücke prinzipiell Kleinbäume möglich.

- Die PKW Stellplätze der Parzellen 10, 11, 20 sind nicht normgerecht anfahrbar.

#### Stellungnahme der Gemeinde

Der Gemeinde ist bewusst, dass im Bereich der genannten Grundstücke die Platzverhältnisse eng sind. Durch Verschiebung der Garagen auf Parzelle 9 konnte im Vergleich zur bisherigen Planfassung (07.03.2017) eine Verbesserung mit einem Wendebereich von 6,5 x 6,5 m erreicht werden. Im Sinne von sparsamen Grundverbrauch und auch der entstehenden Kosten (für die Eigentümer) wurden die Flächen im Vergleich zur vorherigen Planfassung noch vergrößert.

Seitens der Festsetzungen des Bebauungsplans ist auch nicht ausgeschlossen, dass individuelle Vergrößerungen der befahrbaren Flächen zur besseren Befahrbarkeit außerhalb der Festsetzungen vorgenommen werden können.

- GR der Parzelle 5 ist mit 125 m<sup>2</sup> Wohnhaus o.k. Der Aufschlag für Nebenanlagen ist mit 140% für die im BPlan dargestellten STP, Zufahrten und Nebenanlagen deutlich zu gering bemessen. Bedingt durch die schräge lange Zufahrt einschl. der zahlreich zu berücksichtigenden Nebenanlagen und Bauteile wie Vordächer usw. ist der Grauschlag hierfür auf mind. 165% zu erhöhen.

#### Stellungnahme der Gemeinde

Die Festsetzung A.3.2 erlaubt eine Überschreitung der zulässigen GR von 140%. Dies gilt jedoch nur für die Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

Gem. Festsetzung A.3.2, 2. Absatz, kann darüber hinaus für Balkone, Wintergärten, Außentreppen, Terrassen und Terrassenüberdachungen, Dachüberstände und Vordächer bei Hauseingängen, Wasserbecken etc. die GR zusätzlich um bis zu 30% der unter A.3.1 festgesetzten GR überschritten werden.

Insgesamt ist damit eine Überschreitung der GR von 170% gegeben, eine Änderung ist daher nicht erforderlich.

- Die Ermittlung der GR von 85 m<sup>2</sup> + 50% STP + Zufahren ... + 30% für Nebenanlagen usw. für die Parzellen 3 und 4 reicht, wenn die private Gemeinschaftsfläche „L“ nicht mit in diese Bemessung der Flächen für Nebenanlagen mit einbezogen werden muss, eine klare Zuordnung fehlt noch. Anderenfalls wäre der prozentuale Aufschlag laut Grundflächenvorbemessung für beide Parzellen 3 und 4 auf mindestens 115% zu erhöhen.

#### Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinschaftsfläche „L“ ist durch Festsetzung A.7.5 als eigenständige Fläche (private Verkehrsfläche) festgesetzt. Sie wird daher nicht auf die Überschreitungen gem. Festsetzung A.3.2 angerechnet. Die Einwendung kann somit als erledigt betrachtet werden.

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

- Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 29.06.2019**  
Laut WMS-Oienst „Wassersensible Bereiche“ des LFU Bayern liegt das

Plangebiet innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Es ist grundsätzlich ein besonderes Augenmerk auf die wesentliche Bedeutung baulicher Schutzmaßnahmen und eine an häufiger werdende Extremwetterereignisse angepasste Bauweise zu richten.

Darüber hinaus wird die die Stellungnahme von September 2016 im Rahmen der vorausgegangenen Beteiligungsverfahren von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern grundsätzlich aufrecht erhalten; die vorgebrachten Äußerungen haben als weiterhin gültig und als noch einmal angeführt zu gelten.

#### Stellungnahme der Gemeinde

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **2. Landratsamt Freising, Bauamt, vom 24.06.2019**

Für die Verfahrensvermerke ist das Muster aus den Planungshilfen für die Bauleitplanung 2016/17 zu verwenden und entsprechend der Planung der Gemeinde anzupassen.

#### Stellungnahme der Gemeinde

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **3. Landratsamt Freising, Gesundheitsamt, vom 18.06.2019**

Alle Gebäude sind an die öffentliche zentrale Wasserversorgung und an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.

