



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

Sitzungsdatum: Dienstag, 28.03.2023
Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 19:17 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

Erster Bürgermeister

Niedermair, Josef

Ausschussmitglieder

Brosch, Sabina	anwesend ab 18:33
Edfelder, Silvia	
Hartshauser, Hermann	anwesend ab 18:33
Henning, Thomas	
Kronner, Stefan	
Lemer, Heinrich	
Reiland, Wolfgang	
Rentz, Stefan	
Zeilhofer, Rudolf	

3. Stellvertreter

Edfelder, Damian	Vertretung für Christian Krätschmer
------------------	-------------------------------------

Schriftführerin

Altmann, Jennifer

Verwaltung

Kirmayer, Michael	abwesend ab 19:10
Liebig, Katrin	
Michels, Andrea	abwesend ab 19:17

Es fehlen entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Krätschmer, Christian

TAGESORDNUNG

öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 28.02.2023
2. Bekanntgaben
 - 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
 - 2.2 Vergabe von Bauaufträgen
 - 2.3 Strassenplanung FS 12 Bauabschnitt 1
 - 2.4 Bürgeranfrage Alois Walbrun
 - 2.5 Ggf. mündliche Bekanntgaben
3. Ausbau FS 12 BA 2; Festlegung der Lichtsignalanlagen
4. Vergabe Bauauftrag; Metallbau- u. Verglasungsarbeiten, Umbau u. Erweiterung Rathaus Hallbergmoos
5. Abbruch eines Wohnhauses u. dreier Nebengebäude sowie Neubau zweier Mehrfamilienwohnhäuser mit Tiefgarage u. Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen
6. Gemeinde Oberding, Bebauungsplan Nr. 93, Schwaig, östlich der Werkstraße
7. Gemeinde Neufahrn, Bebauungsplan Nr. 111, Wohnen am Sportplatz II
8. Gemeinde Moosinning, Innenbereichssatzung Westlich Waldstraße Eichenried
9. Anfragen - keine
10. Bürgerfragestunde
 - 10.1 Bürger Alois Walbrun

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 28.02.2023

Beschluss

Das öffentliche Protokoll der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 28.02.2023 wird genehmigt.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

Stimmhaltung von Ausschussmitglied D. Edfelder wegen Abwesenheit.

Ausschussmitglied Brosch und Hartshäuser bei Beschlussfassung noch nicht anwesend.

2. Bekanntgaben

2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen

Sachverhalt

Zur Kenntnis genommen

2.2 Vergabe von Bauaufträgen

Sachverhalt

Verschiedene gemeindl. Gebäude in Hallbergmoos

Vergabe: E-Check

Art der Ausschreibung:	Beschränkte Ausschreibung
Bewerbungen:	9
Abgegebene Angebote:	1
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	59.725,51 € brutto

Auftragssumme: 63.947,98 € brutto
Vergabe an: Fa. Kreilinger, 85399 Hallbergmoos
Haushaltsmittel: KST 11703

Umbau u. Erweiterung Rathaus Hallbergmoos

Vergabe: Freiflächenarbeiten

Art der Ausschreibung: Öffentliche Ausschreibung
Bewerbungen: 7
Abgegebene Angebote: 4
Ausgeschiedene Angebote: 0
Kostenberechnung: 31.418,98 € brutto
Höchstangebot: 48.628,51 € brutto
Auftragssumme: 28.728,29 € brutto
Vergabe an: Fa. Gaissmaier, 85356 Freising
Haushaltsmittel: HOCH177

Kindergarten Regenbogen, Pappelweg 1, Hallbergmoos

Vergabe: Erneuerung Küche

Art der Ausschreibung: Beschränkte Ausschreibung
Bewerbungen: 4
Abgegebene Angebote: 4
Ausgeschiedene Angebote: 0
Kostenberechnung: 74.383,33 € brutto
Höchstangebot: 59.565,45 € brutto
Auftragssumme: 49.964,53 € brutto
Vergabe an: Fa. Rauter, 84375 Kirchdorf am Inn
Haushaltsmittel: KST 11703

Straßenreinigung 2023/2024 im Gemeindebereich Hallbergmoos

Vergabe: Straßenreinigung

Art der Ausschreibung: Beschränkte Ausschreibung
Bewerbungen: 3
Abgegebene Angebote: 3
Ausgeschiedene Angebote: 0
Kostenberechnung: 54.978,00 € brutto
Höchstangebot: 66.782,80 € brutto
Auftragssumme: 54.978,00 € brutto
Vergabe an: Fa. Wurzer, 85462 Eitting
Haushaltsmittel: KST 54501

Zur Kenntnis genommen

2.3 Strassenplanung FS 12 Bauabschnitt 1

Sachverhalt

In dieser Bekanntgabe wird die Planung des Bauabschnittes 1 dem Bau- und Planungsausschuss zur Kenntnis gegeben.

