



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

Sitzungsdatum: Dienstag, 08.12.2020
Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 20:24 Uhr
Ort: im Gemeindesaal Hallbergmoos

Erster Bürgermeister

Reents, Harald

Ausschussmitglieder

Brosch, Sabina
Edfelder, Silvia
Hartshauser, Hermann
Henning, Thomas
Krätschmer, Christian
Kronner, Stefan
Lemer, Heinrich
Reiland, Wolfgang
Rentz, Stefan
Zeilhofer, Rudolf

Schriftführer

Dietl, Marco

Verwaltung

Hollmer, Julia
Thalhammer, Markus

Es fehlen entschuldigt:

TAGESORDNUNG

öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 27.10.2020
2. Bekanntgaben
 - 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
 - 2.2 Vergabe von Bauaufträgen
 - 2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben
3. Bebauungsplan Nr. 75.1 "Hauptstraße Mitte" - Billigungs- und Auslegungsbeschluss
4. Bebauungsplan Nr. 78 „Gewerbegebiet westlich Amalienstraße“ – Billigungs- und Auslegungsbeschluss
5. Anbau Grundschule: Festlegung Dachform, PV-Anlage u. Gestaltung Westfassade
6. Antrag auf isolierte Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 „Dorfgebiet Ludwigstraße“ für das Grundstück Fl.-Nr. 39
7. Gemeinde Ismaning, Bebauungsplan Nr. 15 b, zwischen Schloßfeldstraße u. Am Englischen Garten, Haushamerstraße u. An der Isarau
8. Anfragen
 - 8.1 Gemeinderatsmitglied Wäger
9. 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 beantragt, den Tagesordnungspunkt 5 vorzuziehen. Es gibt keine Einwände, sodass der Tagesordnungspunkt 5 vor den Tagesordnungspunkten 3 und 4 behandelt wird.

Der Vorsitzende stellt fest, dass das Gremium beschlussfähig ist.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 27.10.2020

Sachverhalt

Das Protokoll ist noch zu genehmigen. Mitglieder, die bei der Sitzung nicht anwesend waren, haben die Möglichkeit, sich zu enthalten.

Beschluss

Das öffentliche Protokoll der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 27.10.2020 wird genehmigt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

Stimmenthaltung von Bürgermeister Reents und Ausschussmitglied Brosch wegen Abwesenheit.

2. Bekanntgaben

2.1 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

Zur Kenntnis genommen

2.2 Vergabe von Bauaufträgen

Sachverhalt

Kläranlage Hallbergmoos

Vergabe: Entsorgung entwässerter Klärschlamm

Art der Ausschreibung:	Offenes Verfahren
Bewerbungen:	4
Abgegebene Angebote:	4
Ausgeschiedene Angebote:	1
Kostenberechnung:	615.230,00 € brutto
Höchstangebot:	566.440,00 € brutto
Auftragssumme:	485.520,00 € brutto
Vergabe an:	Fa. Reko GmbH, 74343 Sachsenheim
Haushaltsmittel:	538101

Kläranlage Hallbergmoos, Umrüstung auf Teilstabilisierung 20.000 EW

Vergabe: Elektrotechnische Einrichtungen

Art der Ausschreibung:	Öffentliche Ausschreibung
Bewerbungen:	8
Abgegebene Angebote:	3
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	1.410.327,20 € brutto
Höchstangebot:	1.978.014,41 € brutto
Auftragssumme:	1.380.363,27 € brutto
Vergabe an:	Fa. Zach Elektroanlagen, 83342 Tacherting
Haushaltsmittel:	HOCH161

Kläranlage Hallbergmoos, Umrüstung auf Teilstabilisierung 20.000 EW

Vergabe: Feinstsiebanlage

Art der Ausschreibung:	Beschränkte Ausschreibung
Bewerbungen:	5
Abgegebene Angebote:	3
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	441.365,05 € brutto
Höchstangebot:	531.480,26 € brutto
Auftragssumme:	473.151,73 € brutto
Vergabe an:	Fa. Rudolf Bischof GmbH, 85386 Eching
Haushaltsmittel:	HOCH161