#### Stellungnahme der Gemeinde

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **4. Landratsamt Freising, Tiefbau, vom 17.06.2019**

Die Erschließung des B-Plangebietes 61 über das Flurstück 1988/15 wird aus Sicht des Tiefbaus als nicht erforderlich erachtet, da die Erschließung bereits über das Flurstück 1991/47 gesichert ist. Eine weitere Zufahrt von der Freisingerstraße FS 11 beeinträchtigt die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße negativ. Das Argument der Entlastung des Baugebietes 61 wird seitens der Tiefbauverwaltung nicht gesehen. Vielmehr wird hier die Gefahr gesehen, dass sich ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch den Schleichverkehr der Anwohner Preglerweg und Mittermeierweg ergeben wird. Es wird empfohlen auf dem Flurstück 1988/14 die Garagen wieder an den Standort nach Planstand 07.03.2017 zu verlagern und den Stichweg mit einer Breite von 5,0 m auszuführen.

Die Erschließung der Flurstücke 1987/3, 1987/6, 1987, 1987/1, 1988/1, 1988/13 und 1988/2 erfolgt zurzeit über das Flurstück 1988/15. Die Erschließung ist über Grunddienstbarkeiten zu sichern. Für die Erschließung der vorgenannten Flurstücke wird von der Kreisstraße FS 11 bis zu dem Flurstück 1987/3 eine Breite von 6,0 m dringend empfohlen. Für den Anschluss des Flurstücks 1988/15 an der Kreisstraße FS 11 ist eine Vereinbarung abzuschließen, wenn diese noch nicht vorliegen sollte.

#### Stellungnahme der Gemeinde

Die angesprochene Straße besteht im Bereich der Fl.Nr. 1988/15 bereits und dient derzeit auch der Erschließung der dort angrenzenden Grundstücke. Eine Verbreiterung dieser Straße ist wegen der vorhandenen Grundstücke und Bebauungen, die teilweise direkt bis an den Straßenrand reicht, nicht möglich. Die Sicherung der angesprochenen Grunddienstbarkeiten dort ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.

Die festgesetzte Straße auf Fl.Nr. 1988/15 dient dem Baugebiet ausschließlich zur Erschließung der Parzelle 1 (für den Fahrverkehr) und nicht der „Entlastung“ der

Haupterschließung über den Mittermeierweg. Dies erscheint aufgrund der Lage des Grundstücks und der gegebenen Verhältnisse geboten.

Da der gesamte Planbereich mit Ausnahme der Parzellen 1 und 5 (Erschließung über den Weidenweg) über die Erschließung von Süden über den Mittermeierweg erfolgt, ist auch aus Feuerschutzgründen ein zweiter Erschließungsweg dringend geboten. Eine Beeinträchtigung der Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße kann durch lediglich ein zusätzliches Haus auf der Straße auf Fl.Nr. 1988/15 nicht gesehen werden.

Mit verkehrlichen Maßnahmen, im Bebauungsplan durch den roten Strich und durch die Festsetzung als Fuß- und Radweg, wird sichergestellt, dass neben der Erschließung der Parzelle 1 kein weiterer (Fahr-)Verkehr diese Straße belastet.

Die Vorbringungen des Landratsamt Freising, Tiefbau werden zur Kenntnis genommen. An der Erschließung des Bebauungsplangebiets werden mit der im Sachvortrag angeführten Begründung keine Änderungen vorgenommen.

#### **5. Landratsamt Freising, Kreisbrandrat, vom 12.06.2019**

##### **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.

##### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis 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.

##### Stellungnahme der Gemeinde:

Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd. Öffentliche Hydranten sind im Plangebiet vorgesehen. Daneben verfügen die Fahrzeuge der Feuerwehren Goldach und Hallbergmoos über ausreichende Wasserkapazitäten.

#### 6. **Bayerischer Bauernverband vom 18.06.2019**

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der näheren Umgebung, Lärm- Staub- und Geruchsemissionen entstehen. Während der Ernte und in Stoßzeiten muss teilweise auch an Sonn- und Feiertage sowie in Ausnahmefällen auch in der Nacht gearbeitet werden. Die zukünftigen Anwohner müssen unbedingt darauf hingewiesen werden. Die Landwirte dürfen durch das geplante Wohngebiet keine Beschränkungen erfahren.

