



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

Sitzungsdatum: Dienstag, 08.11.2022
Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 20:25 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

Erster Bürgermeister

Niedermair, Josef

Ausschussmitglieder

Edfelder, Silvia
Hartshäuser, Hermann
Henning, Thomas
Krätschmer, Christian
Kronner, Stefan
Lemer, Heinrich
Reiland, Wolfgang
Zeilhofer, Rudolf

1. Stellvertreter

Gebhard, Alexandra

Vertretung für Sabina Bosch
ab 18:39 anwesend

2. Stellvertreter

Holzmann, Andrea

Vertretung für Stefan Rentz

Schriftführerin

Altmann, Jennifer

Verwaltung

Dietl, Marco
Liebig, Katrin
Michels, Andrea
Waller, Michael

ab 19:26 abwesend

Es fehlen entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Brosch, Sabina
Rentz, Stefan

TAGESORDNUNG

öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 04.10.2022
2. Bekanntgaben
 - 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
 - 2.2 Ggf. mündliche Bekanntgaben
3. Jägerfeld-West - Umsetzung der Außen- und Grünanlagen
4. Erlass einer Spielplatzsatzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Art. 7 Abs. 3 i.V.m. Art. 47 Abs. 3 BayBO
5. Änderung der Stellplatzsatzung
6. BV 2022/096, Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 14.2 "Ortszentrum Maximilianstraße-Ottostraße"
7. BV 2022/094, Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 14.2 "Ortszentrum Maximilianstraße-Ottostraße"
8. BV 2022/093, Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 39 "Tannenweg Süd"
9. BV 2022/095, Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 4 "Tannenweg"
10. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer Werbeanlagen, Zeppelinstraße 23, Flurnummer 354, Gemarkung Hallbergmoos - Bebauungsplan Nr. 68 "Gewerbegebiet suedoestlich der Zeppelinstrasse"
11. Gemeinde Oberding, Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung, Schwaig Süd
12. Neubau Feuerwehrhaus Goldach; Vergabe Geschäftsbesorger
13. Anfragen
 - 13.1 Ausschussmitglied Lemer
 - 13.2 Ausschussmitglied Krätschmer
14. Bürgerfragestunde

Eröffnung der Sitzung

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

Gegen die Ladung und Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

Der Vorsitzende stellt fest, dass das Gremium beschlussfähig ist.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 04.10.2022

Beschluss

Das öffentliche Protokoll der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 04.10.2022 wird genehmigt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

Stimmhaltung von Ausschussmitglied Zeilhofer wegen Abwesenheit.
Ausschussmitglied Gebhard noch nicht anwesend.

2. Bekanntgaben

2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen

Sachverhalt

Anlagen zum Beiblatt

- Kostenverfolgung für die Aufstockung Betriebsgebäude Kläranlage
- Kostenverfolgung Anbau Grundschule
- Kostenverfolgung Umbau u. Erweiterung Rathaus Hallbergmoos

Zur Kenntnis genommen

2.2 Ggf. mündliche Bekanntgaben

Sachverhalt

1. Energiekrise

Bürgermeister Niedermair hat eine Pressemitteilung zum Thema Energiekrise beigelegt. Er sieht die Kommune in der Verantwortung als Vorbildfunktion zu agieren.

3. Jägerfeld-West - Umsetzung der Außen- und Grünanlagen

Sachverhalt

Nach Fertigstellung der Asphaltfeinschicht im Baugebiet Jägerfeld-West (B-Plan Nr. 46), sind im nächsten Schritt die Grünanlagen umzusetzen. Hierzu wurde bereits im Jahr 2017 die Grünplan GmbH in Freising über die Bayerngrund Grundstücksbeschaffungs- und erschließungs-GmbH zur Ausführungsplanung inkl. zugehöriger Ausschreibung und Bauleitung beauftragt.

Die Verwaltung hat nun unter Einarbeitung einiger Vorschläge der Arbeitsgruppe Baumpflanzungen aus der 1. Sitzung vom 22.04.2021 (Anlage 1) und der eingereichten Anträge aus dem Jahr 2019 (Anlage 2) einen Vorentwurf ausgearbeitet.

Der Vorentwurf wurde der Arbeitsgruppe Baumpflanzungen digital vorgelegt. Die Rückmeldungen wurden in den Vorentwurf eingearbeitet und berücksichtigt.

Eine 2. Sitzung zur finalen Abstimmung mit den neu-bestimmten Mitgliedern der Arbeitsgruppe (Anlage 3) steht noch aus. Die Sitzung soll noch in diesem Jahr vor der Ausschreibung stattfinden.

Die Verwaltung legt dem Gremium nun den Vorentwurf (Anlage 4) und die zugehörigen Kosten (Anlage 5 und 6) zur Abstimmung vor. Ziel ist es, nach positivem Beschluss mit den freigegebenen Geldmitteln (gemäß Kostenschätzung) eine zielführende Gestaltung der Grünanlagen umzusetzen. Die Ausschreibung wäre bis Ende des Jahres 2022 vorgesehen. Der Beginn der Umsetzung ist für das Frühjahr 2023 eingeplant.

Erläuterung:

Westlicher Grünstreifen (Von Süd nach West):

Südliches Drittel:

- Tiny Forest bzw. Baumlehrpfad inkl. Beschilderung der Baumarten (heimisch) + Sitzgelegenheiten + Beleuchtung.
- Mögliche Bereitstellung von Fundamenten zur Ausstellung von Kunstobjekten.

Mittleres Drittel:

- Spielplatz inkl. reichlicher Bepflanzung (Bäume + beerentragende Sträucher) + Baumrundbänke + Sitzbänke + Beleuchtung.
- Spielgeräte Holz/Stahl Kombination (passt gut zu den Spielgeräten der Kita, nicht ausschließlich Holz, trotzdem Tendenz Naturspielplatz, keine erhöhte Verwitterungsgefahr wie z.B. am Goldachpark)

Nördliches Drittel:

- Streuobstwiese inkl. Blühfläche. Entspannte Wegeführung inkl. Ausweichpfad zu Sitzgelegenheiten inkl. Beleuchtung.
- Obstbäume werden markiert inkl. Hinweistext, dass Bürger Obst pflücken bzw. Fallobst nehmen dürfen.

Südlicher Grünstreifen (Von West nach Ost):

- Lineare Schnitthecke als Sichtschutz zu nördlich angrenzenden Anlieger-Gärten. Bäume nicht ratsam, da sonst Schattenwurf auf Anlieger-Gärten
- Lineare Wegeführung als Fußgängerabkürzung
- Naturnahe Strauchpflanzung zu südlich angrenzenden Anliegern inkl. Einzelbaumpflanzung mit Sitzgelegenheiten.
- Mehrere eingefriedete Sitzmöglichkeiten inkl. einer Baumrundbank.

Straßenbegleitgrün:

- Einzelbaumpflanzung entlang der Grünflächen an Parkbuchten.

- Anlage von Blühstreifen/Krautsäumen (niederwüchsig) entlang der Straßenbegleitflächen und der Entwässerungsmulden.
- Die Auswahl der zu pflanzenden Bäume richtet sich nach der Grünordnung des Bebauungsplans

Die gesamte Auswahl der Bäume (Straßenbäume + Baumpflanzung auf Freizeitflächen) sowie die der Sträucher werden unter Berücksichtigung der GALK-Stadtbaumliste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) ausgewählt. Die GALK-Liste berücksichtigt Untersorten heimischer Gehölze, die unter Stressbedingungen des Stadtklimas getestet und als geeignet oder ungeeignet eingestuft wurden. Auf Grund der sich ständig ändernden Klima- und Standortbedingungen kann so eine Klimaresistente und Standortgerechte Pflanzung gewährleistet werden.