Stock- u. Bogenschützenhalle im Sport- u. Freizeitpark Hallbergmoos

Vergabe: Erneuerung Pflaster

Art der Ausschreibung:	Beschränkte Ausschreibung
Bewerbungen:	2

Abgegebene Angebote:	1
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	78.554,88 € brutto
Auftragssumme:	59.220,35 € brutto
Vergabe an:	Fa. Birgmeir, 86564 Hohenried
Haushaltsmittel:	HOCH098

Zur Kenntnis genommen

2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben (keine)

3. Bebauungsplan Nr. 75.1 "Hauptstraße Mitte" - Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 18.12.2018 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75.1 „Hauptstraße Mitte“ beschlossen. Am 30.07.2019 hat der Gemeinderat den Änderungsaufstellungsbeschluss gefasst, da sich der Geltungsbereich verkleinert hat. In der öffentlichen Sitzung des Bau- und Planungsausschuss am 13.08.2019 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Der Planentwurf in der Fassung vom 13.08.2019 lag in der Zeit vom 22.08.2019 bis zum 24.09.2019 öffentlich aus. Die Abwägungsbeschlüsse wurden mit Datum vom 03.12.2019 gefasst.

In dem heute vorliegenden Planentwurf wurden die Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens eingearbeitet. Weiterhin fließt in den Entwurf das Ergebnis der Abstimmungsgespräche hinsichtlich der zukünftigen baulichen Nutzung des Bauraums Nr. 1 ein. Hier liegt das städtebauliche Augenmerk auf der Gestaltung des öffentlichen Raums östlich des zukünftigen Kreisverkehrs. Weiterhin wurde der Bauraum zwischen den Bauräumen 2 und 3.1 aus dem Geltungsbereich herausgelöst, da seitens der Eigentümer kein Interesse an der Überplanung des Grundstücks besteht.

In dem nun vorliegenden Entwurf wurden die Interessen der Gemeinde sowie der Eigentümerschaft in Einklang gebracht. Insbesondere wurde am 16.11.2020 nochmals ein Gespräch mit den Eigentümern des Bauraums Nr. 2 hinsichtlich der Situierung der Bauräume geführt. Mit dem in der Entwurfsfassung festgesetzten Grenzen besteht nunmehr Einvernehmen.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Im Haushalt 2019 wurden genügend Planungsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens Nr. 75.1 „Hauptstraße Mitte“ eingestellt. Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit Abteilung F abgestimmt.

Beteiligung des Referenten

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

Beschluss

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 75.1 „Hauptstraße Mitte“ mit Begründung in der Fassung vom 29.11.2020 wird gebilligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 soll durchgeführt werden.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

4. Bebauungsplan Nr. 78 „Gewerbegebiet westlich Amalienstraße“ – Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt

Am 04.06.2019 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 78 „Gewerbegebiet westlich Amalienstraße“ beschlossen. Der Änderungsaufstellungsbeschluss der die Verfahrensart regelt, wurde am 02.06.2020 durch den Bau- und Planungsausschuss gefasst.

Die Entwicklung des Gewerbegebietes entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde zur Ansiedlung von heimischen Gewerbebetrieben. Das Gebiet wird im Westen von der FS 11, im Osten von der Amalienstraße, im Norden von den Grundstücken Fl.-Nrn. 31 und 31/56 sowie im Süden von der Fl.-Nr. 31/4 umschlossen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Westen über die FS 11. Hier wurde bereits im Rahmen der Bauausführungen der Schwaiger Straße (Nordumfahrung) ein Abzweig von der FS 11 in das zukünftige Gewerbegebiet gebaut.

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 31/2, 31/3, 31/4 (TF) und 5166/3 (TF) in der Gemarkung Hallbergmoos mit einer Fläche von ca. 2,3 ha. Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ist der Investor, die Fa. Zeit + Form GmbH, Hallbergmoos, betraut. Der Umweltbericht sowie der Grünordnungsplan wird vom Büro Grünplan GmbH, Freising erstellt.

Städtebauliches Konzept:

Am 12.02.2019 wurde vom Gemeinderat eine städtebauliche Rahmenplanung für die Gewerbeentwicklung Nord-Ost beschlossen. Das Planwerk zeigt die grundlegenden städtebaulichen Setzungen, die Erschließung des Areals sowie die Grundzüge der Freiraumentwicklung. Die einzelnen Bauräume sind südlichen Quartier sind durch Gehölzpflanzungen getrennt. Die Bauräume sind so angeordnet, dass an den südlichen Grundstücksgrenzen die Büro- und Geschäftsräume entstehen und von der Sichtachse abgewandt, im hinteren Grundstücksbereich die offenen und geschlossenen Lagerflächen situiert werden. So entsteht ein einheitliches Erscheinungsbild mit charakteristischem städtebaulichem Gesicht.