Zur Kenntnis genommen

2.4 Bürgeranfrage Alois Walbrun

Sachverhalt

In der Bau- und Planungsausschusssitzung vom 28.02.2023 hat Herr Alois Walbrun die Frage gestellt, ob während der ersten Bauphase der FS 12 der Tannenweg (innerörtliche Umleitung) als abbiegende Vorfahrtsstraße in die Freisinger Straße gestaltet werden könnte.

Für die Baumaßnahme „Ausbau FS 12“ ist federführend das Landratsamt Freising zuständig. Die Gemeindeverwaltung hat die Anfrage von Herrn Walbrun daher zuständigkeitshalber dorthin weitergeleitet. Vom Landratsamt Freising erhielten wir folgende Antwort:

„*Sehr geehrter Herr Kirmayer,*

eine Vorfahrtsänderung befürworten wir nicht, da Vorfahrtsregeländerungen oftmals mit der Gefahr von Unfallhäufungen einhergehen. Zudem gehen wir davon aus, dass aufgrund der von Ihnen beschriebenen geringen Verkehrsmenge trotzdem ein zügiges abfließen möglich sein wird. Weiter ist das Ziel, die innerörtlichen Umfahrungen so unattraktiv wie möglich zu halten um den Umleitungsverkehr auf der offiziellen Umfahrung zu halten.“

Zur Kenntnis genommen

2.5 Ggf. mündliche Bekanntgaben

Sachverhalt

1. Haushalt 2023
Der Haushalt 2023 wurde vom Landratsamt Freising mit Schreiben vom 21.03.2023 genehmigt.
2. Antrag
Ein Antrag von Markus Loibl ging bei uns ein. Es geht um den Ausbau „Am Süßbach“. Dieser wird bei der nächsten Bau- und Planungsausschusssitzung behandelt.
3. Spatenstich
Am 25.4.2023 um 9 Uhr findet der Spatenstich zum Kommunalen Wohnungsbau Predazzoallee statt. Freue mich über zahlreiche Erscheinung.
4. Sondersitzung Bau- und Planungsausschuss
Letzten Montag, 20.03.2023 gab es eine Sondersitzung vom Bau- und Planungsausschuss. Die zwei Garagen mit Parkplätzen werden vom Bürgermeister Niedermair veranlasst. Somit haben die Fischerfreunde eine Garage und der Gemeinde bleibt noch eine.
5. Ausbau FS 12
Der Ausbau verläuft super. Bürgermeister Niedermair schaut sich die Baustelle jede Woche an. Der Wasserzweckverband und die Telekom sind an ihren Arbeiten. Die Anlieger sind dankbar und froh. Alles läuft im Zeitplan.

3. Ausbau FS 12 BA 2; Festlegung der Lichtsignalanlagen

Sachverhalt:

An der Einmündung der Schönstraße/Hauptstraße befindet sich derzeit auf der Westseite eine Ampelanlage für Fußgänger und Radfahrer zur sicheren Querung der Hauptstraße.

Noch weiter westlich (in Brückennähe) befindet sich an der Goldach eine 2. Ampelanlage. Im Zuge der Sanierungsmaßnahme „FS 12 Ost“ bestand die Überlegung, die östlichere Ampelanlage auf die Ostseite der Einmündung Schönstraße/Hauptstraße zu verlegen.

Diese Verlegung wurde vom Landkreis Freising (Straßenbaulastträger) positiv gesehen, da die beiden Ampeln an der Schönstraße und an der Goldach sehr nah beieinanderstehen.

Gleichfalls befürwortet auch die Gemeindeverwaltung die Ampelverlegung Richtung Osten, da somit künftig Fußgänger aus dem Kastanienweg, dem Eichenweg und der Südseite der Hauptstraße ohne vorheriger Querung der Schönstraße die Hauptstraße sicher queren könnten.