Gemäß dem Protokoll aus der 1. Sitzung der Baumpflanzgruppe (Anlage 1) wurden folgende Kriterien erfüllt bzw. berücksichtigt:

Herr Reiland:

„Bei den Planungen sollte berücksichtigt werden, dass eine Fläche als „Waldfläche“ naturnah angelegt werden sollte und weniger einer parkähnlichen Anlage entspricht. Hierzu soll die Verfügbarkeit der südlich gelegenen Grünfläche an der Predazzoallee überprüft werden“ – hier im Jägefild-West geeignet.

Frau Brosch:

„Die Fläche am Kiefernweg sollte ähnlich wie im Weltenwald (nördlich Freising) ausgestaltet werden.

Hierzu soll die Anlage möglichst naturbelassen angelegt werden, jedoch sollen auch hier bei den Bäumen Schilder angebracht werden, die die Pflanzarten benennen sollen.“ - hier im Jägefild-West geeignet.

Frau Edfelder:

„Die vorgeschlagene Fläche im Jägerfeld-West soll parkähnlich bzw. mit einer Wegeführung mit Obstbäumen ausgestaltet werden. Die Grünfläche zwischen den Pflanzungen eignet sich hervorragend als Blühfläche.

Es können bereitzustellende Flächen für Kunstwerke eingeplant werden. ...Es sollte ein neuer Naturspielplatz angelegt werden.“ - hier im Jägefild-West geeignet.

Herr Zeilhofer:

Auf der Grünfläche im Jägerfeld-West sollen auch beerentragende Sträucher angebracht werden.

Die Flächen im Jägerfeld-West eignen sich auf Grund der Größe nicht ausreichend für Bürgerpflanzaktionen, wie in den Baumpflanzanträgen gewünscht. Die Baumpflanzanträge zu den Geburtsbäumen (Eine Baumpflanzung für je 10 Neugeborene), die Pflanzung von Bäumen für Träger der silbernen Bürgermedaille oder die Schaffung eines Generationenwaldes, sollen in den nächsten Sitzungen der Baumpflanzgruppe diskutiert werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann es für die Anlieger als störend betrachtet werden, wenn hier über mehrere Jahre nach und nach Pflanzungen gemäß den Anträgen angebracht werden.

Eine zügige Pflanzung bis zum Sommer wäre sehr ratsam um auch gegenüber den Anliegern (unter Berücksichtigung der letzten umzulegenden Erschließungskosten) das Neubaugebiet abzuschließen.

GEP (Gemeindeentwicklungsprogramm)

Grundsätze und Ziele:

6. Freizeit, Sport & Erholung

Die Einrichtungen für Freizeit und Erholung sollen mit der Ortsentwicklung Schritt halten. Die Gemeinde trifft im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten die hierzu erforderlichen baulichen und organisatorischen Maßnahmen.

Vorgeschlagene Maßnahmen:

6. Freizeit, Sport und Erholung

Ruheoasen und Grünzüge sowie ein Wald oder Wäldchen im oder am Ort sollten geschaffen werden.

Wege zu den Parks sollten so beschaffen sein, dass sie auch von Rollator- und Rollstuhlfahrern, mit Kinderwägen sowie von Inlineskatern problemlos befahren werden können.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Die Haushaltrechtlichen Auswirkungen wurden im Jahr 2017 ohne Grundlage eines Vorentwurfs ursprünglich auf 176.000,00 € geschätzt (siehe Anlage 6, Seite 2, GP-Angebot_Lph3-8_öff...).

Gemäß der neuen Kostenschätzung auf Grundlage des von der Gemeindeverwaltung erstellten Vorentwurfs und unter Berücksichtigung der aktuell steigenden Preise und Einarbeitung der Baumpflanzanträge, des Spielplatzes, der Pflanzungen, der Wegeführungen und der zugehörigen Beleuchtung, muss für eine Umsetzung mit Kosten in Höhe von insgesamt ca. 420.000,00 € gerechnet werden.

Grünzug Nord-Süd = 162.555,30 € netto (193.440,80 € brutto) *inkl. Einbau Spielplatzgeräte

Spielgeräte etc. = 47.660,00 € netto (56.715,40 € brutto) *Rabatt von 10 % realistisch

Grünzug Ost-West = 50.526,70 € netto (60.126,77 € brutto)

Straßenbegleitgrün = 40.427,45 € netto (48.108,67 € brutto)

→ Kosten werden auf die Anlieger umgelegt.

Honorar = 32.223,01 € netto (38.345,38 € brutto)

→ Anteil in Höhe von ca. 4.400,00 € brutto wird auf Anlieger umgelegt.

Beleuchtung = 20.000,00 € netto (23.800,00 € brutto)

(Umsetzung Bayernwerk, Angebot steht aus, Auswahl Beleuchtung Baumpflanzgruppe, 2. Sitzung)

Gesamt = 420.537,02 €

Aktuell sind unter der Investitionsnummer ERSCHL002 für das Jahr 2022 Haushaltsmittel in Höhe von 150.000,00 € eingeplant. Damit die Ausschreibung gestartet werden kann und eine Vergabe Ende 2022/Anfang 2023 möglich ist, ist es erforderlich, dass die zusätzlichen Mittel in Höhe von 270.000 € vom Bau- und Planungsausschuss als überplanmäßige Ausgaben genehmigt werden. Als Deckung wird die Investitionsnummer TIEF085 Spritzdecke Verlängerung Am Bach (Haushaltsansatz 400.000 €) vorgeschlagen, da die Maßnahme im Jahr 2022 nicht umgesetzt werden kann.

Finanzielle Auswirkungen

| Haushaltsjahr | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|-------------------|------------------------------|-------------|-------|-------|-------|
| Betrag (investiv) | - 150.000,- € - 270.000,- | 420.000,- € | 0,- € | 0,- € | 0,- € |
| Betrag (laufend) | 0,- € | 0,- € | 0,- € | 0,- € | 0,- € |

Geschätzter Verwaltungsaufwand/Personalressourcen

10h/Woche bis Sommer 2023

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt einer Umsetzung gemäß des vorgestellten Vorentwurfs zu. Dieser ist mit der Arbeitsgruppe Baumpflanzung noch final abzustimmen. Sollten nur geringfügige Änderungen der Planung erfolgen, dann ist eine erneute Behandlung im Bau- und Planungsausschuss nicht mehr erforderlich und die Ausschreibung der Maßnahme kann durchgeführt werden.

Die überplanmäßigen Haushaltsmittel in Höhe von 270.000.- € werden genehmigt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

4. Erlass einer Spielplatzsatzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Art. 7 Abs. 3 i.V.m. Art. 47 Abs. 3 BayBO

Sachverhalt

Bereits in den öffentlichen Gemeinderatssitzungen am 28.06.2022 sowie am 18.10.2022 wurde über den Erlass einer Spielplatzsatzung beraten (siehe Anlagen 1 und 2).

In dem nun vorliegenden Entwurf wurden aus Praktikabilitätsgründen minimale Anforderungen formuliert.

Als Diskussionsgrundlage sind der Beschlussvorlage Beispielberechnungen des Ablösebetrages beigefügt. Der Berechnung zugrunde gelegt sind unter anderem der anteilige Wert des Baugrundstücks in Höhe von X Prozent des Bodenrichtwertes sowie die erforderliche Spielplatzfläche.

