



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

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 28.02.2023  
Beginn: 18:30 Uhr  
Ende: 19:46 Uhr  
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

---

**Erster Bürgermeister**

Niedermair, Josef

**Ausschussmitglieder**

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

**2. Stellvertreter**

Wäger, Robert

Vertretung für Sabina Brosch

**Schriftführerin**

Altmann, Jennifer

**Verwaltung**

Liebig, Katrin  
Michels, Andrea

**Es fehlen entschuldigt:**

**Ausschussmitglieder**

Brosch, Sabina

# TAGESORDNUNG

## öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 31.01.2023
2. Bekanntgaben
  - 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
  - 2.2 Vergabe von Bauaufträgen
  - 2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben - keine
3. Sanierung Grundschule - KMF Sanierung in den Gängen
4. Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich "Tannenweg Nord"
5. Antrag auf Einfriedung des Grundstücks Eibenweg 4 - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 "Tannenweg Süd"
6. Antrag auf Einfriedung des Grundstücks Eibenweg 2 - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 "Tannenweg Süd"
7. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage - Antrag auf Befreiung von der Festsetzung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Kastanienweg
8. Nutzungsänderung eines Bürogebäudes in eine Flüchtlingsunterbringung für 249 Personen - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5/6 "GE Nord West I/II"
9. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses
10. Bebauungsplan Nr. 10 "Söldnermoos Ost" - Änderungsaufstellungsbeschluss
11. Widmung der Straße "Dornierstraße"
12. Gemeinde Neufahrn, Bebauungsplan Nr. 139, Nachfolgenutzung für einen landw. Betrieb in der Grünecker Straße Sondergebiet mit Wohnbauflächen u. Gewerbe
13. Anfragen
  - 13.1 Ausschussmitglied Kronner
  - 13.2 Ausschussmitglied Kronner
  - 13.3 Ausschussmitglied Rentz
14. Bürgerfragestunde
  - 14.1 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 31.01.2023

#### Beschluss

Das öffentliche Protokoll der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 31.01.2023 wird genehmigt.

**Abstimmung: Ja 10 Nein 0**

Stimmenthaltung von Ausschussmitglied Wäger wegen Abwesenheit.

### 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 Vergabe von Bauaufträgen

##### Sachverhalt

##### Nachbarschaftshilfe Hallbergmoos

##### Vergabe: Einbau Plattformlift

Art der Ausschreibung:	Freihändige Vergabe
Bewerbungen:	5
Abgegebene Angebote:	4
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	12.500,00 € brutto

Höchstangebot: 28.258,22 € brutto  
 Auftragssumme: 13.290,00 € brutto  
 Vergabe an: Fa. SANA Treppenlifte AG, 80339 München  
 Haushaltsmittel: KST 11703

**Zur Kenntnis genommen**

**2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben - keine**

**3. Sanierung Grundschule - KMF Sanierung in den Gängen**

**Sachverhalt**

In den Sommerferien 2021 wurde eine neue Elektro- und EDV-Trasse zur Versorgung der Grundschulerweiterung vom Hausmeisterbüro in Richtung des geplanten Schulanbaus verlegt. Hierfür wurde in Teilbereichen im EG des linken Schulganges die vorhandene Metalldecke einschl. der mineralischen Akustikdämmung demontiert. Da zusätzlich im gesamten Schulgebäude an der BMA Nachrüstungen erforderlich waren, musste dort auch in allen Gängen in Teilbereichen die Decke geöffnet werden.

Die Mineralwolldämmung ist ca. 30 Jahre alt und entspricht nicht mehr den aktuellen Vorschriften und muss nach Feststellung entfernt werden. Gemäß den Vorschriften darf diese Dämmung allerdings eingebaut bleiben, wenn sie so verbaut ist, dass keine Fasern austreten können. Ein Gutachten vom Januar 2022 über eine Belastung der Raumluft durch Mineralfasern hatte ein unbedenkliches Ergebnis. Allerdings wird in dem Gutachten eine dringende Empfehlung für den Rückbau der Metalldecke einschl. der Mineralwolldämmung abgegeben.