Ferner wurde bei der Wahl des Standortes der Ampelanlage auch die weitere Ortsentwicklung berücksichtigt (u.a. weiterer Grundschulstandort oder die Wohnbauentwicklung in Goldach).

In seiner Sitzung am 05.11.2019 hatte der Bau- und Planungsausschuss (BPA) die Verlegung Richtung Osten bereits beschlossen (siehe Anlage).

Da jedoch in der Anwohnerinformationsveranstaltung „Sanierung der FS 12 Ost“ am 07.02.2023 seitens der Anwesenden sowohl unterstützende als auch kritische Meinungen wahrzunehmen waren, wird seitens der Verwaltung um eine Bestätigung der Entscheidung aus dem Jahre 2019 gebeten.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Im Rahmen der Beteiligung an den Sanierungskosten.

Im Haushalt 2023 sind unter der TIEF005 Sanierung Kreisstraße FS 12 Mittel in Höhe von insg. 2.360.000 € eingeplant. Aller Voraussicht nach fallen für die komplette Sanierung der FS 12 erhebliche Mehrkosten an, die zusammen mit etwaigen Mehrkosten für die Verlegung der Ampelanlage in einem Nachtragshaushalt zu berücksichtigen sind.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2020	2021	2022	2023	2024
Betrag (investiv) TIEF005	0,- €	0,- €	0,- €	-2.280.000,- €	-80.000,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

Beschluss

Vorschlag zum Beschluss von S. Edfelder:

Die Ampel soll an dem Standort belassen werden. Zusätzlich soll eine Ampel in der Pfarrer-Pflüger-Straße aufgestellt werden. Drei Ausschussmitglieder stimmen für den Antrag, acht Ausschussmitglieder stimmen gegen den Antrag. Der Antrag ist somit abgelehnt.

Abstimmung: Ja 3 Nein 8

Der Bau- und Planungsausschuss bestätigt den Beschluss vom 05.11.2019. Die Ampel an der Einmündung der Schönstraße soll von der Westseite auf die Ostseite verlegt werden.

Der Beschluss vom 05.11.2019 ist somit aufgehoben. Abteilung S informiert entsprechend das Landratsamt.

Abstimmung: Ja 4 Nein 7

4. Vergabe Bauauftrag; Metallbau- u. Verglasungsarbeiten, Umbau u. Erweiterung Rathaus Hallbergmoos

Sachverhalt

Es wurde eine öffentliche Ausschreibung für die den Umbau und Erweiterung Rathaus Hallbergmoos, Metallbau- u. Verglasungsarbeiten durchgeführt. Von einer Firma wurden die Ausschreibungsunterlagen angefordert. Von einem Bieter wurde ein Angebot abgegeben. Das einzige Angebot liegt bei 160.840,40 € brutto. Die Kostenberechnung liegt bei 118.137,25 € brutto. Das Angebot liegt somit um 36 % bzw. 42.703,15 € brutto über der Kostenberechnung. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. h) der Geschäftsordnung ist der Bürgermeister nicht mehr für die Vergabe der Bauleistung zuständig. Nach § 9 Buchst. g) der Geschäftsordnung ist die Vergabe im Bau- und Planungsausschuss zu behandeln.

Stellungnahme Planungsbüro:

Durch die stetig steigenden Materialkosten und Lieferengpässe sind Kalkulationen derzeit nur unter erschwerten Bedingungen möglich.

Ummontagen, Ergänzungen und der Wiedereinbau von Fassadenelementen aus dem Bestand sind schwer kalkulierbar und überlassen den Bietern einen großen Kalkulationsrahmen.

Aufgrund der momentanen Marktlage und kurzzeitig zurückliegende massive Preiserhöhungen bei den Systemherstellern und der Glasindustrie, welche uns bestätigt wurden, bewerten wir das vorliegende Angebot als wirtschaftlich und marktgerecht.

Firma Bartholomeus Metallbau GmbH ist dem Bauherrn aus früheren Bauvorhaben bekannt und kann als qualifiziert für dieses Bauvorhaben bewertet werden.