Hierzu wird um Entscheidung gebeten ob sich 1,5 Quadratmeter Spielplatzfläche aus 12 m² Wohnfläche oder 25 m² Wohnfläche (mindestens 40 m² gesamt) berechnet.

Ebenso wird um Entscheidung gebeten, ob die errechnete Spielplatzfläche mit 10% des Bodenrichtwertes oder 20% des Bodenrichtwertes multipliziert wird.

Finanzielle Auswirkungen

Die Einnahmen aus den Ablösevereinbarungen sind zweckgebundene Mittel, die ausschließlich für die Herstellung oder Unterhaltung der örtlichen Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen im Gemeindegebiet verwendet werden.

Beschluss

1. Die Möglichkeit der Ablöse soll für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung freiwillig sein.

Abstimmung: Ja 10 Nein 1

2. Der anteilige Wert des Baugrundstücks des zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen

Bodenrichtwertes wird mit 10 % von Hundert festgelegt.

Abstimmung: Ja 6 Nein 5

3. Je 1,5 m² Spielplatzfläche wird eine Wohnfläche von 25 Quadratmeter zugrunde gelegt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

4. Der Entwurf der Spielplatzsatzung in der Fassung vom 08.11.2022 wird mit den unter Beschluss 1 bis 3 getroffenen Festsetzungen als Satzung erlassen.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

5. Änderung der Stellplatzsatzung

Sachverhalt

Mit Beschluss des Bau- und Planungsausschuss vom 12.07.2022 wird die Verwaltung beauftragt die aktuelle Stellplatzsatzung dahingehend zu ändern, dass für geförderten Wohnungsbau bei dauerhafter Bindung die nachzuweisenden Stellplätze um 25% reduziert werden. Die Verwaltung soll eine entsprechende Änderungssatzung vorbereiten und dem Bau- und Planungsausschuss zur Beschlussfassung vorlegen.

Mit Email vom 08.08.2022 beantragt die Fraktion Einigkeit Hallbergmoos-Goldach die in der Anlage beigefügten Änderungen in den Satzungsentwurf aufzunehmen.

Der Gemeinderat hat sich bereits in der diesjährigen Herbstklausur mit den möglichen Inhalten der Stellplatzsatzung befasst. Die Beratungsergebnisse sind in den nun vorliegenden Entwurf eingeflossen.

Teile der Satzung, insbesondere die Zweckentfremdungsbestimmungen, wurden dem Landratsamt Freising zur Prüfung vorgelegt. Die noch ausstehende Stellungnahme wird nachgereicht.

Beschluss

Nach Beratung.

1. Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder soll für Bauvorhaben im geförderten Wohnungsbau um bis zu 25% verringert werden.
2. Für Bauvorhaben im Ortszentrum (zwischen Theresienstraße Einmündung Siegfriedstraße und Freisinger Straße) kann die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder durch die Vorlage eines integrierten Mobilitätskonzepts um bis zu 25 % verringert werden.
3. Für Wohnungen bis zu einer Wohnfläche von 49 m² ist ein 1 Stellplatz nachzuweisen.
Für Wohnungen ab 50 m² Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
Für Wohnungen ab 80 m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
Für Wohnungen ab 130 m² sind 3 Stellplätze nachzuweisen, von denen ein Stellplatz im Garagenstauraum angeordnet werden darf.
4. Der Entwurf der Stellplatzsatzung in der Fassung vom 08.11.2022 wird mit denen unter Beschluss 3 getroffenen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt eine rechtliche Prüfung hinsichtlich der Anordnung eines Stellplatzes im Garagenstauraum vorzunehmen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 1

6. BV 2022/096, Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 14.2 "Ortszentrum Maximilianstraße-Ottostraße"

Sachverhalt

Mit dem am 12.10.2022 eingereichten Bauantrag (Vorbescheid) werden umfangreiche Befreiungen von dem o.g. Bebauungsplan begehrt. Der Antragsteller möchte einen Ersatzneubau Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten, Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 220/5, Gemarkung Hallbergmoos, Maximilianstraße 64 errichten.

Es wurden im Rahmen des Vorbescheides 9 Fragen gestellt, die als Antrag auf Befreiungen gewertet werden.

Festsetzung laut Bebauungsplan 14.2 von denen eine Befreiung benötigt wird:

| Festsetzung | Befreiung |
|---|--|
| <p>2. Maß der baulichen Nutzung 2.1 Grundflächenzahl Als max. zulässige Grundflächenzahl ist 0,20 festgesetzt</p> <p>Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Grundflächenzahl 0,3.</p> | <p>Frage 1,2 Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm und einer Grundfläche von 163,71 qm ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,27.</p> <p>Die Nebenanlagen sind zwar im Antrag nicht angesprochen, sollen lt. Antrag bis zu einer GRZ von 0,64 errichtet werden. Daher wird eine Befreiung notwendig.</p> |
| <p>3. Bauweise, Überbaubare Grundstückflächen 3.2 Baugrenzen 3.3 Mindestgrundstückgrößen bei künftigen Teilungen beträgt 400 qm</p> <p>Je Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.</p> <p>Bei Wohngebäuden von mehr als 200 qm sind im Wege der Ausnahme Überschreitungen der maximalen Wohnungsanzahl bis zu 6 Wohneinheiten möglich.</p> <p>3.5 Nebenanlagen Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, Garagen und sonstige Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> | <p>Frage 3, 6 Baugrenzen siehe Anlage. Überschreitung im Osten durch einen erdgeschossigen Anbau. Sowie im Westen durch Garagen und Stellplätze.</p> <p>Es soll eine Geschossfläche 303,47 qm (über 200 qm) realisiert werden.</p> <p>Eine Ausnahme für drei Wohneinheiten sieht der Bebauungsplan hier ausdrücklich vor.</p> <p>Frage 4, 5 Die Garagen sollen innerhalb der grünen Vorzone, mit einem Abstand von 3 Metern zum öffentlichen Gehweg errichtet werden und somit außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>4. Bauliche Gestaltung 4.1 Wandhöhe 6.30 Meter</p> <p>4.9 Nebengebäude und sonstige Anlagen Bei erdgeschossigen Nebengebäuden ist alternativ Satteldach oder Pultdach zulässig.</p> | <p>Frage 8 Es soll eine Wandhöhe von 6,90 Meter realisiert werden.</p> <p>Frage 9 Garagen und Eingangsüberdachung, sowie Müll- und Fahrradunterstand soll mit einem Flachdach errichtet werden.</p> |
| <p>6. Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen Notwendige Garagen und Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken innerhalb der festgesetzten Bauräume unterzubringen.</p> | <p>Frage 6 Die Garagen und Stellplätze sollen in der grünen Vorzone errichtet werden.</p> |
| <p>7.3 Grüne Vorzonen Der Grünflächenanteil innerhalb diesem Bereich soll mindestens 70% betragen.</p> | <p>Frage 6 Es wurden keine Angaben zum Grünflächenanteil gemacht. Augenscheinlich wird deutlich mehr als 30% der Grünfläche versiegelt.</p> |

Begründung lt. Antrag

1. Allgemeines

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 220/5 ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Das Bestandsgebäude soll abgerissen werden und es soll ein Ersatzneubau als Mehrfamilienwohnhaus mit 3 WE neu errichtet werden.

Das Grundstück liegt im B-Plan Nr. 14.2 Maximilianstraße-Ottostraße. In diesem Geltungsbereich wurden bereits mehrfache Befreiungen hinsichtlich der max. zulässigen Wandhöhen, Firsthöhen, GR, GF, Bauraumüberschreitungen, Bebauungen der Vorgartenzone, Dachform und Dachneigungen getroffen.