Im Zuge der geplanten Schulsanierung müssen die vorhandenen Brandschutzkanäle für Kabel überarbeitet und saniert werden. Zur Überprüfung der Kanäle muss die Metalldecke in großen Teilen demontiert werden. Während der Schulsanierung muss auch in einigen Bereichen die Lüftungsanlage umgebaut werden, auch in diesen Bereichen muss die Decke geöffnet werden. Zusätzlich gibt es immer wieder Probleme mit der in die Metalldecke verbauten Beleuchtung.

Aufgrund der oben aufgeführten Punkte sollte die Metalldecke einschl. der Mineralwolldämmung als Vorabmaßnahme in den Sommerferien 2023 komplett demontiert werden. Das Planerteam hat für die Demontage und Entsorgung eine Ausschreibung vorbereitet, die Kosten für diese Maßnahme liegen bei rund 76.200 € brutto.

**Haushaltrechtliche Auswirkungen**

Im Haushalt 2023 sind für die Planung und erste Arbeiten insgesamt 150.000 € eingestellt. Weitere Haushaltsmittel werden nach Festlegung des Sanierungsumfanges durch den Bau- und Planungsausschuss in den Haushalt eingestellt. Die finanziellen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt.

**Finanzielle Auswirkungen**

Haushaltsjahr	2020	2021	2022	2023	2024
Betrag (investiv)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	150.000,- €	0,- €

## **Beschluss**

Die vorhandenen Metalldecken in den Gängen sollen einschl. der Mineralwolldämmung als vorgezogene Maßnahme im Sommer 2023 demontiert werden. Die entsprechende Ausschreibung soll durchgeführt werden.

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

## **4. Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich "Tannenweg Nord"**

### **Sachverhalt**

Mit Email vom 13.01.2023 beantragt der Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 1970/688 (Lageplan siehe Anlage 1) die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ausweisung des Grundstücks als Wohngrundstück. Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans „Tannenweg Nord“. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.11.2021 wurde städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes im Planungshorizont von 15 Jahren auf Platz 4 von 4 eingestellt (s. Anlage 2).

### **Haushaltrechtliche Auswirkungen**

keine

### **Beteiligung des Referenten**

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

## **Beschluss**

Der Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet „Tannenweg Nord“ wird abgelehnt.

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

## **5. Antrag auf Einfriedung des Grundstücks Eibenweg 4 - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 "Tannenweg Süd"**

### **Sachverhalt**

Mit Antrag vom 14.02.2023 begehrt der Eigentümer des Grundstücks „Eibenweg 4“ die Errichtung einer ca. 3 Meter langen und 1,85 Meter hohen Grundstückseinfriedung an der südlichen Grundstücksgrenze entlang der Straßenverkehrsfläche.

Unter der textlichen Festsetzung Nr. 5 des Bebauungsplans Nr. 39 „Tannenweg Süd“ sind entlang der Straßenverkehrsflächen als Einfriedungen Holzzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,1 Metern über Oberkante Straßenmitte zulässig.

Der Eigentümer begründet seinen Antrag auf Befreiung dieser Festsetzung wie folgt:

*Durch die Erhöhung der Einfriedung auf 1,85m soll ein Sichtschutz für die Terrasse geschaffen*

werden.

Die Einfriedung auf der Südgrenze der beiden DHH hat verkehrsmäßig keinen Einfluss und stört oder behindert keine Sichtdreiecke. Ähnliche Einfriedungen sind in nächster Nähe ebenfalls anzutreffen, und können als ortsüblich bezeichnet werden.

Beispiele:

Eibenweg 9 (Reiheneckhaus, 1,8m Stabzaun um das gesamte Grundstück),

Kiefernweg 3 (hoher Holzzaun entlang dem Parkplatz oder Gehweg),

Efeweg 12 nach Osten zur Straße 1,8 m WPC,

Efeweg 9 und 11 nach Süden Richtung Kreisel,

Efeweg 2 nach Süden,

Tannenweg 27 nach Osten zur Ulmenstraße, und viele weitere Zäune WPC, oder Beton entlang dem Tannenweg.

