



**NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE
SITZUNG DES BAU- UND PLANUNGS-AUSSCHUSSES**

Sitzungsdatum: Dienstag, 13.07.2021
Beginn: 18:30 Uhr
Ende 19:36 Uhr
Ort: im Gemeindesaal Hallbergmoos

Erster Bürgermeister

Niedermair, Josef

Ausschussmitglieder

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

Verwaltung

Dietl, Marco
Grünwald, Kristina

Es fehlen entschuldigt:

TAGESORDNUNG

öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 22.06.2021
2. Bekanntgaben
 - 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
 - 2.2 Vergabe von Bauaufträgen
 - 2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben
3. Antrag auf Baugenehmigung, Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen, Flurstück 103/50, Wilhelmstraße 8 - Errichtung mehr als 6 Wohneinheiten
4. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Dreispänners als Ersatzneubau für ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 582/1 - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen den Außenbereichssatzung Garchingener Weg
5. Einführung einer Einfriedungssatzung
6. Flughafen München, Südliches Bebauungsband (SBB) - Erweiterung Forschungsgelände für autonomes Fahren
7. Anfragen
 - 7.1 Ausschussmitglied Lemer
 - 7.2 Ausschussmitglied Henning
 - 7.3 Ausschussmitglied Lemer
 - 7.4 Ausschussmitglied Brosch
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.

Es gibt keine Einwände, die Tagesordnung aufgrund objektiver Dringlichkeit um den Tagesordnungspunkt Ö6 „Flughafen München, Südliches Bebauungsband (SBB) - Erweiterung Forschungsgelände für autonomes Fahren“ zu ergänzen.

Der Vorsitzende stellt fest, dass das Gremium beschlussfähig ist.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 22.06.2021

Beschluss

Das öffentliche Protokoll der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 22.06.2021 wird genehmigt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

Stimmenthaltung von Ausschussmitglied Edfelder wegen Abwesenheit.

2. Bekanntgaben

2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen

Sachverhalt

Anlagen zum Beiblatt

- Kostenverfolgung für die Aufstockung Betriebsgebäude Kläranlage

Zur Kenntnis genommen

2.2 Vergabe von Bauaufträgen

Sachverhalt

Neubau Kreisverkehr Ludwigstraße/Lilienthalstraße/Lindberghstraße
Vergabe: Straßenbau, Entwässerung

Art der Ausschreibung: Öffentliche Ausschreibung
Bewerbungen: 9

Abgegebene Angebote:	4
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	1.133.000,00 € brutto
Höchstangebot:	1.500.712,23 € brutto
Auftragssumme:	893.459,27 € brutto
Vergabe an:	Schulz, 85399 Hallbergmoos
Haushaltsmittel:	TIEF227

Zur Kenntnis genommen

2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben

Sachverhalt

Es wird aktuell wieder über Luftreinigungsgeräte für Schulen diskutiert, für die es voraussichtlich eine Förderung geben wird. Auch in der heutigen Sitzung der NordAllianz wurde ebenfalls hierüber diskutiert. Der Nutzen dieser Geräte ist noch nicht bestätigt. Die Anschaffung dieser Geräte ist mit hohen Kosten verbunden.

Seit vergangenen Freitag sind zwei Leihgeräte zum Testen in der Schule aufgestellt. Diese laufen aktuell im Probetrieb. Anschließend wird bei der Schulleitung eine Rückmeldung eingeholt.

3. Antrag auf Baugenehmigung, Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen, Flurstück 103/50, Wilhelmstraße 8 - Errichtung mehr als 6 Wohneinheiten

Sachverhalt

Nach Beschluss des Gemeinderates vom 09.02.2021 wurde die Geschäftsordnung der Gemeinde Hallbergmoos dahingehend geändert, dass der Bau- und Planungsausschuss für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens für Bauprojekte über sechs Wohneinheiten zuständig ist.

Am 20.04.2021 ging folgender Bauantrag ein, am 14.06.2021 wurden alle notwendigen Unterlagen nachgereicht:

- BV2021/053, Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen, Flurnummer 103/50, Wilhelmstraße 8, Errichtung von 12 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit

Aktuell handelt es sich um einen planungsrechtlichen Innenbereich nach §34 BauGB. In diesem Bereich ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Der vormals für dieses Gebiet zur Anwendung gebrachte Bebauungsplan Nr. 12 „Sondergebiet Kleingewerbe Wilhelmstraße“ hat aufgrund eines Ausfertigungsfehlers keine Rechtskraft erlangt.