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

2. Fragen zum Vorbescheid

1. Kann der Ersatzneubau mit einer Grundfläche von ca. 8,74 m x 15,99 m errichtet werden plus eines eingeschossigen Anbaues im Westen?

Stellungnahme Verwaltung Frage 1

Der Ersatzneubau kann befürwortet werden. Es sollen nur drei Wohneinheiten errichtet werden. Dies scheint für das Gebiet verträglich.

2. Der B-Plan legt eine Grundflächenzahl für das Gebäude von 0,20 fest. Mit einer Grundfläche von ca. 8,74 m x 15,99 m und dem Anbau ergibt sich eine Grundfläche von ca. 163,71 m², das entspricht einer GRZ von 0,27. Der Vergleich der Nachbargrundstücke

Maximilianstraße 69 und 71 zeigt, dass auch hier eine GRZ von ca. 0,267 vorhanden ist. Kann eine Befreiung für eine gegenüber dem B-Plan erhöhte GRZ von 0,27 ausgesprochen werden?

Stellungnahme Verwaltung Frage 2

Die angestrebte Befreiung kann befürwortet werden. In der Vergangenheit wurden bereits ähnliche Befreiungen erteilt.

3. Der B-Plan lässt je Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zu. Bei einer Geschoßfläche größer 200 m² (hier 303,47 m²) sind im Wege der Ausnahme bis zu 6 WE möglich. Können in dem Ersatz-Neubau 3 WE realisiert werden?

Stellungnahme Verwaltung Frage 3

Da bereits deutlich größere Wohnanlagen im Gebiet vorhanden sind, kann diese Befreiung befürwortet gesehen.

4. Kann eine Befreiung für die Lage der Stellplätze außerhalb des dafür definierten Bauraumes ausgesprochen werden?

Stellungnahme Verwaltung Frage 4

In der Vergangenheit wurden bereits ähnliche Befreiungen erteilt. Die Befreiung kann befürwortet werden.

5. Können Garagengebäude mit einem seitlichen Abstand von 3,0 m zum öffentlichen Gehweg innerhalb der „Grünen Vorzone“ errichtet werden?

Stellungnahme Verwaltung Frage 5

In der Vergangenheit wurden bereits ähnliche Befreiungen erteilt. Die Befreiung kann befürwortet werden.

6. Da der Zuschnitt des Grundstückes mit ca. 15 m Breite relativ schmal ist, werden die Stellplätze im östlichen Grundstücksbereich an der Straßenseite angeordnet. Der B-Plan sieht hier grüne Vorzonen vor. Es ist beabsichtigt, eine grüne Zone von ca. 2,40 m entlang der Maximilianstraße abzgl. der Zufahrt zu realisieren. Können Garagen und Stellplätze teilweise im Bereich der Vorgartenzone angeordnet werden? Kann hierfür eine Befreiung in Aussicht gestellt werden?

Stellungnahme Verwaltung Frage 6

In der Vergangenheit wurden bereits ähnliche Befreiungen erteilt. Aufgrund der relativen Größe (3 Wohneinheiten) kann die Befreiung befürwortet werden.

7. Der westliche Grundstücksbereich wird laut B-Plan als private Grünfläche definiert. Es ist geplant, als Erweiterung des Wohnraumes im EG einen erdgeschossigen Anbau mit Dachterrasse für das 1. OG in dieser Grünfläche zu errichten. Kann hierfür eine Befreiung vom B-Plan in Aussicht gestellt werden?

Stellungnahme Verwaltung Frage 7

Der erdgeschossige Anbau ist deutlich untergeordnet Verhältnis zum Gesamtvorhaben zu sehen. Die Befreiung kann befürwortet werden.

8. Laut B-Plan ist die Wandhöhe mit max. 6,30 m festgesetzt. Kann eine Wandhöhe von 6,90 m realisiert werden, wenn das Dachgeschoß kein Vollgeschoß ist und die Abstandsflächen, sogar nach Satzung Hallbergmoos eingehalten

werden?
Kann hierfür eine Befreiung in Aussicht gestellt werden?

Stellungnahme Verwaltung Frage 8

Die begehrte Befreiung wird von der Verwaltung unkritisch gesehen. Diese Regelung ist städtebaulich ohne besondere Bedeutung. Das Vorhaben fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

9. Für Nebengebäude sind laut B-Plan Sattel- oder Pultdächer vorgesehen. Können Garagen und Eingangsüberdachung mit Müll- und Fahrradunterstand auch mit einem Flachdach gebaut werden?
Kann hierfür eine Befreiung in Aussicht gestellt werden?

Stellungnahme Verwaltung Frage 9

Die begehrte Befreiung wird von der Verwaltung unkritisch gesehen. Diese Regelung ist städtebaulich ohne besondere Bedeutung.

Von Seiten der Verwaltung wird empfohlen die Befreiungen zu erteilen.

Beschluss

Den Anträgen auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.2 Ortszentrum Maximilianstraße-Ottostraße bezüglich der Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

7. BV 2022/094, Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 14.2 "Ortszentrum Maximilianstraße-Ottostraße"

Sachverhalt

Mit dem am 10.10.2022 eingereichten Bauantrag (Vorbescheid) werden umfangreiche Befreiungen von dem o.g. Bebauungsplan begehrt. Der Antragsteller möchte einen Ersatzneubau mit vier Reihenhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 203/3, Gemarkung Hallbergmoos, Gemeinde Hallbergmoos, Ottostraße 15 errichten.

Es wurden im Rahmen des Vorbescheides 14 Fragen gestellt, die als Antrag auf Befreiungen gewertet werden.

Festsetzung laut Bebauungsplan von denen eine Befreiung benötigt wird:

| Festsetzung | Befreiung |
|---|--|
| 2. Maß der baulichen Nutzung 2.1 Grundflächenzahl Als max. zulässige Grundflächenzahl ist 0,20 festgesetzt Die zulässige Grundfläche darf durch die | Frage 1, 2 Bei einer Grundstücksgröße von 1047 qm und einer Grundfläche von 281,36 qm ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,27. Frage 3 Die Nebenanlagen sollen lt. Antrag bis zu einer |