Stellungnahme Sachgebiet P1:

Eine Ausschreibung kann nach § 17 Abs. 1 Nr. 3 VOB/A aufgehoben, wenn schwerwiegende Gründe bestehen. Es kann nicht aufgehoben werden, wenn die eingegangenen Angebote nicht den wirtschaftlichen Vorstellungen des Auftraggebers entsprechen. Die eingegangenen Angebote müssten so deutlich über der Kostenschätzung liegen, dass das gesamte Vorhaben aufgegeben werden müsste. Somit liegen im vorliegenden Fall streng genommen keine schwerwiegenden Gründe zur Aufhebung vor.

Da bereits eine öffentliche Ausschreibung durchgeführt wurde und diese bei den Bietern nur auf eine sehr geringe Resonanz gestoßen ist, wird von einer Aufhebung der Ausschreibung abgeraten. Es ist sehr unwahrscheinlich, dass eine erneute Ausschreibung zum jetzigen Zeitpunkt ein günstigeres Angebot ergeben wird.

Der Vergabevorschlag ist als vertrauliche Anlage beigelegt.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Im Haushaltsjahr 2023 sind zum jetzigen Stand ausreichend Mittel vorhanden. Der Gesamtansatz im Haushalt 2023 und der mittelfristigen Finanzplanung beträgt 3,7 Mio. Euro. Bei weiteren Preissteigerungen ist ggf. eine Erhöhung des Gesamtansatzes im Rahmen eines Nachtragshaushalts erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2023	2024	2025	ab 2026
Betrag (investiv) HOCH177	2.800.000,- €	900.000,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

Beschluss

Der Auftrag wird an die Firma Bartholomeus Metallbau GmbH aus Bergen vergeben, obwohl das Angebot um 36 % bzw. 42.703,15 € brutto über der Kostenberechnung liegt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 1

5. Abbruch eines Wohnhauses u. dreier Nebengebäude sowie Neubau zweier Mehrfamilienwohnhäuser mit Tiefgarage u. Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen

Sachverhalt

Mit Antrag auf Vorbescheid vom 09.01.2023 begehren die Eigentümer des Grundstücks Freisinger Str. 42 (Fl.-Nr. 1989) den Abbruch eines Wohnhauses und dreier Nebengebäude sowie den Neubau zweier Mehrfamilienwohnhäuser mit Tiefgarage und Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen.

Das Grundstück liegt im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB und hat eine Größe von 2.374 m². Da auf dem Grundstück mehr als 6 Wohneinheiten realisiert werden sollen, liegt gemäß § 9 Nr. c) der Geschäftsordnung der Gemeinde Hallbergmoos die Zuständigkeit beim Bau- und Planungsausschuss.

Die am 09.01.2023 eingereichte Planung wies gegenüber der Umgebungsbebauung eine sehr hohe Dichte auf (s. Anlage 2). Nach Prüfung durch die Verwaltung wurde der Planerin mit Email vom 07.02.2023 folgende Möglichkeit zur Bebauung aufgezeigt:

„Die Gemeinde Hallbergmoos hat im Rahmen eines räumliches Leitbild Zentralitäten definiert, die eine höhere Baudichte zulassen. Das Grundstück ihrer Auftraggeber liegt außerhalb dieser Zentralitäten. Hier können wir uns eine Bebauung mit E + 1 + D vorstellen. Die Baustruktur der Freisinger Straße sollte in ihrem Entwurf aufgenommen werden. Die Genehmigung von Satteldächern mit der von Ihnen geplanten Firsthöhe von 11,50 m kann in Aussicht gestellt werden. In der Freisinger Str. 6 – 8 wurde eine Wohnanlage mit einer GFZ von 0,49 und einer GRZ II von 0,62 realisiert. Diese Kubatur sehen wir als genehmigungsfähig an.

Das südlich angrenzende Grundstück „Freisinger Str. 40“ hat eine GFZ von 0,49 und einer GRZ II von 0,76, das gegenüberliegende Grundstück „Freisinger Str. 39“ hat eine GFZ von 0,35 und einer GRZ II von 0,83. Bei diesem Grundstück wie auch bei dem Rossmann Grundstück handelt es sich allerdings um Gewerbegrundstücke. Bei diesen liegt aufgrund ihrer Nutzung eine etwas höhere GRZ vor.“

Mit Email vom 21.02.2023 erhielt die Gemeinde eine überarbeitete Eingabeplanung, in welcher die Anforderungen des Bauamtes umgesetzt sind (s. Anlagen 3 und 4).