Planerische Festsetzungen:

- Das Gebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt
- GFZ: 0,7
- GRZ: 0,6

Zwischen der Gemeinde Hallbergmoos und dem Investor ist ein städtebaulicher Vertrag hinsichtlich der Erschließungslast, des naturschutzfachlichen Ausgleichs sowie der Kostentragung zu schließen. Dieser Vertrag wird dem Gemeinderat im Laufe des Verfahrens gesondert zur Abstimmung vorgelegt.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Keine. Die Planungskosten trägt der Investor.

Beteiligung des Referenten

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

Beschluss

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 78 "Gewerbegebiet westlich Amalienstraße" in der Fassung vom 08.12.2020 wird gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

Ausschussmitglieder Hartshauer und Zeilhofer wegen persönlicher Beteiligung ausgeschlossen.

5. Anbau Grundschule: Festlegung Dachform, PV-Anlage u. Gestaltung Westfassade

Sachverhalt

In der Gemeinderatssitzung am 30.07.2019 wurde der Grundsatzbeschluss zum Anbau an die Grundschule gemäß der Machbarkeitsstudie des Büro Rentz getroffen. In der Machbarkeitsstudie ist das Dach als flachgeneigtes Dach wie am Bestand dargestellt.

Im Rahmen der weiteren Planungsschritte wurde durch das Architekturbüro Meuer vorgeschlagen, anstelle des flachgeneigten Pultdaches ein Flachdach, mit dem gleichen Aufbau wie am Kinderhaus Margaretenweg, zu errichten. Ein flachgeneigtes Pultdach wurde durch das Planungsbüro Rentz in der Machbarkeitsstudie vorgeschlagen und ist auch am bestehenden Schulgebäude verbaut. Die Kosten für beide Ausführungen sind neutral, die Vor- und Nachteile der beiden Varianten wurden durch den Architekten aufgestellt und sind als Entscheidungshilfe angefügt. Aufgrund der Schäden, die an den Blechdächern des Leichenhauses Goldach, dem Hort 1 und der Mittelschule vorhanden waren bzw. sind empfiehlt die Abteilung P, ein Flachdach zu errichten, insbesondere dann, wenn eine PV-Anlage erstellt werden soll.

Herr Architekt Rentz wurde telefonisch um Stellungnahme gebeten. Er hat keine Bedenken bei einer Ausführung mit einem Flachdach und findet dies bei einer qualitativ hochwertigen Ausführung als gute Alternative.

Derzeit sind außen am Schulgebäude Klappmarkisen, sog. Markisoletten als Sonnenschutz angebracht. Um das begrünte Atrium ist eine Raffstoreanlage als Sonnenschutz montiert. Nach Rücksprache mit dem Hausmeister Herrn Waller würde dieser bevorzugt Raffstore einbauen. Herr Weichs hingegen bevorzugt Klappmarkisen, da diese luftdurchlässiger sind und so das Lüften in den Klassenräumen einfacher ist. Der Anbau ist unabhängig von der Entscheidung für oder gegen ein Flachdach, zumal der neue Baukörper architektonisch einen anderen Stil hat. Ein Sonnenschutz als Raffstoreanlage würde daher diesen neuen Stil noch betonen. Das Architekturbüro Meuer hat die Vor- u. Nachteile sowie die Kosten als Entscheidungshilfe aufgestellt.

Derzeit ist an den beiden übereinanderliegenden Klassenzimmern auf der Nordseite kein Sonnenschutz angebracht. In Abstimmung mit Herrn Weichs ist an der Nordfassade der Erweiterung kein Sonnenschutz erforderlich.