| | |
|--|---|
| <p>Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Grundflächenzahl 0,3.</p> | <p>GRZ von 0,6 befreit werden. Diese Angaben können mit den eingereichten Unterlagen nicht geprüft werden. Die Grundfläche der Anlagen ist nicht vermasst noch angegeben.</p> |
| <p>3. Bauweise, Überbaubare Grundstückflächen 3.2 Baugrenzen 3.3 Mindestgrundstückgrößen bei künftigen Teilungen beträgt 400 qm Je Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.</p> <p>Bei Wohngebäuden von mehr als 200 qm (Geschossfläche) sind im Wege der Ausnahme Überschreitungen der maximalen Wohnungsanzahl bis zu 6 Wohneinheiten möglich.</p> <p>3.5 Nebenanlagen Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, Garagen und sonstige Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> | <p>Frage 4, 5 Baugrenzen siehe Anlage. Das Grundstück hat 1047 qm. Es soll eine Realteilung erfolgen. Dadurch wird die Mindestgröße nicht eingehalten. (ca. 260 qm je Reihenhaus).</p> <p>Die Geschossfläche liegt über 200 qm, daher sind bis zu 6 Wohneinheiten möglich.</p> <p>Die Garagen sollen innerhalb der grünen Vorzone errichtet werden und somit außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.</p> |
| <p>4 Bauliche Gestaltung 4.2 Dachform Dachaufbauten Die Abstände zwischen Zwerchgiebel und Gauben, sowie zwischen Gauben untereinander müssen mindestens eine Gaubenbreite betragen. Die Summe der Breite aller Dachaufbauten darf pro Dachseite max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.</p> <p>Dachflächenfenster als dachflächenbündige, rechteckige, stehende Formate sind in einer Größenordnung bis max. 0,8 m² zulässig.</p> | <p>Frage 11 21,10 M / 3 = 7,03 M (1/3 Gebäudelänge) 07,03 M / 4 = 1,75 M (Gaubenbreite je Haus)</p> <p>Es soll eine Gesamtgaubenbreite von 10,0 M befreit werden, somit eine Überschreitung von 2,97 Meter. Dies entspricht eine Gaubenbreite von 2 Meter je Haus.</p> <p>Frage 12 Lt. Antrag soll hiervon befreit werden. Es wurden keine Angaben gemacht wie groß die Fenster sein sollen.</p> |
| <p>4.4 Baukörperproportionen Es gilt eine maximale Gebäudebreite von 12 m bei Wohngebäuden und von max. 15 m bei gewerblicher Nutzung</p> | <p>Frage 13 Es soll eine Breite von 12,50 Meter realisiert werden. Es handelt sich um eine geringfügige Überschreitung von 0,50 Meter.</p> |
| <p>4.10 Einfriedungen Für Einfriedungen entlang von Straßen sind sockellose Holzzäune max. 1,20 m hoch zulässig. Sie sind als einfache Holzlattenzäune mit vertikaler Lattenrichtung auszuführen.</p> | <p>Frage 14 Es sollen andere Materialien verwendet werden z.B. Stabgitterzaun.</p> |
| <p>6. Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen</p> | <p>Frage 6, 7, 8</p> |

| | |
|--|---|
| Notwendige Garagen und Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken innerhalb der festgesetzten Bauräume unterzubringen. | Die Garagen und Stellplätze sollen in der grünen Vorzone errichtet werden. |
| 7.3 Grüne Vorzonen Der Grünflächenanteil innerhalb dieser Bereich soll mindestens 70% betragen. | Frage 10 Es wurden keine Angaben zum Grünflächenanteil gemacht. Augenscheinlich wird deutlich mehr als der zulässigen 30% der Grünfläche versiegelt. |
| Stellplatzsatzung Gemeinde Hallbergmoos §4 Abs. 2 Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen | Frage 9 Es sollen zwei separate Zufahrten geschaffen werden. Die erste Zufahrt erschließt vier Stellplätze und zwei Garagen über eine gemeinsame Zufahrt. Über die zweite Zufahrt werden zwei Garagen angefahren. Die Stellplätze werden als zusammenhängend angesehen. Somit müssten grds. alle gemeinsam erschlossen werden. |

Begründung lt. Antrag

3. Allgemeines

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 203/3 ist mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaut. Das Bestandgebäude soll abgerissen werden und es sollen vier Reihenhäuser neu errichtet werden.

Ein Bestands-Nebengebäude in der Südwestecke des Grundstückes soll teilweise abgebrochen, teilweise erhalten bleiben.

Das Grundstück liegt im B-Plan Nr. 14.2 Maximilianstraße-Ottostraße. In diesem Geltungsbereich wurden bereits mehrfache Befreiungen hinsichtlich der max. zulässigen Wandhöhen, der Firshöhen, GR, GF, Bauraumüberschreitungen, Bebauungen der Vorgartenzone, Dachform und Dachneigungen getroffen.

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

4. Fragen zum Vorbescheid

1. Können die vier neuen Reihenhäuser mit einer gesamten Grundfläche von ca. 12,50 m x 21, 10 m errichtet werden plus eines eingeschossigen Anbaues im Süden mit 11,74 m x 1,50 m (Reihenhaus 2 und 3)?

Stellungnahme Verwaltung Frage 1

Die Errichtung kann grds. befürwortet werden. Es sollen nur vier Wohneinheiten errichtet

werden. Dies scheint für das Gebiet verträglich. Aufgrund der notwendigen Stellplätze wird das Vorhaben in seiner Gesamtheit kritisch gesehen.

2. *Der B-Plan legt eine Grundflächenzahl für das Gebäude von 0,20 fest. Mit einer Grundfläche von ca. 12,50 m x 21, 10 m und dem Anbau ergibt sich eine Grundfläche von ca. 281,36 m², das entspricht einer GRZ von 0,27. Kann eine Befreiung für eine gegenüber dem B-Plan erhöhte GRZ von ca. 0,27 ausgesprochen werden?*

Stellungnahme Verwaltung Frage 2

Die angestrebte Befreiung kann grds. befürwortet werden. In der Vergangenheit wurden bereits ähnliche Befreiungen erteilt, wenn die reine Zahl angesehen wird. Das geplante Gebäude löst durchaus gewisse Spannungen aus. Ein Gebäude mit weniger Wohneinheiten, z.B. ein Drei-Spanner scheint verträglicher für das Gebiet.

3. *Für Nebenanlagen kann die Grundfläche um bis zu 50% überschritten werden. GRZ = 0,3 Für die geplanten vier Reihenhäuser mit Garagen, Stellplätzen und Zufahrten ergibt sich eine GRZ von 0,6, wobei hier gemäß der aktuellen Fassung der BauNV auch Zufahrten, Terrassen und Fahrradabstellplätze hinzugerechnet werden. Kann eine Befreiung für eine gegenüber dem B-Plan erhöhte erweiterte GRZ von ca. 0,6 ausgesprochen werden?*

Stellungnahme Verwaltung Frage 3

Die angestrebte Befreiung wird kritisch gesehen. Aufgrund der größeren Bebauung werden auch dementsprechend Nebenanlagen notwendig. Mit einer geschätzten GRZ von 0,6 (die nicht nachvollzogen werden kann) scheint auf den ersten Blick realistisch. Jedoch sind in der Planzeichnung keine Hauseingänge, Müllhäuschen oder Terrassen berücksichtigt.

4. *Die Mindestgrundstücksgröße soll laut B-Plan mindestens 400 m² betragen. Bei einer Grundstücksfläche von etwas über 1000 m² und einer Realteilung des Grundstückes für vier RH ergibt sich eine Grundstücksfläche von unter 400 m² je RH. Kann hierfür eine Befreiung in Aussicht gestellt werden?*

Stellungnahme Verwaltung Frage 4

Bei einer Realteilung entsteht eine Grundstücksfläche je Haus von ca. 260 qm. Hier gehen jedoch noch Flächen für Zufahrt, Garagen und Stellplätze in Abzug. Es gibt zwar ähnliche Bauvorhaben in Hallbergmoos, trotzdem wird dies von der Verwaltung kritisch gesehen.

Eine Wohnanlage (inkl. Tiefgarage) scheint ggf. geeigneter um eine flächensparende und wirtschaftliche Lösung zu finden. (Bsp. Maximilianstr. 69, 69a)

Grundsätzlich kann einer Befreiung von dieser Festsetzung zugestimmt werden.

5. *Der B-Plan lässt je Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zu. Bei einer Geschosßfläche größer 200 m² (hier 545, 1 1 m²) sind im Wege der Ausnahme bis zu 6 WE möglich. Können in dem Ersatz-Neubau 4 WE realisiert werden?*

Stellungnahme Verwaltung Frage 5

Da bereits deutlich größere Wohnanlagen im Gebiet vorhanden sind, kann diese Befreiung befürwortet gesehen.

6. *Kann eine Befreiung für die Lage von zwei Stellplätzen außerhalb des dafür definierten Bauraumes und innerhalb der „Grünen Vorzone“ ausgesprochen werden?*

Stellungnahme Verwaltung Frage 6

In der Vergangenheit wurden bereits ähnliche Befreiungen erteilt. In der Summe (Garagen und Stellplätze) wird das Vorhaben von der Verwaltung als kritisch gesehen.