Auch entsteht kein "Einkastelungseindruck", weil es nur sehr kurze Zaunstücke (2x 3m) sind. Sie werden durch die Stellplätze und Garageneinfahrt unterbrochen, und gehen auch nicht um die Ecke. Die Einfriedung endet ca. 6m vor den Grundstücken der Nachbarn links und rechts des Doppelhauses, wodurch nur die Eigentümer der DHH betroffen sind, die ja beide auch jeweils Antragsteller sind.

Anmerkung:

Auch die Familie Moskalczuk (direkter Nachbar, Eibenweg 2) wird einen isolierten Antrag auf die Erhöhung der Einfriedung stellen. Somit soll ein einheitliches Erscheinungsbild der beiden DHH gewährleistet werden.

Das Einfriedungsmaterial wird im gleichen Design gewählt, um ein stimmiges Gesamtbild zu gewährleisten und in den Farben der Fassade/Fenster des Hauses.

Als Material wird ein WPC Zaun in grau/ anthrazit gewählt, siehe Bild.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Grundstück liegt in keiner städtebaulich exponierten Lage. Die begehrte Befreiung betrifft nicht die Grundzüge der Planung. Der Zaun wird in der Regel nur von Anwohnern wahrgenommen. Die Errichtung des Zauns soll mit dem östlichen Nachbarn abgestimmt werden, so dass ein einheitliches Erscheinungsbild entsteht. In ähnlichen Fällen wurde eine Befreiung bereits erteilt.

### **Beteiligung des Referenten**

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

### **Beschluss**

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 „Tannenweg Süd“ zur Errichtung eines 3,00 Meter langen und 1,85 Meter hohen Sichtschutzzaunes entlang der Straßenverkehrsfläche des Eibenwegs wird zugestimmt.

**Abstimmung: Ja 8 Nein 3**

## 6. Antrag auf Einfriedung des Grundstücks Eibenweg 2 - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 "Tannenweg Süd"

### Sachverhalt

Mit Antrag vom 14.02.2023 begehrt der Eigentümer des Grundstücks „Eibenweg 2“ die Errichtung einer ca. 3 Meter langen und 1,85 Meter hohen Grundstückseinfriedung an der südlichen Grundstücksgrenze entlang der Straßenverkehrsfläche.

Unter der textlichen Festsetzung Nr. 5 des Bebauungsplans Nr. 39 „Tannenweg Süd“ sind entlang der Straßenverkehrsflächen als Einfriedungen Holzzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,1 Metern über Oberkante Straßenmitte zulässig.

Der Eigentümer begründet seinen Antrag auf Befreiung dieser Festsetzung wie folgt:

*Durch die Erhöhung der Einfriedung auf 1,85 m soll ein Sichtschutz für die Terrasse geschaffen werden.*

#### Anmerkung:

*Auch die Familie Weitzl (direkter Nachbar, Eibenweg 4) wird einen isolierten Antrag auf die Erhöhung der Einfriedung stellen. Somit soll ein einheitliches Erscheinungsbild der beiden DHH gewährleistet werden.*

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Grundstück liegt in keiner städtebaulich exponierten Lage. Die begehrte Befreiung betrifft nicht die Grundzüge der Planung. Der Zaun wird in der Regel nur von Anwohnern wahrgenommen. Die Errichtung des Zauns soll mit dem westlichen Nachbarn abgestimmt werden, so dass ein einheitliches Erscheinungsbild entsteht. In ähnlichen Fällen wurde eine Befreiung bereits erteilt.

### Beteiligung des Referenten

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

### Beschluss

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 „Tannenweg Süd“ zur Errichtung eines 3,00 Meter langen und 1,85 Meter hohen Sichtschutzzaunes entlang der Straßenverkehrsfläche des Eibenwegs wird zugestimmt.

**Abstimmung: Ja 8 Nein 3**

## **7. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage - Antrag auf Befreiung von der Festsetzung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Kastanienweg**

### **Sachverhalt**

Mit Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1878/34 (Kastanienweg), begehren die Eigentümer eine Befreiung der Festsetzung der GFZ von der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Kastanienweg.