Die Westfassade des Anbaus hat eine Abmessung von ca. 16,00 m x 8,20 m und einen Abstand von ca. 14,00m zur westlichen Wohnbebauung. Da in dieser Fassade nur zwei Fenster geplant sind, schlägt das Büro Meuer vor, die Fassade optisch aufzuwerten. Gemeinsam mit dem Büro Meuer wurden verschiedene Möglichkeiten diskutiert. So wurde ein farblich gestalteter Fassadenanstrich nicht weiterverfolgt, da moderne Farben schnell ausbleichen. Holz (auch gestrichen) verwittert schnell und wird unschön. Durch ein bewachsenes Rankgerüst kann es zu Schäden am Putz und damit an der Holztragkonstruktion des Gebäudes kommen. Eine Gestaltung könnte auch durch Faserzementplatten in unterschiedlichen Formaten und verschiedenen Farben erreicht werden. Faserzementplatten verwittern nicht und bleichen auch nicht aus, zusätzlich würde die Westfassade einen sehr dauerhaften Witterungsschutz erhalten. Herr Architekt Rentz wurde telefonisch um Stellungnahme gebeten. Er hat keine Bedenken bei einer Verkleidung mit Faserzementplatten. Er sieht aufgrund des sehr geringen Unterhaltsaufwandes und wegen des guten Witterungsschutzes eine Faserzementverkleidung als gute Alternative zur normalen Putzfassade.

Unabhängig von der Entscheidung welche Dachform zum Tragen kommt, hat die Verwaltung beim Elektroplaner die Überprüfung einer PV-Anlage angeregt. Der Planer ist in seiner Betrachtung von einem Flachdach ausgegangen. Die elektrische Leistung der PV-Anlage würde 13,50 kWp betragen. Bei Anschaffungskosten von ca. 22.000 € brutto, ohne Batteriespeicher(zuzügl. ca. 6.000 € Honorar) beträgt die erwartete Amortisationszeit ca. 6 Jahre. Eine PV-Anlage mit Batteriespeicher wurde auch untersucht. Die Anschaffung ist nicht rentabel, da der erzeugte Strom zu 100% als Eigenverbrauch verwendet werden kann. Durch einen Stromspeicher würde sich die Amortisationszeit auf 7 Jahre erhöhen. Die Abteilung P empfiehlt daher die Errichtung einer PV-Anlage ohne Stromspeicherung. Die Entscheidung über die Errichtung eine PV-Anlage liegt der Zuständigkeit des Ersten Bürgermeisters.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Die im Haushalt unter Hoch004 eingestellten Mittel reichen nach derzeitigem Kenntnisstand (Vorentwurfsplanung) aus. Die Entscheidung zur Dachform ist kostenneutral, die Mehrkosten für einen Sonnenschutz als Klappmarkise sind im Rahmen der Vorentwurfsplanung gedeckt. Für eine mögliche Verkleidung der Westseite mit Faserzementplatten sind nach aktuellem Kostenstand noch ausreichend Finanzmittel vorhanden. Ob zusätzliche Mittel benötigt werden, kann erst mit den weiteren Planungsschritten festgestellt werden

Für die PV-Anlage sind noch keine Finanzmittel in den Haushalt eingestellt. Bei der Haushaltsplanung sind entsprechende Mittel einzuplanen.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2018	2019	2020	2021	2022
Betrag (Hoch004)	0,- €	200.000,- €	1.000.000,- €	2.400.000,- €	1.135.000,- €
Betrag (NEU – PV-Anlage)	0,- €	0,- €	0,- €	20.000,- €	8.000,- €

Beteiligung des Referenten

Die Referentin für Schulen und Kindertagesstätten Frau Silvia Edfelder wird ihre Stellungnahme zu Dachform, zum Sonnenschutz und zur Westfassadengestaltung in der Sitzung mitteilen. Der Referent für Energie, Mobilität und Ortsentwicklung Herr Stefan Kronner wird seine Stellungnahme zur Montage einer PV-Anlage in der Sitzung mitteilen.

Beschluss

- a) Es soll ein Flachdach errichtet werden.

Beschluss: Ja 11 Nein 0

- b) Am Gebäude soll eine Raffstoreanlage als Sonnenschutz angebracht werden.

Beschluss: Ja 11 Nein 0

- c) Auf der Nordseite wird kein Sonnenschutz angebracht. Es soll jedoch an alle Fenster ein Leerrohr geführt werden, um diesen später nachrüsten zu können.

Beschluss: Ja 11 Nein 0

- d) Abstimmung über den Antrag von Ausschussmitglied Lemer, beide Fassadenseiten (Nord- und Westfassade) mit Faserzementplatten zu verkleiden.