7. Können Teilbereiche der Garagengebäude außerhalb des Bauraumes und innerhalb der „Grünen Vorzone“ errichtet werden?

Stellungnahme Verwaltung Frage 7

In der Vergangenheit wurden bereits ähnliche Befreiungen erteilt. In der Summe (Garagen und Stellplätze) wird das Vorhaben von der Verwaltung als kritisch gesehen.

8. Die Garagen werden bewusst von der Grundstücksgrenze zur Ottostraße nach Süden zurückgesetzt, um optisch mehr Straßenraum zu generieren und einen Bereich als „Grünen Vorzone“ anlegen zu können.

Können Garagen und Stellplätze teilweise im Bereich der Vorgartenzone angeordnet werden? Kann hierfür eine Befreiung in Aussicht gestellt werden?

Stellungnahme Verwaltung Frage 8

In der Vergangenheit wurden bereits ähnliche Befreiungen erteilt jedoch nicht in diesem gesamtmaß. Diese zusätzliche Einfahrt samt Garagen stellen in der Summe eine fast komplette Versiegelung der Grünen Vorzone dar. Nur ein minimaler Bereich von ca. 6 x 5 Meter plus minimaler Streifen hinter den Stellplätzen wird tatsächlich begrünt.

9. Die in Punkt 6 dargestellte Anordnung der Garagen und Stellplätze erfordert zwei Zufahrten zum Grundstück.

Vier Stellplätze und zwei Garagen werden über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen, zwei Garagen werden mit dem nötigen Stauraum von 5 m direkt von der Ottostraße angefahren. Kann hierfür eine Befreiung von der Stellplatzsatzung in Aussicht gestellt werden?

Stellungnahme Verwaltung Frage 9

Gerade diese zusätzliche Einfahrt samt Garagen stellt in der Summe eine fast komplette Versiegelung der Grünen Vorzone dar. Eine Befreiung von der Stellplatzsatzung wird von der Verwaltung als kritisch gesehen.

Sollte diese Abweichung erteilt werden hat dies auch Auswirkungen auf ähnliche Fälle in der Zukunft. Die Regelung einer gemeinsamen Zufahrt wird aktuell im gesamten Gemeindegebiet aus gutem Grund gefordert. Von daher kann von Seiten der Verwaltung diese Abweichung von der Satzung nicht unterstützt werden.

10. Der Grünflächenanteil innerhalb der „Grünen Vorzone“ soll mind. 70% betragen. Im Sinn einer nachhaltigen und sparsamen Nutzung von Flächen müssen zukünftig Grundstücke effizienter und dichter bebaut werden. Großzügige bepflanzte Vorgartenzonen sind in diesem Zusammenhang nicht immer realisierbar.

Kann eine Befreiung für die Reduktion des Grünflächenanteiles in Aussicht gestellt werden?

Stellungnahme Verwaltung Frage 10

Für die aktuell vorgelegte Planung ist diese Lösung geeignet. Eine nachhaltige und sparsame Nutzung von Flächen mit einer effizienter und dichter Bebauung wird von Seiten der Verwaltung begrüßt. Eine Errichtung von 4 Reihenhäusern scheint hier jedoch nicht die optimalste Lösung. Eine ggf. kleinere Planung scheint besser geeignet um eine Nachverdichtung zu realisieren. Oder es wird ein komplett anderer Ansatz verfolgt. Wie bereits oben geschildert, könnte eine Lösung mit einer Tiefgarage und einer Wohnanlage die Nachverdichtung wirtschaftlich und flächensparend am besten abbilden.

Die aktuell im Bebauungsplan vorgesehene Grüne Vorzone wirkt sich positiv auf das städtische Mikroklima aus. Gerade in Zeiten von Temperaturextremem bereichern grüne

Flächen unser aller Leben im gesamten Gemeindegebiet. Zusätzlich sichern Sie die Artenvielfalt und ermöglichen das natürliche abfließen von Regenwasser. Auch wenn dies bei einem Einzelvorhaben nicht relevant scheint, fängt die Veränderung gerade im kleinen an.

11. Laut B-Plan darf die Summe aller Dachaufbauten/Gauben max. 1/3 der Gesamtlänge des Gebäudes betragen.

21, 10/3 = 7,03 m. Pro Reihenhaus bedeutet das 7,03/4 = 1.75 m.

In der weiteren Planung muss geprüft werden, ob diese Gaubenlänge für die Raumbelichtung (1/8 der Nettogrundfläche) ausreichend ist.

Kann eine Befreiung für die Gesamtlänge der Gauben in Aussicht gestellt werden, wenn die Gesamtgaubenlänge hier max. 10 m beträgt, also je Gaube/WE 2,50 m?

Stellungnahme Verwaltung Frage 11

Die begehrte Befreiung wird von der Verwaltung unkritisch gesehen. Diese Regelung ist städtebaulich ohne besondere Bedeutung.

12. Laut B-Plan ist für Dachflächenfenster eine Größenordnung von max. 0,8 m² zulässig. Kann hierfür eine Befreiung in Aussicht gestellt werden?

Stellungnahme Verwaltung Frage 12

Die begehrte Befreiung wird von der Verwaltung unkritisch gesehen. Diese Regelung ist städtebaulich ohne besondere Bedeutung.

13. Der B-Plan legt eine maximale Gebäudebreite von 12 m fest. Die neuen Reihenhäuser sind mit einer Breite von 12,50 m geplant. Kann für eine geringe Überschreitung der Gebäudebreite von 0,5 m eine Befreiung in Aussicht gestellt werden?

Stellungnahme Verwaltung Frage 13

Die begehrte Befreiung wird von der Verwaltung unkritisch gesehen. Diese Regelung ist städtebaulich ohne besondere Bedeutung.

14. Einfriedungen entlang der Straße sind als Holzlattenzäune auszuführen. Sind auch andere Materialien für Zäune zulässig, wie z.B. Stabgitterzäune? Kann hierfür eine Befreiung in Aussicht gestellt werden?

Stellungnahme Verwaltung Frage 14

In ähnlichen Fällen wurden bereits Befreiungen erteilt. Zäune über einer Höhe von 1,20 m bis 1,40 m werden von der Verwaltung kritisch gesehen.

Beschluss

Beschluss nach Beratung.

Den Anträgen auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.2 Ortszentrum Maximilianstraße-Ottostraße bezüglich der Errichtung von 4 Reihenhäusern wird nicht zugestimmt. Es sollen weitere Gespräche mit dem Antragsteller geführt werden.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

8. BV 2022/093, Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 39 "Tannenweg Süd"

Sachverhalt

Mit dem am 04.10.2022 eingereichten Antrag wird eine Befreiung von dem o.g. Bebauungsplan begehrt. Der Antragsteller möchte einen 1,80 Meter hohen Stabmattenzaun auf dem Grundstück Fl.Nr. 1970/565, Gemarkung Hallbergmoos, Gemeinde Hallbergmoos, Eibenweg 9 errichten.

Festsetzung laut Bebauungsplan:

Punkt 5

Entlang von Straßenverkehrsflächen sind als Einfriedungen, Holzzäune bis zu max. 1,10 Meter über Oberkante Straßenmitte zulässig.

Geplante Maßnahme:

Abweichend zur Festsetzung soll ein Stabmattenzaun mit einer Höhe von 1,80 Meter verwendet werden.