##### Stellungnahme der Gemeinde:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### 7. **Flughafen München vom 17.06.2019**

Das Baugebiet im o.a. BP liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafen München. Es befindet sich in der äußeren Übergangsfläche des Bauschutzbereiches. Die dafür zulässige Bauhöhe gemäß § 12 LuftVG beträgt 525 m ü. NN.

Bei einer Überschreitung dieser Höhenbegrenzung kann die Erteilung einer Baugenehmigung durch die zuständige Baubehörde nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde erfolgen.

##### Stellungnahme der Gemeinde

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Baubeschränkung wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geprüft.

#### 8. **Bayernwerk Netz GmbH vom 06.06.2019**

Wir bitten für die Planung des Bauablaufes zu beachten, dass die ersten Gebäude erst angeschlossen werden können, wenn nach vorheriger Herstellung der Erschließungsstraßen die Kabel verlegt werden konnten. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

##### Stellungnahme der Gemeinde

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Baufreigabe wird seitens der Gemeinde Hallbergmoos erst erteilt, wenn die Erschließungsanlagen mit allen Sparten fertiggestellt sind.

### **Haushaltrechtliche Auswirkungen**

Die zur Durchführung des Verfahrens notwendigen Haushaltsmittel werden im Haushalt 2019 unter der Kostenstelle 511201 eingeplant. Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung Finanzen abgestimmt.

### **Beteiligung des Referenten**

Der Referent für Energie und Ortsentwicklung, Herr Stefan Kronner, wurde beteiligt.



## **Beschluss**

Den Stellungnahmen und Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 61 „Mittermeierweg/Weidenweg“ mit Begründung in der Fassung vom 21.05.2019 wird in Form der Abwägungsvorschläge (Stellungnahme der Gemeinde) entsprochen. Aus den Abwägungen ergibt sich keine Umplanung des Entwurfs.

**Abstimmung: Ja 8 Nein 0**

Ausschussmitglied Hartshauser abwesend.

## **9. Errichtung eines Hotelneubaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 346/1; Änderung einer bereits erteilten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans 5/6 "Gewerbegebiet Nord/West I/II"**

### **Sachverhalt**

Am 23.11.2017 wurde die Baugenehmigung zur Errichtung eines Hotelneubaus auf dem Grundstück Lilienthalstr. 13 (Fl.-Nr. 346/1) vom Landratsamt Freising erteilt.

In der Bau- und Planungsausschusssitzung vom 24.04.2018 wurde eine Befreiung bezüglich der Wandhöhe beantragt und genehmigt. Die Wandhöhe wurde um 40 cm auf 10,90 Meter erhöht. Dies wurde unter anderem damit begründet, dass eine höhere Attika am Dachrand errichtet wird. Dadurch entsteht eine neue Sichtlinie und somit ist die Lüftung/Kühlung besser sichtgeschützt.

In den damaligen Plänen wurde diese Lüftungs- /Kühlungsanlage noch mit einem Sichtschutz eingefasst. Auf diesen möchte der Bauherr jetzt verzichten. Dazu wäre eine Tektur zur bereits erteilten Baugenehmigung notwendig. Daher möchte der Bauherr zunächst die Zustimmung der Gemeinde einholen.

#### Der Bauherr begründet seine Anfrage wie folgt:

„Ziel sollte sein, keine Verkleidung zu bauen, da diese die Wartungsarbeiten behindert und wegen dem erforderlichen Luftaustausch an den Geräten nur als Streckmetallkonstruktion, also sehr transparent, ausgeführt werden könnte.“

Von Seiten der Verwaltung wird diese Begründung kritisch gesehen, eine Einfriedung wird regelmäßig gefordert und auch umgesetzt, um ein ansprechendes Ortsbild zu gewährleisten.

Die aktuell errichtete Lüftungs- / Kühlungsanlage ist von der öffentlichen Straße deutlich zu sehen, und bricht mit dem bisher einheitlichen Ortsbild. Bei ähnlich gelagerten Fällen wurde die Situation vor Ort begutachtet.

Den Mitgliedern des Bau- und Planungsausschusses wird empfohlen bis zur Sitzung eine Vor-Ort-Besichtigung durchzuführen.

#### Stellungnahme der Wirtschaftsförderung:

Die Wirtschaftsförderung schließt sich der Meinung der Abteilung P an. Da die aktuell errichtete Lüftungs- / Kühlungsanlage deutlich zu sehen ist, wird eine Einfriedung wie im Bauantrag gestellt erwartet.