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindlichen Einvernehmen zur überarbeiteten Planung vom 20.02.2023 (Anlage 2) erteilt werden.

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB zum Abbruch eines Wohnhauses und dreier Nebengebäude sowie Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage und Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen wird für den Antrag auf Vorbescheid mit Stand 20.02.2023 erteilt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

6. Gemeinde Oberding, Bebauungsplan Nr. 93, Schwaig, östlich der Werkstraße

Sachverhalt

Der Gemeinderat Oberding hat in der Sitzung am 05.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 Schwaig, östlich der Werkstraße beschlossen.

Das Baugebiet soll in den nächsten Jahren Wohnraum, insbesondere für Familien, schaffen. Es ist beabsichtigt, eine Mischung aus Einzel-, und Doppelhäusern zu realisieren. Mit der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes inkl. Grünordnung soll die gewünschte Entwicklung planungsrechtlich gesichert und benötigter Wohnraum geschaffen werden. Derzeit ist das zu entwickelnde Gebiet als ackerbauliche Fläche dem Außenbereich zugeordnet. Nach Osten soll der Ortsrand neugestaltet werden.

Das städtebauliche Konzept umfasst dabei folgende Punkte:

- Schaffung eines ruhigen, qualitativ hochwertigen Wohnquartiers mit attraktiven Aufenthaltsbereichen unter Berücksichtigung des demographischen Wandels
- Grundstücksgrößen für Einzelhausbebauung 400 qm – 550 qm, Doppelhaus-grundstücke ca. 300 qm – 400 qm
- Nutzung der vorhandenen Erschließung über die Werkstraße und die Fl.-Nr. 3349/5
- Neue Wegeverbindung (minimale Erschließungsflächen) mit Fußwegeanbindung im Norden und im Süden des Gebietes
- Ruhender Verkehr wird für die Einzel- und Doppelhäuser oberirdisch angeordnet
- Wendekreis für Feuerwehr- Rettungs- und Müllfahrzeuge im südlichen Bereich des Plangebietes
- Verträgliche Einbettung in die Landschaft durch Ortsrandeingrünung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Schwaig, östlich der Werkstraße in zweiter Reihe und hat eine Gesamtfläche von ca. 8.950 m² (0,9 ha). Dieser umfasst die Fl.Nrn. 3349/13 und Teilbereiche der Fl.Nrn. 3349.

Das Plangebiet schließt im Westen an die bestehende Bebauung an. Im Süden, Norden und Westen grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Ackerflächen.

Das Plangebiet wird von Westen aus über die Werkstraße erschlossen. Der Geltungsbereich des Plangebietes hat eine Größe von knapp 0,9 ha, davon sind ca. 1.240 m² als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Das Bauland umfasst somit eine Fläche von ca. 0,77 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

7. Gemeinde Neufahrn, Bebauungsplan Nr. 111, Wohnen am Sportplatz II

Sachverhalt

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn hat in seinen Sitzungen am 19.01.2009 und am 30.11.2015 beschlossen, den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 111 „Wohnen am ehemaligen Sportplatz II“ für den Südostrand Neufahrns aufzustellen. Das Bebauungsplanverfahren erfolgt bisher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung. In seiner Sitzung am 24.10.2022 beschloss der Gemeinderat die Verfahrensart von einem beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB auf ein Regelverfahren umzustellen. Die bisherigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und Behörden werden im weiteren Verfahren insoweit verwertet, als von einer erneuten frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB abgesehen werden kann, da diese „bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt ist“.

Geplant wird ein kleines, in sich geschlossenes Baugebiet, das nach Norden durch einen Fuß- und Radweg eingebettet in einen breiten Grünstreifen und nach Westen durch eine dichte Gehölzstruktur von den angrenzenden Wohngebieten abgeschirmt ist. Nach Süden schließen sich auf ganzer Länge des Baugebiets die Flächen einer Kinderkrippe und eines Kindergartens an, anschließend folgt das Sportgelände des Tennisclubs mit dem Fitness-Studio. Nach Osten schließt sich landwirtschaftlich genutzte Fläche jenseits des Auwegs an.