Begründung lt. Antrag

Wir möchten entlang des Grundstücks Richtung Efeuweg einen Doppelstabmattenzaun mit Sichtschutz zum Schutz unserer Privatsphäre errichten, da ansonsten besonders Fußgänger und Fahrradfahrer direkten Einblick beispielsweise in unsere Wohnräume hätten.

Damit sich der Zaun passend in das Umfeld einfügt und nicht zu massiv wirkt, soll alle 2 Meter ein Element ohne Sichtschutz (ca. 1 Meter breit) eingefügt und bepflanzt werden. Im Bereich der Kurve wird der Zaun schrittweise wieder auf 1,0 m reduziert, damit ist auch keine Verkehrsbeeinträchtigung durch schlechtere Sicht in die Kurve gegeben. In einem beigefügten Bauplan ist das Vorhaben detailliert aufgezeichnet.

In dem Bebauungsgebiet „Tannenweg Süd“ gibt es zahlreiche Grundstücke, die zur Straße hin mit Einfriedungen blickdicht geschlossen sind. Es gibt viele Hecken (>2m), sowie auch zahlreiche feste blickdichte Zäune (meist 1,80 m) zur Straße hin. Einige Beispiele dafür haben wir in einem Lageplan rot markiert. So gut wie alle direkten Nachbarn um den Eibenweg haben ihre Grundstücke mit hohen Einfriedungen (1,80m und höher) geschlossen. Somit würde unser Vorhaben nicht das Umgebungsbild stören.

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

Das Grundstück liegt in keiner städtebaulich exponierten Lage. Die beehrte Befreiung betrifft nicht die Grundzüge der Planung. Der Zaun wird in der Regel nur von Anwohnern wahrgenommen. Der Bereich in der Kurve wurde mit einem niedrigeren Zaun berücksichtigt. Hier steigt der Zaun von 1,00 Meter gestuft auf 1,80 Meter. Dies wird von der Verwaltung begrüßt. Es sind keine direkt anliegenden Nachbarn betroffen. In ähnlichen Fällen wurde eine Befreiung bereits erteilt. Von Seiten der Verwaltung wird empfohlen die Befreiung zu erteilen.

Beschluss

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 „Tannenweg Süd“ bezüglich der Errichtung eines max. 1,80 Meter hohen Stabmattenzaun wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 6 Nein 5

9. BV 2022/095, Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 4 "Tannenweg"

Sachverhalt

Mit dem am 10.10.2022 eingereichten Antrag wird eine Befreiung von dem o.g. Bebauungsplan begehrt. Der Antragsteller möchte einen 1,10 Meter hohen Stabmattenzaun auf dem Grundstück Fl.Nr. 1970/409, Gemarkung Hallbergmoos, Gemeinde Hallbergmoos, Tannenweg 28 errichten.

Festsetzung laut Bebauungsplan:

Punkt 3 Einfriedung

Entlang von Straßenverkehrsflächen und Grünflächen sind als Einfriedungen nur hinter pflanzte Holzzäune mit senkrechten Latten bis zu max. 1,20 Meter über Oberkante Straßenmitte zulässig.

Geplante Maßnahme:

Abweichend zur Festsetzung soll ein Stabmattenzaun verwendet werden.

Begründung lt. Antrag

Der vorhandene über 20 Jahre alte Holzzaun ist unansehnlich und eine Querstrebe ist gebrochen. Daher soll der Holzzaun durch einen robusten, langlebigen und pflegeleichten Stabmattenzaun, Musterbilder anbei, in gleicher Höhe (1, 10 m) ersetzt werden.

Hinweis:

Im Tannenweg sind bei diversen anderen Eigentümern ebenfalls Stabmattenzäune sowie Gabionenzaun (Höhe > 1,80m) installiert worden.

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

Das Grundstück liegt in keiner städtebaulich exponierten Lage. Die beehrte Befreiung betrifft nicht die Grundzüge der Planung. Die vorgeschriebene Höhe wird nicht überschritten. Es sind keine schützenswerten Nachbarninteressen betroffen. In ähnlichen Fällen wurde eine Befreiung bereits erteilt. Von Seiten der Verwaltung wird empfohlen die Befreiung zu erteilen.

Beschluss

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 „Tannenweg“ bezüglich der Errichtung eines 1,10 Meter hohen Stabmattenzaun wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

10. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer Werbeanlagen, Zeppelinstraße 23, Flurnummer 354, Gemarkung Hallbergmoos - Bebauungsplan Nr. 68 "Gewerbegebiet suedoestlich der Zeppelinstrasse"

Sachverhalt

Mit dem am 24.10.2022 eingereichten Bauantrag begehrt der Antragsteller eine isolierte Befreiung für die Errichtung einer Werbeanlage (Stele) auf dem Grundstück Zeppelinstraße 23, Flur-Nr. 354. Diese soll außerhalb der geltenden Baugrenzen des o.g. Bebauungsplans errichtet werden.

Die Bauherren begründen ihren Antrag wie folgt:

„Zur besseren Wahrnehmung sollte die Werbeanlage in Straßennähe platziert werden. Dies ist aber bei Einhaltung des Bauraums nicht möglich, da die Baugrenze 5,0 m von der Grundstücksgrenze zur Straße entfernt liegt. Wir bitten die Werbeanlage in einem Meter Abstand zur Grundstücksgrenze errichten zu dürfen.“

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.

Die Stele wird auf dem eigenen Grundstück errichtet und hält den in der Werbeanlagensatzung geforderten Mindestabstand von 1 Meter zur Straße bzw. zum Gehweg ein. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Aufgrund der Ausmaße ist das Vorhaben städtebaulich vertretbar. Nachbarliche Belange werden von dem Vorhaben nicht berührt.

In einem ähnlichen Fall wurde eine Befreiung bereits erteilt. Von Seiten der Verwaltung wird empfohlen die Befreiung zu erteilen.

Beschluss

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 68 „Gewerbegebiet südöstlich der Zeppelinstrasse“ wird bezüglich der Überschreitung der festgesetzten Baugrenze wie beantragt erteilt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

11. Gemeinde Oberding, Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung, Schwaig Süd

Sachverhalt

Der Gemeinderat Oberding hat in der Sitzung am 21.06.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet „Schwaig Süd“ beschlossen.

Der rechtswirksame Bebauungsplan für das Gebiet Schwaig Süd stammt aus dem Jahr 1967. Mit Schreiben vom 08.04.2019 möchte der Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 3360/3 neu bebauen. Daraufhin hat der Gemeinderat sich in seiner Sitzung am 22.10.2019 mit einem Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schwaig Süd“ im Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 3360/3 befasst.

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 gesamte 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 ermöglicht werden, die den gestiegenen Anforderungen an das Wohnen sowie an die Energieeinsparung (z.B. mehr Dämmung) Rechnung tragen kann.

Änderungsziele:

- Erhalt eines ruhigen, qualitativ hochwertigen Wohnquartiers unter Berücksichtigung des demographischen Wandels.
- Moderate, städtebaulich vertretbare Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Wohngebäude, in Abwägung von Grundstücksgröße und Grundstückszuschnitt.
- Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten durch Nachverdichtung auf großen Grundstücken, welche vom Grundstückszuschnitt und den Erschließungsmöglichkeiten geeignet sind.
- Bessere bauliche Nutzung besonders großer Grundstücke durch flexible Bebauungsmöglichkeiten mit Doppelhäusern oder Einzelhäusern.
- Moderate Verdichtung - neue GRZ durchschnittlich ca. 0,40.
- Keine Reduktion von Baurecht für auffallend große Bestandsgebäude.
- Höhenentwicklung mit einer Wandhöhe von ca. 6, 7 m innerhalb des Plangebietes (inkl. Sockelbereich).
- Erhalt der bestehenden Struktur aus Einzelhäusern - und Ermöglichung von Doppelhausbebauung.
- Erhalt der bestehenden Grünstrukturen
- Erhalt von bestehenden Bäumen auf der Fl.Nr. 3358

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich des Ortsteils Schwaig-Süd. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht dem Plangebiet des bestehenden Bebauungsplans. Das Plangebiet wird über die Oberdinger Straße im Westen und die Hochstraße im Süden und Osten erschlossen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,6 ha, davon sind ca. 5.400 m² als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Das Bauland umfasst somit eine Fläche von ca. 1,1 ha.