Beschluss: Ja 3 Nein 8

- e) Die Westfassade soll mit Faserzementplatten verkleidet werden. Die Verwaltung soll gemeinsam mit dem Architekten eine ansprechende Gestaltung der Fassade erarbeiten.

Beschluss: Ja 10 Nein 1

- f) Abstimmung über den Antrag von Ausschussmitglied Kronner, auf dem Anbau der Grundschule eine PV-Anlage mit Batteriespeicher zu berücksichtigen.

Beschluss: Ja 2 Nein 9

- g) Es soll eine PV-Anlage ohne Stromspeicherung auf dem Anbau der Grundschule berücksichtigt werden.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

6. Antrag auf isolierte Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 „Dorfgebiet Ludwigstraße“ für das Grundstück Fl.-Nr. 39

Sachverhalt

Am 08.04.2020 reichte der Antragsteller, einen Bauantrag im Freistellungsverfahren zur Errichtung von 170 Stellplätzen für Flughafenparker ein.

Das Grundstück Fl.-Nr. 39, Ludwigstraße 14, liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 16 „Dorfgebiet Ludwigstraße“.

Am 16.04.2020 wurde die Freistellungsbescheinigung durch die Gemeinde Hallbergmoos ausgestellt.

Im Rahmen der Baukontrolle stellte das Landratsamt im Oktober dieses Jahres fest, dass die Nutzung der Stellplätze aufgenommen wurde, ohne die im Eingabeplan dargestellte Grünfläche herzustellen. Ferner wurde festgestellt, dass mehr als die 170 genehmigten Stellplätze hergestellt wurden.

Dem Bauherrn wurde vom Landratsamt auferlegt, einen Bauantrag für die Erweiterung der Stellplatzanlage bei der Gemeinde einzureichen sowie die Grünfläche bis zum 11.11.2020 herzustellen. In Gesprächen zwischen dem Landratsamt, dem Antragsteller sowie der Verwaltung wurde sich darauf geeinigt, dass zunächst eine Beschlussfassung über den Bau- und Planungsausschuss über ein mögliches weiteres Vorgehen erwirkt werden soll.

Hierzu hat der Bauherr zwei Anträge auf isolierte Befreiung erarbeitet, die dem Gremium zur Entscheidung vorgelegt werden:

Befreiungsantrag 1:

Antrag:

„Es sollen Stellplätze in der Grünzone erstellt werden. Diese mittige Grünzone bildete ehemals die nördliche Grenze des Geltungsbereiches. Dieser nördliche Ortsrand ist durch die nördliche Erweiterung des Geltungsbereiches entfallen, eine weitere Eingrünung am nördlichen, westlichen und östlichen Erweiterungsbereich wurde angelegt.“

Befreiungstatbestand:

Festsetzung der mittleren Grünzone

Begründung:

„Zur besseren Ausnutzung der Parkflächen der Flughafenstellplätze bzw. die Rangierflächen zu den Stellplätzen sollen die Grünflächen reduziert werden. In diesem Zuge wird ein ökologischer Ausgleich auf einem externen Grundstück (Fl.Nr. 6429, Gern. Oberding) hergestellt. Der erforderliche Ausgleichsbedarf dazu wird von einem Fachplanungsbüro berechnet und mit der UNB abgestimmt.

Es werden ca. 1.200 m² Grünfläche ausgeglichen.

Auf dem nördlichen Geltungsbereich werden die Stellplätze ca. auf 250 Stpl. erhöht.“

Befreiungsantrag 2:

Antrag:

„Es sollen Stellplätze, Terrassenflächen und Müllsammelflächen an den bestehenden Zufahrten in den Vorgarten-Grünzonen erstellt werden.“

Befreiungstatbestand:

Stellplätze und Zufahrten in den Vorgarten-Grünzonen, laut B-Plan Nr.16.2 C. textl. Festsetzungen 4.3

Begründung:

„Diese Nutzungen stehen nur den unmittelbar angrenzenden Wohnungen zur Verfügung. Eine Durchkreuzung mit den gewerblichen Flughafenparkern wird dadurch vermieden und die dauerhafte Verfügbarkeit gesichert.

Der Müllsammelplatz kann nur in der Zugriffsnähe der Ludwigstraße errichtet werden.