## **Beschluss**

Das Einvernehmen zur geplanten Tektur (Verzicht auf eine Verkleidung der Lüftungs-/Kühlungsanlage) wird nicht erteilt.

**Abstimmung: Ja 8 Nein 0**

Ausschussmitglied Hartshausen abwesend.

## 10. Antrag auf Vorbescheid - Neubau eines Einfamilienhauses - Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 "Weidenweg"

### Sachverhalt

Mit Einreichung der Bauantragsunterlagen am 23.10.2019 zum Neubau eines Einfamilienhauses, begehrt der Antragsteller die isolierte Befreiung von verschiedenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 „Weidenweg“.

Es ist derzeit bereits ein Bestandshaus vorhanden, dies soll nun abgerissen werden und Neu gebaut werden. Da das alte Gebäude früher als Stall vorgesehen war, ist eine sinnvolle Energetische Renovierung nicht wirtschaftlich. Da die tatsächlichen Grundstücksgrenzen nie dem Bebauungsplan angepasst wurden, weicht das Vorhaben von eben diesen ab. Das Vorhaben an sich fügt sich jedoch in die vorhandene Bebauung ein.

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

Grundflächenzahl 0,15  
Geschoßflächenzahl 0,45  
Dachneigung 38-43 Grad  
Die vorgegebenen Baugrenzen laut Plandarstellung  
Mindestgrundstücksgröße südlich des Weidenweg von 700 qm

Beantragte Abweichungen samt Begründung:

Grundflächenzahl	0,20	Überschreitung um 0,05
Geschossflächenzahl	0,36	Anders als beantragt liegt hier keine Überschreitung vor
Dachneigung	25 Grad	Abweichung um 13 Grad
Überschreiten der Baugrenzen	siehe Anlage	
Grundstücksgröße	636 qm	Unterschreiten um 64 qm

Begründung

Überschreitung der GRZ/GFZ:

Der energieeffiziente Außenwandaufbau nach Stand der Technik nimmt bereits ca. 19 qm der Grundfläche ein. Diese Tatsache und die sinnvolle Aufteilung der benötigten Flächen im Entwurf ergibt eine Überschreitung der GRZ/GFZ.

Dachneigung:

Das Dach erhält keine zusätzliche Decke im Dachraum, sondern wird mit Sichtdachstuhl, zum First hin offen, ausgeführt. Um ein allzu großes Volumen im Dachraum zu vermeiden, das nicht mehr

genutzt werden kann ohne zusätzliche Decke (Kosten), wurde die Dachneigung hier reduziert.

#### Überschreitung der Baugrenzen:

Es ist in keinster Weise möglich, ein Wohnhaus mit geläufigen Standardabmessungen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten, siehe Plandarstellung.

Die im B-Plan festgesetzten "aufzuhebenden Grundstücksgrenzen" wurden nicht alle aufgehoben, das betreffende Grundstück liegt entgegen der B-Plan-Vorgabe noch in den alten Grenzen. Der B-Plan "Ostlich der Freisinger Straße" (1994) überlagert zum Teil auch noch den im Weidenweg gültigen B-Plan, womit die 1977 gewünschte Aufteilung der Grundstücke niemals erreichen werden wird.

#### Grundstücksgröße:

Diese ist durch die nie vollzogene Aufhebung der alten Grenzen zu klein, daher kann diese Festsetzung nicht eingehalten werden.

Die nachbarlichen Belange werden durch die beantragten Befreiungen nicht verletzt, sämtliche Abstandsflächen werden mit dem Neubau eingehalten. Die Grundzüge der Bebauungsplanung werden nicht berührt. Es handelt sich um ein einfaches, zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach, das im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten und Vorgaben der Grundstücksgrenzen im Grundstück platziert ist. Wir bitten Sie daher, das Bauvorhaben von den genannten Festsetzungen des Bebauungsplanes zu befreien und diese Abweichungen zu genehmigen.

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.

Das bestehende Haus hat eine Grundfläche von ca. 96 qm. Das neu geplante Haus 113,07 qm. Das Vorhaben fügt sich in seiner Art und Weise in die bestehende Bebauung ein. Die Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,05 ist somit städtebaulich Vertretbar.