Nach § 1 Abs. 4 der Satzung ist für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung eine zulässige Geschossfläche (GFZ) von 0,30 festgesetzt. Als anrechenbare Grundstücksfläche ist die Grundstücksfläche zugrunde zu legen, die innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung liegt.

Von der festgesetzten GFZ begehrt der Antragsteller eine Überschreitung um 0,18.

Er begründet seinen Antrag wie folgt:

*Die Klarstellungssatzung Kastanienweg wurde vor 12 Jahren aufgestellt.*

*Zu dieser Zeit befand sich das Gebiet, in dem das Haus gebaut werden soll, am Ortsrand und die Bebauung war in der Dichte darauf ausgerichtet.*

*Mittlerweile wurde der Flächennutzungsplan angepasst und der Kastanienweg befindet sich im Bereich des geplanten Wohngebietes. Das angrenzende Wohngebiet dürfte auch eine ähnliche GFZ aufweisen.*

*Aufgrund der angespannten Wohnraumlage ist, um Flächen zu sparen, eine Verdichtung der bestehenden Bebauung städtebaulich sinnvoll.*

*Die GFZ hat sich deswegen auch erhöht, weil ursprünglich ein Teil der Straße zu Grundstück gehört hat. Ich habe sie abtrennen lassen, damit die Straße eines Tages ohne größere Probleme der Gemeinde übereignet werden kann.*

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Durch die in der Satzung getroffenen Festsetzungen, kommt ihnen die Funktion eines einfachen Bebauungsplans iSd § 30 Abs. 3 zu. Danach ist § 31 auch für die Einbeziehungssatzung anwendbar (vgl. auch Kommentar BauGB; Ernst-Zinkahn-Bielenberg; § 34 Rd-Nr. 123).

Die Grundzüge der Planung bilden die der Satzung zugrundeliegende und in ihnen zum Ausdruck kommende planerische Konzeption. Die Intension der Satzung ist es, nur solche Vorhaben neu hinzukommen zu lassen, die neben einer Wohnnutzung verträglich sind. Daher wurde die Art der baulichen Nutzung als „Wohnen“ festgesetzt und die bauliche Nutzung entsprechend der bereits vorhandenen angrenzenden Bebauung mit einer GFZ von 0,3 festgesetzt. Hier soll eine erheblich höhere Baudichte realisiert werden, welche in der Konsequenz zu einem Planungserfordernis (Bebauungsplan) führt. Auch die Gebietsbestimmungsverordnung, wonach die Gemeinde Hallbergmoos als ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgewiesen ist, greift hier nicht. Nach Rechtsaulegung durch das Landratsamt Freising können Vorhaben die den Grundzügen der Planung entgegenstehen nur in solchen Gebieten befreit werden, die als Zentralität im räumlichen Leitbild der Gemeinde liegen.

Die Abtrennung des zukünftigen Straßenkörpers von dem Baugrundstück führt in der Prüfung ebenfalls zu keinem anderen Ergebnis. Selbst unter Einbeziehung dieser Fläche von 101 m<sup>2</sup>, errechnet sich eine GFZ von 0,4. Die von der Rechtsprechung tolerierte Überschreitung liegt bei 10%, d.h. eine GFZ von 0,33 wäre genehmigungsfähig.



Aus Sicht der Verwaltung kann einer Geschossfläche von 210 m<sup>2</sup> stattgegeben werden. Diese Fläche würde bereits rechnerisch auf die Gesamtgrundstücksfläche von 631 m<sup>2</sup> beziehen.

## Haushaltrechtliche Auswirkungen

keine

## Beschluss

1. Der Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Kastanienweg zur Realisierung einer GFZ von 0,48 wird abgelehnt.
2. Eine Befreiung von den Festsetzungen der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Kastanienweg zur Realisierung von Geschossfläche von maximal 210 m<sup>2</sup>, was einer GFZ von 0,40 entspricht, wird zugestimmt.

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

## 8. Nutzungsänderung eines Bürogebäudes in eine Flüchtlingsunterbringung für 249 Personen - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5/6 "GE Nord West I/II"

### Sachverhalt

Mit den Bauantragsunterlagen vom 07.02.2023 stellt der Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 807/14 „Ludwigstraße 55“ den Antrag auf Nutzungsänderung eines Bürogebäudes zu einem Gebäude zur Unterbringung von 249 Flüchtlingen.