Die Lagerung von Müll auf öffentlichen Gehwegflächen wird dadurch vermieden.“

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des

Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Befreiungsantrag 1:

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde dem Wunsch des Grundstückseigentümers entsprochen, nördlich der bestehenden Geltungsbereichsgrenze einen Bauraum für Flughafenparker in den Bebauungsplan einzubeziehen. Hierfür wurde für die nördliche und östliche Grundstücksgrenze eine Ortsrandbepflanzung in Form von Hecken, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Der bereits bestehende nördliche Grünstreifen (nach der 1. Änderung: der mittige Grünstreifen) sollte in seiner Funktion bestehen bleiben und so eine Zäsur zwischen der Mischnutzung im vorderen Grundstücksbereich und der gewerblichen Nutzung im hinteren Bereich sein.

Dieser im Bebauungsplan festgesetzte Grünstreifen ist nicht durchgängig hergestellt, da dieser Bereich auf einigen Grundstücken als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird. Die Ortsrandeingrünung ist auch nicht Inhalt des räumlichen Leitbildes, welches die städtebaulichen Ziele der Gemeinde darstellt. Daher sind die Grundzüge der Planung bei einer möglichen Befreiung der Grünzone nicht berührt und eine Befreiung ist aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar.

Dem Vorschlag des Bauherrn entsprechend, sollten die Eingriffe in die Natur an anderer Stelle, hier Grundstück Fl.-Nr. 6429 in der Gemeinde Oberding, ausgeglichen werden. Hierzu hat das Bauamt des Landratsamtes Freising bereits sein telefonisches Einverständnis erteilt. Voraussetzung dieser Lösung ist jedoch, dass

1. die angebotene Ausgleichsfläche für die Maßnahme geeignet ist
2. die Maßnahmenplanung wird durch ein Fachbüro durchgeführt
3. eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde vorliegt
4. eine dingliche Sicherung der ökologischen Ausgleichsfläche zu Gunsten des Freistaates Bayern im Grundbuch eingetragen wird
5. die Maßnahme bis Herbst 2021 abgeschlossen ist.

Bei einer positiven Beschlussfassung durch das Gremium ist zudem ein Bauantrag für die noch nicht genehmigten 80 Stellplätze zu stellen. Hierüber wurde der Antragsteller bereits informiert.

Befreiungsantrag 2:

Für den Bereich der grünen Vorzone wurde im Bebauungsplangebiet bereits mehrfach Befreiungen für Einfahrten und Stellplätze erteilt. Aus Sicht der Verwaltung sollte dem Antrag stattgegeben werden.

Von der Einholung einer Stellungnahme des Bebauungsplanerstellers wird abgesehen, da dieser auch die Befreiungsanträge eingereicht hat und Mitglied des Gremiums ist.

Beschluss

Befreiungsantrag 1:

Dem Antrag auf Befreiung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 „Dorfgebiet Ludwigstraße“ bezüglich der Herstellung von Stellplätzen im Bereich der mittleren Grünzone wird stattgegeben unter der Bedingung, dass

1. die angebotene Ausgleichsfläche für die Maßnahme geeignet ist
2. die Maßnahmenplanung wird durch ein Fachbüro durchgeführt
3. eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde vorliegt
4. eine dingliche Sicherung der ökologischen Ausgleichsfläche zu Gunsten des Freistaates Bayern im Grundbuch eingetragen wird
5. die Maßnahme bis Herbst 2021 abgeschlossen ist.

Für den Befreiungsantrag 1 stimmen 2 Ausschussmitglieder, dagegen stimmen 8 Ausschussmitglieder. Der Befreiungsantrag 1 ist somit abgelehnt.

Beschluss: Ja 2 Nein 8

Es sollen noch einmal Gespräche mit dem Bauherrn hinsichtlich eines Grünflächenanteils von 20 Prozent des Gesamtgrundstückes geführt werden und dem Ausschuss nochmal vorgelegt werden.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

Ausschussmitglied Rentz bei Abstimmung über den Befreiungsantrag 1 wegen persönlicher Beteiligung ausgeschlossen.

**7. Gemeinde Ismaning, Bebauungsplan Nr. 15 b, zwischen
Schloßfeldstraße u. Am Englischen Garten, Haushamerstraße u. An der
Isarau**

Sachverhalt

Der Gemeinderat der Gemeinde Ismaning hat am 18.06.2020 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 15b „zwischen Schloßfeldstraße und Am Englischen Garten, Haushamerstraße und An der Isarau“ aufzustellen.