In der ersten Fassung des Bebauungsplans Nr. 2 „Weidenweg“ war eine Dachform von 25-30 Grad vorgesehen. Daher existieren im aktuellen gültigen Gebiet des Bebauungsplans bereits ähnliche Dachformen. Somit ist auch diese Befreiung städtebaulich Vertretbar.

Die Abweichung von den geltenden Baugrenzen wird zum einen nötig, da die Grundstücke tatsächlich nie dem geplanten Bebauungsplan angepasst wurden. Das geplante Bauvorhaben wurde aufgrund der notwendigen Abstandsflächen vom Ursprünglichen Standort des Bestandshauses verschoben. Diese Abweichung ist somit den tatsächlichen Umständen geschuldet, wie die geforderte Mindestgröße des Grundstücks und ist städtebaulich Vertretbar.

Das geplante Bauvorhaben berührt somit nicht die Grundzüge der Planung, es werden keine öffentlichen Belange berührt und die nachbarlichen Interessen gewahrt.

Unterschriften der Nachbarn wurden derzeit noch nicht erbracht, sollen aber nachgereicht werden (Urlaub).

Der Ersteller des Bebauungsplan, H. Kollmansberger wurde um Stellungnahme gebeten.

## **Beschluss**

Einer Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 „Weidenweg“ hinsichtlich der Überschreiten der Grundflächenzahl, der abweichenden Dachneigung und des Verschiebens der

Baugrenzen wird zugestimmt.

Einer Befreiung von der Regelung zu der Mindestgröße des Grundstücks für eine Bebauung wird ebenfalls zugestimmt.

**Abstimmung: Ja 8 Nein 0**

Ausschussmitglied Hartshausen abwesend.

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

### **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)“.

Dies wurde in der Sitzung vom 08.10.2019 bereits behandelt. Grundsätzlich bestand eine Zustimmung zu den benötigten Befreiungen. Die Verwaltung wurde beauftragt, mit dem Bauherrn/Planer eine andere Lösung für die Zufahrt zu den Garagen zu finden. Die bisher gewählte Variante, in der eine Zufahrt über den gemeindlichen Fuß und Radweg vorgesehen war (Fl.Nr. 2006/54), wurde abgelehnt.

Es wurden unterschiedlichste Varianten besprochen und 4 Möglichkeiten ausgearbeitet. Siehe Anlage.

#### Der Planer Begründet diese wie folgt:

„**Variante 1** zeigt den geplanten und im B-Plan festgesetzten Zustand, hier mit Schleppkurven zur Darstellung der Anfahrbarkeit. Die effektivste Lösung mit geringster Flächenversiegelung. Gärten werden nicht gestört.

**Variante 2** Anfahrt der Garagen von Süden, zerstört die Südgärten und belastet die Terrassenruhezone von Haus 1. Flächenverbrauch mehr, die hochwertigen Gartenzonen werden gestört, die ruhigen Gartenzonen empfindlich gestört, die Wertigkeit des Hauses 1 sinkt dramatisch.

**Variante 3** die Garagen werden von Westen, am Weiher her angefahren, der Stauraum vor den Garagen ragt in die öffentl. Flächen hinein. Abgestellte PKW stehen halb auf der öffentl. Verkehrsfläche und blockieren den Straßenraum.

**Variante 4** Garagen im Südgarten, die Lösung fällt aufgrund fehlender Grundstückseigentumsverhältnisse ohnehin aus, da die Flurnummer \*/98 nicht dem Antragsteller gehört, zudem wird der Südgarten vollständig negativ beeinträchtigt.“

Von Seiten der Verwaltung wird festgehalten, dass in dem Gespräch mit dem Bauherrn und Planer vom 14.10.2019 folgende Punkte angesprochen wurden. Die in Variante 1 geplanten Zufahrten zu den Garagen 1 und 2 entsprechen der Intention des Bebauungsplans. Es handelt sich somit um eine gewollte Abweichung vom Bebauungsplan die durch den Bau- und Planungsausschuss angestrebt wird. In unmittelbarer Nähe gibt es weitere Zufahrten zu Gebäuden die über Fußwege (Einfahrten Eingang zum Goldachpark, Zufahrt über Schulweg am Weidenweg). Für die Variante 2

müsste deutlich mehr zusätzliche Fläche versiegelt werden. Die ausgearbeiteten anderen Varianten beeinträchtigen in nicht verhältnismäßiger Art das Haus 1.