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

12. Neubau Feuerwehrhaus Goldach; Vergabe Geschäftsbesorger

Sachverhalt

Mit Beschluss vom 08.03.2022 hat der Gemeinderat die Durchführung einer Ausschreibung zur Übertragung des Feuerwehrhauses Goldach an einen „Geschäftsbesorger“ beschlossen. Die Ausschreibung wurde als zweistufiges, europaweites Verhandlungsvergabeverfahren über eine elektronische Vergabeplattform durchgeführt. Am 15.09.2022 fanden die Bietergespräche mit den

Bewerbern statt. Die schriftlichen Konzepte und der Vergabevorschlag können aus der vertraulichen Anlage ersehen werden.

Der Gesamtkostenbetrag (660.897,45 € brutto), der als Parameter für die Honorarschätzung dient, ergibt sich aus den Kosten der Machbarkeitsstudie in Höhe von rd. 6.959.400.- € vom 15.12.2020. Durch allgemeine Kostensteigerungen bis zur Errichtung des Gebäudes muss voraussichtlich mit höheren Kosten gerechnet werden. Die genauen Kosten können erst nach weiteren Planungsschritten ermittelt werden. Wenn man jedoch von einer Kostensteigerung von ca. 30 bis 35 % ausgeht, dann muss bei einem Baubeginn im Jahr 2024 mit Gesamtkosten (einschl. Geschäftsbesorgerleistung) in Höhe von rd. 10 Mio. Euro gerechnet werden. Für diesen Fall ist für den Geschäftsbesorger mit Kosten in Höhe von rd. 770.000.- € zu rechnen. Es ist eine Stufenweise Beauftragung der Geschäftsbesorgerleistung vorgesehen. Mit Auftragserteilung werden zunächst nur die Leistungen der Leistungsstufe 1 abgerufen.

Die Leistungsstufe 1 bis 3 beinhalten nachfolgende Leistungen:

| Leistungsstufe 1: | |
|--|---|
| Projektsteuerungsleistungen gemäß Leistungsstufe 1 und 2 (teilweise) der ZVB-PS, Fassung 2013 | <ul style="list-style-type: none"> - Projektvorbereitung – Leistungen der Projektvorbereitung und Einschaltung der fachlich Beteiligten - Vorplanung - Entwurfsplanung |
| HOAI-Leistungsphase 1 bis einschl. 3 | <p>Grundleistungen der Leistungsphase in allen für die Durchführung der Maßnahme notwendigen Leistungsbildern, einschl.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zielfindungsphase, - Untersuchen alternativer Lösungsansätze nach verschiedenen Anforderungen mit Kostenbewertung, - Analyse der Alternativen / Varianten und deren Wertung mit Kostenuntersuchung (Optimierung) <p>sowie weiterer erforderlicher oder vom Auftraggeber geforderter Planungsleistungen (z. B. Besondere Leistungen), sofern noch nicht vom Auftraggeber beauftragt.</p> |
| Leistungsstufe 2: | |
| Projektsteuerungsleistungen gemäß Leistungsstufen 2 (teilweise) und 3 der ZVB-PS, Fassung 2013 | <ul style="list-style-type: none"> - Genehmigungsplanung, - Ausführungsvorbereitung - Ausführungsplanung, Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe |
| HOAI-Leistungsphasen 4 bis einschl. 7 | <p>Grundleistungen der Leistungsphasen in allen für die Durchführung der Maßnahme notwendigen Leistungsbildern, einschl. weiterer erforderlicher oder vom Auftraggeber geforderter Planungsleistungen (z. B. Besondere Leistungen), sofern noch nicht vom Auftraggeber beauftragt.</p> |
| Leistungsstufe 3: | |

| | |
|--|---|
| Projektsteuerungsleistungen gemäß Leistungsstufen 4 und 5 der ZVB-PS, Fassung 2013 | - Objektüberwachung, - Projektabschluss |
| HOAI-Leistungsphasen 8, 9 | Grundleistungen der Leistungsphasen in allen für die Durchführung der Maßnahme notwendigen Leistungsbildern, einschl. weiterer erforderlicher oder vom Auftraggeber geforderter Planungsleistungen (z. B. Besondere Leistungen), sofern noch nicht vom Auftraggeber beauftragt. |
| Bauleistungen | Ausführung aller in Abstimmung mit dem Auftraggeber erforderlichen Bauleistungen im Hinblick auf eine betriebs- und / oder schlüsselfertige Herstellung des Bauwerks. |

Nach einer realistischen Einschätzung ist nachfolgender Zeitplan möglich:

- Abschluss Vergabeverfahren voraussichtlich im November 2022
- Abklärung Zuschüsse und Aufstellung Bebauungsplan 2023
- Erstellung Planungen Gebäude und Freianlagen (Leistungsphasen 1 bis 7 HOAI) 2023 und 2024
- Erteilung Baugenehmigung bis Mitte 2024
- Baubeginn Frühjahr 2025
- Fertigstellung Herbst 2026

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Für den Neubau des Feuerwehrhauses Goldach sind von 2022 bis einschließlich 2025 derzeit 7.670.000,- € im Haushalt eingeplant. Da eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 400.000,- € eingetragen ist und der Geschäftsbesorger stufenweise beauftragt wird, sind für diese Beauftragung ausreichend Haushaltsmittel eingeplant. Für das Jahr 2026 waren bisher noch keine Mittel eingeplant. Nach einer überschlägigen Schätzung sollten 2026 wegen der allgemeinen Baupreissteigerung 2.330.000,- € eingeplant werden. Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

| Haushaltsjahr | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|---------------------------|------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| Betrag HOCH194 (investiv) | 50.000,- € | 1.000.000,- € | 2.620.000,- € | 4000.000,- € | 2.330.000,- € |
| Betrag (laufend) | 0,- € | 0,- € | 0,- € | 0,- € | 0,- € |

Beschluss

Der Auftrag für die Geschäftsbesorgerleistung wird an die BayernGrund, Giesinger Bahnhofplatz 2, 81539 München erteilt. Die Verwaltung wird beauftragt einen entsprechenden Vertrag vorzubereiten und abzuschließen.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

13. Anfragen

13.1 Ausschussmitglied Lemer

Durften die Parkplätze bei einem Wohnhaus im Jägerfeld West / Marienstraße gebaut werden und sollte es nicht als Grünstreifen angelegt werden?

Antwort der Verwaltung:

Die Freiflächen wurden entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans angelegt.

13.2 Ausschussmitglied Krätschmer

Ist bekannt wann die Umfahrung Schwaig / Freising wieder auf ist?

Antwort der Verwaltung:

Die Baustelle dauert mindestens bis Mitte 2024. Es handelt sich um eine große Baumaßnahme im Rahmen des S-Bahnringeschlusses Erding / Flughafen.

14. Bürgerfragestunde

Josef Niedermair
Erster Bürgermeister

Jennifer Altmann
Schriftführung