Der künftige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15b ergibt sich aus beigefügtem Lageplan der amtlichen Bekanntmachung.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 3,6 ha.

Ziele und Zwecke der Planung:

Anlass für die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans sind Bauwünsche, die nach den Regelungen der rechtsverbindlichen Bauleitplanung nicht zulassungsfähig gewesen wären. Zudem weicht die tatsächlich vorhandene Bebauung teilweise erheblich von den Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ab.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 b verfolgt die Gemeinde Ismaning das Ziel, unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Zudem sollen durch einen großzügigeren Festsetzungsrahmen hinsichtlich der überbaubaren Flächen künftig Befreiungen nach § 31 BauGB vermieden werden. Weiterhin soll die Ortsgestaltungssatzung als Gestaltungsgrundlage zugrunde gelegt werden und im Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

Um eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der vorliegenden Planung zu gewährleisten, hat der Gemeinderat der Gemeinde Ismaning am 18.06.2020 beschlossen, die rechtsverbindlichen Bebauungspläne zu ändern und durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 15 b im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zu ersetzen.

Mit der Planung wird auch in besonderem Maße dem Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hinsichtlich der Förderung der städtebaulichen Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie den Vorschriften des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Das zu überplanende Gebiet liegt im westlichen Bereich der Gemeinde Ismaning. Das Plangebiet wird im Süden von der Straße An der Isarau, im Osten von der Straße Am Englischen Garten und im Westen von der Schloßfeldstraße begrenzt. Im Norden schließen Wohnbauflächen an.

Beschluss

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

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

8. Anfragen

8.1 Gemeinderatsmitglied Wäger

Wir bitten darum, dass in der morgigen BPA-Sitzung darüber berichtet wird:

- wo das betreffende Grundstück liegt
- über den genauen Ablauf der Verhandlungen mit dem Bauträger
- ob unser Städteplaner mit einbezogen wurde
- warum dieses Bauvorhaben nicht in den BPA eingebracht wurde

Unseres Erachtens haben sowohl die Verwaltung als auch der Gemeinderat klar zum Ausdruck gebracht und sich zum Ziel gesetzt, dass Bebauungen wie im Birkenweg nicht mehr genehmigt werden. Leider besteht hier der Verdacht, dass genau dies wieder geschieht. Es mag auch sein, dass die Gemeinde dies nicht verhindern kann, aber selbst dann sollte der Gemeinderat vorher informiert sein und man sollte es wenigstens versucht haben.

Antwort Bürgermeister Reents:

Das Grundstück befindet sich in der Maximilianstraße 49, Fl. Nr. 193/4, Gemarkung Hallbergmoos. Es handelt sich um einen Bereich im Sinne des § 34 BauGB (Innenbereich). Hier Baurecht vorhanden und es wurde in Gesprächen der allgemeine Rahmen abgesteckt. Dies ist in der Bauberatung gängige Praxis. Da sich das Baurecht an der Umgebungsbebauung orientiert, kann hier nicht von einem „Deal“ gesprochen werden. Das Landratsamt Freising hat bereits eine Baugenehmigung für den Vorbescheid erteilt. Unser Städteplaner wurde nicht einbezogen, da dieser für einzelne Vorhaben nicht zuständig ist, hierfür haben wir ein städtebauliches Beratergremium. Eine Einflussnahme ist in unsrem Rahmen erfolgt, jedoch ist dies sehr beschränkt möglich, da dieses Baurecht vorhanden ist, jedoch bisher nicht ausgenutzt wurde. Daher ist hier eine Beteiligung des städtebaulichen Beratergremiums nicht zielführend. In dem Bereich ist kein B-Plan aufgestellt worden. Es handelt sich um den Innenbereich gem. § 34 BauGB. Daher muss der Bau- und Planungsausschuss auch keine Beschlüsse fassen. Diese Vorhaben werden im Rahmen der laufenden Verwaltung geklärt.

9. Bürgerfragestunde (keine)



Helmut Ecker
Zweiter Bürgermeister



Marco Dietl
Schriftführung

Vermerk:

Aufgrund des Todesfalles des Ersten Bürgermeisters unterschreibt der Zweite Bürgermeister in Vertretung.