## **Beschluss**

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt Variante 1 zu, mit der Maßgabe, dass das Sichtdreieck von der Garage 1 zu Haus 1 heraus nicht eingeschränkt werden darf und die straßenrechtlichen Voraussetzungen vorliegen, dass der verkehrsberuhigte Bereich der Straße am Weiher in den Fuß- und Radweg bis Hausnummer 1 ausgeweitet werden kann.

**Abstimmung: Ja 8 Nein 0**

Ausschussmitglied Hartshäuser abwesend.

## **12. Erneuerung eines Zauns auf dem Grundstück Fl.Nr. 11/25, Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 "Verlängerung im Jägerfeld"**

### **Sachverhalt**

Die Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 11/25 möchten ihren Holzzaun im Vorgarten erneuern und durch einen Metallstabzaun ersetzen.

Der Bebauungsplan Nr. 32 „Verlängerung im Jägerfeld“ enthält unter Nr. 5.1 folgende Festsetzungen zu der Grundstückseinfriedung:

„Entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind als Einfriedungen nur hinter pflanzte, sockellose Holzzäune mit senkrechten Latten von max. 1,2 m über Oberkante Straßenmitte – innerhalb der Sichtdreiecke max. 0,8 m – zulässig. Die Tragkonstruktion der Holzzäune ist verdeckt hinter dem durchlaufenden Zaun anzuordnen (sog. Hanichl-Zäune).“

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.

Das direkte angrenzende Nachbargrundstück liegt innerhalb des Bebauungsplan Nr. 46 „Jägerfeld West“. Hier ist unter Punkt 3.4 Einfriedungen folgendes geregelt:

„Zur Vermeidung von Sichtbehinderungen sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und bis zu einer Tiefe von 2,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche sockellos bis zu einer Höhe von 1,0 m ab OK Verkehrsfläche zulässig.“

Hier wurde ein zulässiger Metallzaun errichtet (siehe Fotos Anlage). Durch die Errichtung einer Zaunanlage als Metallstabzaun mit der gleichen Höhe bleibt das einheitliche Straßenbild gewährleistet. Die beiden betroffenen Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt. Die Grundzüge der Planung sind durch die Errichtung des Zauns nicht berührt und die Abweichung ist städtebaulich, auch unter Würdigung der nachbarschaftlichen Interessen, vertretbar.

## **Beschluss**

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 „Verlängerung Jägerfeld“ hinsichtlich der Errichtung eines Metallstabzauns wird zugestimmt.

**Abstimmung: Ja 8 Nein 0**

Ausschussmitglied Hartshausen abwesend.

### **13. Gemeinde Oberding, Bebauungsplan Nr. 6, 4. Änderung, Oberding Ost**

#### **Sachverhalt**

Der Gemeinderat Oberding hat in seiner Sitzung am 02.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6, die 4. Änderung „Oberding Ost“ beschlossen. Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Oberding im Bereich der Kornfeldstraße, südlich der Kreisstraße ED 9 (Tassilostraße).

Der Bebauungsplan für das Gebiet Oberding Ost stammt aus dem Jahr 1977 und wurde in den Jahren 1978, 1994 und 2011 insgesamt drei Mal geändert. Vor dem Hintergrund des erheblich wachsenden Wohnraumbedarfes bei zugleich stark steigenden Grundstückspreisen und knappen Baulandes in der Region, hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, das Nachverdichtungspotential für das Baugebiet untersuchen zu lassen. Der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München wurden die Analyse des Plangebietes und die Ausarbeitung des Bebauungsplans übertragen. Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist, den bisherigen Siedlungscharakter zu sichern und die Nachverdichtung im Gebiet in eine städtebaulich geordnete Bahn zu lenken. Da es sich um ein bestehendes Gebiet mit Baukörpern und Grundstücken unterschiedlichen Zuschnitts handelt, das einem erheblichen Siedlungsdruck ausgesetzt ist, soll eine maßvolle Verdichtung entsprechend der Grundstücksgrößen und des Grundstückszuschnittes ermöglicht werden. Um dies zu erreichen, soll eine städtebaulich vertretbare Erweiterung der vorhandenen Baugrenzen und damit einhergehend eine Erhöhung der Grundfläche, sowie der Kubatur eingeplant werden, die den gestiegenen Anforderungen an das Wohnen sowie an die Energieeinsparung (z.B. mehr Dämmung) Rechnung tragen kann. Die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet sollen unverändert erhalten bleiben.