Mit Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes im letzten Jahr wurden in § 246 Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte festgeschrieben. Nach Abs. 10 kann bis zum Ablauf des 31.12.2024 in Gewerbegebieten für Gemeinschaftsunterkünfte, Aufnahmeeinrichtungen oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung gilt für maximal 3 Jahre. Diese Frist kann um weitere 3 Jahre verlängert werden, längstens jedoch bis zum 31.12.2027.

### Zu den Tatbestandsvoraussetzungen:

#### **Soziale Zwecke:**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans, welche am 11.08.2011 in Kraft getreten ist, wurden nach § 1 Abs. 2 bauliche Anlagen für soziale Zwecke als „allgemein zulässig“ festgesetzt. Damit gilt die erste Tatbestandsvoraussetzung als erfüllt.

#### **Vereinbarkeit der nachbarschaftlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen:**

Hierzu hat die Fachkommission Städtebau folgenden Hinweis erlassen:

*„Die Befreiung muss auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar sein. Zu den zu berücksichtigenden Belangen gehören insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung (vgl. § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB) sowie die Belange der Flüchtlinge und Asylbegehrenden (vgl. § 1 Absatz 6 Nummer 13 BauGB) etwa im Hinblick auf Integration und*

*Teilhabe. Hierbei wird jeweils zu prüfen sein, ob die beantragte Flüchtlingsunterkunft mit den jeweils zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet verträglich ist (vgl. VGH München, Urteil vom 14. Februar 2018, 9 BV 16.1694). Das kann etwa der Fall sein, wenn die Nutzungen im Gewerbegebiet im Hinblick auf ihre Emissionen und verkehrlichen Auswirkungen so festgesetzt sind, dass es Bereiche gibt, in denen eine wohnähnliche Nutzung nicht unzumutbar gestört wird. Die Bewohner der Flüchtlingsunterkunft müssen sich mit der Immissionsbelastung abfinden, die generell im Gewerbegebiet zulässig ist. Insoweit wird ihnen, wie der sonstigen betroffenen Nachbarschaft ein Mehr an Belastungen zugemutet (VGH München, Urteil vom 14. Februar 2018, 9 BV 16.1694 und Beschluss vom 02. Februar 2021, 9 ZB 17.1350). Durch diese wohnähnliche Nutzung dürfen auch keine Einschränkungen für gewerbliche und sonstige zulässige Nutzungen einschließlich deren Erweiterungen entstehen. Letztlich werden also vor allem Standorte in Gewerbegebieten in Betracht kommen, an denen insbesondere Konflikte mit Lärm- und Geruchsmissionen nicht zu erwarten sind, bspw. weil es sich um Gewerbegebiete handelt, in denen vor allem nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind.“*

Das Grundstück grenzt nach Süden an eine gewerbliche Büronutzung. Im Norden, auf der gegenüberliegenden Fahrbahnseite, wird eine Tankstelle betrieben.

Der Eigentümer der Tankstelle hat mit Schreiben vom 24.01.2023 darauf hingewiesen, dass durch die Belegung der Flüchtlingsunterkunft keine Betriebsabläufe der Tankstelle beeinträchtigt werden dürfen. Insbesondere liegt dem Eigentümer die Genehmigung zum Betrieb eines Tankautomaten vor, welcher auch das Betanken von Kraftfahrzeugen in den Nachtstunden ermöglicht. Hierzu wünscht er sich der Zusicherung der Gemeinde und des Landratsamtes Freising, dass der Betrieb durch die gegenüberliegende „Wohnnutzung“ nicht eingeschränkt wird.

Büros und Tankstellen sind auch in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten zulässig. Von einer Verträglichkeit der Flüchtlingsunterkunft mit den benachbarten Nutzungen kann von daher ausgegangen werden. Wie bereits in den Hinweisen der Städtebaukommission ausgeführt, müssen sich die Bewohner der Flüchtlingsunterkunft mit der Immissionsbelastung abfinden, die generell im Gewerbegebiet zulässig ist. Insoweit wird ihnen, wie der sonstigen betroffenen Nachbarschaft ein Mehr an Belastungen zugemutet. Aus Sicht der Verwaltung sollte dem Landratsamt Freising, als Betreiber der Unterkunft, die Duldung einer möglichen nächtlichen Lärmimmission durch den An- und Abfahrtsverkehr an der Tankstelle auferlegt werden.