Die aus dem Jahr 2017 stammende Planungskonzeption wurde aufgrund des zwischenzeitlichen Bedarfes und geänderter Anforderungen angepasst. Entstehen soll eine gemischte Bebauungsstruktur aus gereihten Einfamilienhäusern, Geschosswohnungsbauten und einem Gebäude für öffentlich geförderten, preisgünstigen Wohnraum im Südosten des Plangebiets. Darüber hinaus wurden Festsetzungen zum Klimaschutz, zu einer besseren solaren Nutzung und zur Regenwassernutzung getroffen.

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. Gemeinde Moosinning, Innenbereichssatzung Westlich Waldstraße Eichenried

Sachverhalt

Der Gemeinderat Moosinning hat in seiner Sitzung am 03.05.2022 die Aufstellung einer Innenbereichssatzung, Westlich Waldstraße, Eichenried gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung wird begrenzt durch die B 388 im Süden und das Siedlungsgebiet der Waldstraße im Osten.

Aufgrund von Anträgen mehrerer Grundstückseigentümer beabsichtigt die Gemeinde Moosinning für den Bereich westlich der Waldstraße, nördlich der B 388 Baurecht zu schaffen um dem dringenden Bedarf nach Wohnraum nachzukommen. Daher hat der Gemeinderat am 03.05.2022 beschlossen, diesen Bereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Waldstraße einzubeziehen und dafür eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufzustellen. Die Ausarbeitung der Planung wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

Bereits im Jahr 2003/2004 wurde ein Bauleitplanverfahren durchgeführt, das allerdings aufgrund von Einwendungen eingestellt wurde. Wichtige Bedenken waren dabei eine bandartige Siedlungsentwicklung, die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und im Regionalen Grünzug, die südlich verlaufende Bundesstraße mit Verkehrslärmbelastung, Bauverbotszone und Beschränkungen für Grundstückszufahrten auf der freien Strecke. Da sich die Rahmenbedingungen in der Zwischenzeit nach Auffassung des Gemeinderates insbesondere durch den starken Verdichtungsdruck in der Region München verändert haben, soll ein erneutes Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.

Die Innenbereichssatzung hat das städtebauliche Ziel, die als gerechtfertigt und begründet beurteilten Bauwünsche der ortsansässigen Grundstückseigentümer abzudecken und gleichzeitig eine darüber hinausgehende, den Außenbereich zersiedelnde Entwicklung zu verhindern. Dafür sollen die vorhandene und auf Lückenparzellen vorgesehene Bebauung hinsichtlich der Gebäudegröße, der Situierung und der Erschließung geordnet werden.

Voraussetzung für den Erlass einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist, dass

- ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorhanden ist;
- die Außenbereichsflächen durch den angrenzenden Bereich entsprechend geprägt sind;
- die Bebauung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist;
- keine UVP-pflichtigen Vorhaben entstehen und auch keine Natura2000-Ge-biete beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet schließt direkt an den Ortsteil Waldstraße an und wird von diesem städtebauliche geprägt. Die Bebauung von drei freien Grundstücken führt, trotz der nicht zu leugnenden bandartigen Tendenzen, nach Auffassung der Gemeinde nicht zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung. Da entsprechend der näheren Umgebung lediglich Wohn- und nicht störende Gewerbenutzungen zugelassen werden, sind UVP-pflichtige Vorhaben oder Beeinträchtigung der genannten Schutzgebiete ausgeschlossen. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist der Gemeinde und den Antragstellern bekannt; die für den Ausgleich notwendigen Flächen werden zur Verfügung gestellt und die Umsetzung durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Das Plangebiet ist relativ flach mit einem geringfügigen Niveauunterschied von einem halben Meter von Ost nach West. Es grenzt im Osten an das Siedlungsgebiet der Waldstraße an, das ca. 1,2 km östlich des Ortsteils Eichenried liegt. Dieses umfasst ca. 50 Wohngrundstücke und ist nach §34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu beurteilen.

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

9. Anfragen - keine

10. Bürgerfragestunde

10.1 Bürger Alois Walbrun

Wiederholte Anfrage bezüglich des Parkverbots im Erchinger Weg.

Antwort Bürgermeister Niedermair:

Wurde an die Verwaltung weitergegeben. Abteilung S wird es prüfen.

Josef Niedermair
Erster Bürgermeister

Jennifer Altmann
Schriftführung