Das städtebauliche Konzept der Nachverdichtung umfasst dabei folgende Punkte:

- Erhalt eines ruhigen, qualitativ hochwertigen Wohnquartiers mit öffentlichen Aufenthaltsbereichen unter Berücksichtigung des demographischen Wandels
- Moderate, städtebaulich verträgliche Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Wohngebäude, in Abhängigkeit von Grundstücksgröße und Grundstückszuschnitt
- Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten durch Nachverdichtung auf großen Grundstücken, welche vom Grundstückszuschnitt geeignet sind
- Bessere bauliche Nutzung besonders großer Grundstücke durch flexible Bauungsmöglichkeiten mit Doppelhäusern oder zwei Einzelhäusern, insbesondere für Grundstücke im südlichen Bereich
- Moderate Verdichtung – neue GRZ durchschnittlich ca. 0,21

- Keine Reduktion von Baurecht für auffallend große Bestandsgebäude
- Einheitliche Höhenentwicklung mit einer Wandhöhe von ca. 6,7 m innerhalb des Plangebietes (inkl. Sockelbereich)
- Erhalt der Struktur aus Einzel- und Doppelhäusern und Ergänzung mit 3-spännigen Hausgruppen im Westen
- Erhalt der bestehenden Grünstrukturen zur Schaffung der Möglichkeit von Spielplätzen
- Abstand der Baugrenzen zum südlichen Ortsrand mind. 9 m

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich des Hauptortes Oberding. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden und Westen von der bestehenden Bebauung und im Süden und Osten von Ackerbaufläche begrenzt. Von der Tassilostraße im Norden wird das Plangebiet erschlossen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,4 ha, davon sind ca. 3.370 m<sup>2</sup> als öffentliche Grünflächen und ca. 7.000 m<sup>2</sup> als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Das Bauland umfasst somit eine Fläche von ca. 3,46 ha.

Der Hauptteil der Wohngebäude besteht aus Einzelhäusern und Doppelhäusern. Die Grundstücksgrößen und Bebauungsdichten unterscheiden sich zum Teil merklich. Entlang der Tassilostraße befinden sich ausschließlich Doppelhäuser, am südlichen Ortsrand große Einzelhäuser. In der Mitte entlang der Kornfeldstraße besteht ein Mix aus Einzel- und Doppelhäusern.

## **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**

Ausschussmitglied Hartshauser abwesend.

## **14. Anfragen**

### **14.1 Ausschussmitglied Kronner**

Kann auf die kommunale Verkehrsüberwachung dahingehend eingewirkt werden, dass bei geringfügigen Radüberständen über die markierte Parkbucht hinaus keine Ahndung erfolgt?

Antwort Bürgermeister Reents:

Meiner Kenntnis nach gibt es eine Rechtsprechung, wonach geringfügige Überschreitungen des markierten Bereichs im Rahmen einer gewissen Toleranz nicht geahndet werden. Die Abteilung S wird beauftragt, bezüglich der Rechtsprechung nachzuforschen.

## **14.2 Ausschussmitglied Reiland**

---

Werden Asphaltierungsarbeiten nach Straßenaufbrüchen abgenommen? Die Ausbesserungen auf der Theresienstraße vor dem Rathaus sind schlecht durchgeführt.

Antwort Bürgermeister Reents:

Wenn wir davon ordnungsgemäß Kenntnis erlangen ja.

Der Hinweis bezüglich der Theresienstraße wird an das Landratsamt weitergegeben, da es sich um eine Kreisstraße handelt.

## **14.3 Ausschussmitglied Lemer**

---

Wann werden die Bauarbeiten bezüglich des errichteten Kassenhauses am Fußballplatz des VfB Hallbergmoos-Goldach fertig?

Antwort Bürgermeister Reents:

Der aktuelle Stand ist, dass der Abschluss noch dieses Jahr erfolgt. Es wird nochmals mit dem Sachgebiet P1 Rücksprache gehalten.

## **15. Bürgerfragestunde (keine)**

---

Harald Reents  
Erster Bürgermeister

Marco Dietl  
Schriftführung