## **Beschluss**

Das Einvernehmen für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5/6 „Gewerbegebiet Nord/West I/II“ zur Nutzungsänderung eines Bürogebäudes in eine Flüchtlingsunterbringung für 249 Personen wird befristet für 3 Jahre erteilt. Die durch das Gewerbegebiet ausgelösten Lärmimmissionen, insbesondere nachts, sind zu tolerieren.

Das Gremium bittet um Hinweise an das Landratsamt zu folgenden Themen:

- Schallschutz Wände
- Stellplätze
- Etagenbetten / Doppelbetten
- Personenanzahl im Augen behalten
- Belange der ortsansässigen Gewerbetreibender beachten
- Tag der offenen Tür / Besichtigung?

**Abstimmung: Ja 7 Nein 4**

## 9. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses

### Sachverhalt

Mit Antrag auf Vorbescheid vom 27.12.2022 soll auf dem Grundstück in der Maximiliansstraße 68 (Fl.-Nr. 220/8) ein Einfamilienhaus errichtet werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14.2 „Maximilianstraße – Ottostraße“ und ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut.

Zur Prüfung der Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet der Planer verschiedene Fragen an die Gemeinde:

1. Kann auf dem westlichen Teil des Grundstücks ein Wohnhaus errichtet werden in der Größe von ca. 12 x 7,5 m (wie dargestellt)?
2. Kann das Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss errichtet werden?
3. Ist eine GRZ von ca. 0,25 / 0,40 auf dem gesamten Grundstück möglich?
4. Ist eine GFZ von ca. 0,4 bis 0,5 auf dem gesamten Grundstück möglich?

### Stellungnahme der Verwaltung:

#### Zu 1:

Laut Festsetzung des Bebauungsplans beträgt die Grundfläche für Hauptgebäude 0,20. Durch das bereits vorhandene Wohngebäude sind ca. 143 m<sup>2</sup> bereits befestigt. Damit bleibt noch eine zu befestigende Grundfläche für ein weiteres Hauptgebäude von 50 m<sup>2</sup>. Selbst bei einer ggf. zu befreienden Überschreitung der GRZ von 0,2 auf 0,22, könnten lediglich ca. 70 m<sup>2</sup> neben dem bereits bestehenden Wohngebäude befestigt werden.

Ein Gebäude mit der Grundfläche von 12 x 7,5 m kann somit nicht errichtet werden, da hierdurch eine GRZ von 0,24 ( $(143 \text{ m}^2 + 90 \text{ m}^2 \text{ GR}) / 961 \text{ m}^2 \text{ (Grundstücksfläche)}$ ) entstehen würde.

#### Zu 2:

Es könnte ein Wohngebäude mit einer geringeren Grundfläche mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss errichtet werden. Dabei ist darauf zu achten, dass das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut wird.

#### Zu 3:

Wie bereits zu Frage 1 ausgeführt, ist eine maximale Überschreitung der GRZ um 10% möglich. Danach ist eine GRZ I von 0,22 für das Gesamtgrundstück denkbar. Die zulässige Grundfläche darf laut Bebauungsplan durch Nebenanlagen, Zufahrten (etc.) um 50% überschritten werden. Diese Festsetzung scheint vor dem Hintergrund der aktuellen Stellplatzsatzung sowie der ortsüblichen Wohnbebauung nicht mehr zeitgemäß. Daher kann hier, nach Absprache mit dem Landratsamt Freising, einer Überschreitung der GRZ für die Nebenanlagen bis 0,7 zugestimmt werden.

#### Zu 4:

Die GFZ ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Diese ergibt sich rechnerisch aus der genehmigten GRZ I. Bei einer möglichen GRZ I beider Gebäude von insgesamt 0,22 entspricht dies einer Grundfläche 212 m<sup>2</sup>. Diese mit 2 multipliziert ergibt einer Geschossfläche von 424 m<sup>2</sup>, welches einer GFZ von 0,44 entspricht.