Im Jahr 1993 wurde bereits eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Geschäftshauses mit Tiefgarage genehmigt. Die Tiefgarage wurde errichtet, das übrige Bauvorhaben jedoch nicht realisiert. Das Bauvorhaben hält sich grundsätzlich an die Vorschriften des nicht rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Fassade des geplanten Gebäudes ist identisch mit dem Gebäude in der Wilhelmstraße 10. Daher fügt sich das Vorhaben im Sinne des Einfügegebotes in die nähere Umgebungsbebauung ein. Der Stellplatznachweis wurde erbracht. Die geforderte Mindestgrünfläche wurde nachgewiesen (0,29 GR).

Von Seiten der Verwaltung wird empfohlen das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB für das Bauvorhaben „Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen“ auf dem Flurstück 103/50, Gemarkung Hallbergmoos wird erteilt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

4. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Dreispanners als Ersatzneubau für ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 582/1 - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen den Außenbereichssatzung Garchinger Weg

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 16.06.2021 beantragt der Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 582/1, Garchinger Weg 16, die Bebauung des Grundstücks mit einem Dreispänner als Ersatzneubau für das bestehende Dreifamilienhaus.

Die Außenbereichssatzung Garchinger Weg enthält unter den §§ 3 und 4 folgende Festsetzung zur baulichen Nutzung:

§ 3 Nr. 3:

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

§ 4:

Der Begriff „Wohngebäude“ im Sinne dieser Satzung bezieht sich auf § 35 BauGB. Ein Doppelhaus ist grundsätzlich als ein „Wohngebäude“ anzusehen.

Das relevante „Baugrundstück“ im Sinne dieser Satzung ist bei einem Doppelhaus die Summe der beiden Buchgrundstücke (Flurstücke), auf die jeweils eine Doppelhaushälfte errichtet wird. Grundstücksflächen außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung bleiben bei der Berechnung des Baugrundstücks unberücksichtigt.

Die Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf neu zu errichtende Gebäude. Die bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen eines 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.

Zu dem Sachverhalt und der Frage ob der Bauwerber Bestandsschutz bei einem Ersatzneubau genießt, hat der Leiter des Bauamtes des Landkreises Freising folgende Stellungnahme abgegeben:

„Meines Erachtens liegt hier eine Fehlinterpretierung des Bestandsschutzes durch den Antragsteller vor.

Der Bestandsschutz schützt ausschließlich den Bestand. Ein Genehmigungsanspruch für einen Neubau lässt sich daraus nach herrschender Rechtsprechung nicht ableiten, es sei denn es liegen etwa vom Gesetzgeber eigens hierfür geschaffene Sonderregelungen (z.B. § 35 Abs. 4 BauGB) vor.

Der Antragsteller hat sich demgemäß bei seiner Planung für einen Neubau an die geltende Außenbereichssatzung zu halten. Nachdem im Außenbereich generell pro Gebäude max. 2

Wohneinheiten zulässig sind, sehe ich auch keine Chance auf eine Abweichung von der in Rede stehenden Festsetzung.“

Am 19.11.2019 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für die Satzung gefasst. Maßgebliche Begründung der zulässigen baulichen Nutzung war es, die städtebaulich unerwünschte Planung wie im Birkenweg zu vermeiden. Daher sollten Festsetzungen hinsichtlich der Mindestgrundstücksgröße sowie der maximal zulässigen Grundfläche und zwei Wohneinheiten je Wohngebäude getroffen werden. Zudem wurde die Satzung inhaltlich an die Außenbereichssatzung „Schönstraße / Zengerstraße“ angeglichen, um eine Gleichbehandlung zu gewährleisten.

Aus Sicht der Verwaltung kann von den Festsetzungen nicht befreit werden, da die Grundzüge der Planung hier betroffen sind. Zudem wurde eine Bebauung mit einem Dreispänner an dem nördlich angrenzenden Grundstück verweigert, so dass hier auch die nachbarschaftlichen Interessen tangiert sind.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

keine

Beteiligung des Referenten

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

Beschluss

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der Außenbereichssatzung „Garching Weg“ zur Errichtung eines Dreispanners auf dem Grundstück Fl.-Nr. 582/1 wird zugestimmt. Für den Antrag stimmen vier Ausschussmitglieder, gegen den Antrag stimmen sieben Ausschussmitglieder. Der Antrag ist somit abgelehnt.

Abstimmung: Ja 4 Nein 7

Dem Bauwerber wird eine Option mit insgesamt drei Wohneinheiten in einem Doppelhaus vorgeschlagen.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

5. Einführung einer Einfriedungssatzung

Sachverhalt

Der Referent für Energie, Mobilität und Ortsentwicklung, Herr Stefan Kronner, hat mit Schreiben vom 14.03.2021 die Anregung eines Bürgers auf Erlass einer Einfriedungssatzung an die Verwaltung weitergeleitet (Anlage 1).

Nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO können Gemeinden durch Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen über die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, dabei kann bestimmt werden, dass Vorgärten nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden dürfen.

Nach dieser Norm kann die Gemeinde die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen regeln. So ist es möglich, die Notwendigkeit und das Verbot von Einfriedungen im Interesse eines

einheitlichen Straßenbildes zu regeln (vgl. auch BayBO Handkommentar; Rehm Verlag; Seite 412).

Die Gemeinde Eching hat von dieser Regelung Gebrauch gemacht und den in der Anlage 2 beigefügten Satzungsentwurf in einer Arbeitsgruppe erarbeitet.

Erfahrungswerte in der Anwendung und dem Vollzug der Satzung gibt es noch nicht, da die Satzung noch keine Rechtskraft erlangt hat.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

keine

Beteiligung des Referenten

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

Beschluss

Die Verwaltung wird beauftragt einen Satzungsentwurf zu erarbeiten.
Für den Antrag stimmt ein Ausschussmitglied, gegen den Antrag stimmen zehn Ausschussmitglieder. Der Antrag ist somit abgelehnt.

Abstimmung: Ja 1 Nein 10

6. Flughafen München, Südliches Bebauungsband (SBB) - Erweiterung Forschungsgelände für autonomes Fahren

Sachverhalt

Die Flughafen München GmbH beantragt mit Schreiben vom 15.06.2021 den räumlichen Geltungsbereich der mit Bescheid vom 08.12.2020, Az. 25-33-3721.1-MUC.I-19-20, erteilten befristeten Befreiung von den Festsetzungen des Planfeststellungsbeschlusses, namentlich der im Plan der baulichen Anlagen und Grünordnung I-02c ausgewiesenen „örtlichen Verkehrsflächen Straßenverkehr“ sowie der Hochbauflächen für „sonstige Flughafendienste“, für das Forschungsgelände für autonomes Fahren nach Maßgabe der in der Anlage beigefügten Unterlagen und Pläne nach Westen und Norden auf die Bereiche des LKW-Speichers („örtliche Verkehrsfläche Straßenverkehr“ und Hochbauflächen „sonstige Flughafendienste“) und der straßenbegleitenden Bepflanzung südlich der Zentralallee („örtliche Verkehrsfläche Starenverkehr“) zu erweitern.

Die Begründung zum Antrag kann der Anlage 1 entnommen werden.

Bereits mit Beschluss vom 27.10.2020 (Anlage 3) hat der Bau- und Planungsausschuss keine Bedenken und Anregungen gegen die temporäre Errichtung des Forschungsgeländes für autonomes Fahren vorgebracht.

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

7. Anfragen

7.1 Ausschussmitglied Lemer

Ich bitte um eine Bekanntgabe zur Kostenmehrung an der Kläranlage.

Antwort Bürgermeister Niedermair:
Wird demnächst bekannt gegeben.

7.2 Ausschussmitglied Henning

Welche Bauarbeiten finden in der Ludwigstraße statt?

Antwort Bürgermeister Niedermair:
Darum kümmert sich der Zweite Bürgermeister. Es finden Arbeiten an der Gasleitung im Gehweg sowie an der Abwasserleitung von der Welle zum Ludwigskanal statt. Es geht zeitig voran und die Baustelle läuft gut.

7.3 Ausschussmitglied Lemer

Wenn man von der Ludwigstraße auf die Kreuzung zufährt, sieht man nur am rechten Eck den Hinweis Theresienstraße. Das Schild Schweppermannstraße müsste auf die andere Straßenseite gelegt werden. Das Schild der Theresienstraße ist von Pflanzen eingewachsen und schlecht einsehbar.

Antwort Bürgermeister Niedermair:
Dies wird geklärt.

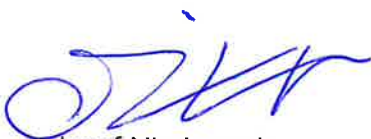
7.4 Ausschussmitglied Brosch

Bezüglich dem Durchgangsverkehr in der Hauptstraße: Kann man das 30er Schild etwas weiter zur Ampel (im Osten) raus verlegen. Die meisten Fahrer sehen das zu spät.

Ausschussmitglied Rentz ergänzt:
Die Beschilderung sollte geprüft werden.

Antwort Bürgermeister Niedermair:
Dies wird geklärt.

8. Bürgerfragestunde



Josef Niedermair
Erster Bürgermeister



Kristina Grünwald
Schriftführung