Zur Verdeutlichung der Berechnungsmethode der GRZ und GFZ hat die Stadt München eine sehr

gute Arbeitshilfe herausgeben. Die Arbeitshilfe wurde als Anlage 04 angefügt. Zudem wurden die beiden Seiten mit der aktuellen Berechnungsmethode aus dieser Arbeitshilfe als Anlage 05 zur besseren Übersicht angefügt.

## **Beschluss**

Das geplante Bauvorhaben ist mit einer grundstücksbezogenen GRZ I (Hauptbaukörper) von 0,24 und gesamt GRZ von maximal 0,7 genehmigungsfähig.

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

## **10. Bebauungsplan Nr. 10 "Söldnermoos Ost" - Änderungsaufstellungsbeschluss**

### **Sachverhalt**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Söldnermoos Ost“ wurde das Baugebiet um die Erschließungsstraße „Dornierstraße“ erweitert. Der Geltungsbereich erstreckt sich von der Einmündung der B 301 bis zur Einmündung der Straße „Am Söldnermoos“. Neben der Fahrbahnbreite wurden im Rahmen dieser Änderung auch die südlichen und nördlichen Geh- und Radwege sowie das Straßenbegleitgrün festgesetzt.

Die Fahrbahn, die nördlichen Parkbuchten, der nördliche Geh- und Radweg sowie die nördliche Bepflanzung der Dornierstraße wurde zwischenzeitlich technisch hergestellt. Die südlichen Straßenbegleitflächen wurden bis dato nicht hergestellt, da diese parallel mit der Süderweiterung des MABP hergestellt werden sollen.

Im Rahmen der zukünftigen Realisierung des Gewerbegebietes Dornierstraße Süd, werden die südlichen Straßenbegleitflächen neu überplant, so dass bereits zum heutigen Zeitpunkt der Bebauungsplan Nr. 10 „Söldnermoos Ost“ hinsichtlich der Straßenbreite geändert werden sollte.

Die Planung beinhaltet die Verschmälerung des südlichen Straßenkörpers um die Breite der Parkbuchten sowie des Geh- und Radweges.

### **Beteiligung des Referenten**

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

## **Beschluss**

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Hallbergmoos beschließt den Bebauungsplan Nr. 10 „Söldnermoos Ost“ erneut zu ändern. Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 782/0, 807/23, 312/0 der Gemarkung Hallbergmoos.

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

## 11. Widmung der Straße "Dornierstraße"

### Sachverhalt

Die Gemeindestraße „Dornierstraße“ muss gemäß Art. 6 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) zur Ortsstraße gewidmet werden.

### Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt die Widmung gemäß Art. 6 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) der Straße mit der Bezeichnung „Dornierstraße“, Fl.Nrn. 312/0, 782/0 (TF) und 807/23, Gemarkung Hallbergmoos zur Ortsstraße (Art. 46 Nr. 2 BayStrWG).

Anfangspunkt: B301 zwischen Fl.Nr. 807/16 und Fl.Nr. 807/22;  
Endpunkt: Westliche Grenze der Fl.Nr. 314/0, Einmündung Straße „Am Söldnermoos“.  
Länge: 780 m.  
Straßenbaulastträger: Gemeinde Hallbergmoos

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

## 12. Gemeinde Neufahrn, Bebauungsplan Nr. 139, Nachfolgenutzung für einen landw. Betrieb in der Grünecker Straße Sondergebiet mit Wohnbauflächen u. Gewerbe

### Sachverhalt

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn hat in seiner Sitzung am 30.05.2022 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB mit der Bezeichnung Nr. 139 „Nachfolgenutzung für einen landwirtschaftlichen Betrieb in der Grünecker Straße Sondergebiet mit Wohnbauflächen und Gewerbe“ beschlossen. Das Planungskonzept des Vorhabenträgers wurde in der Maisitzung ebenfalls vorgestellt. Das Architekturbüro Goergens Miklautz und Partner hat, unter Bezugnahme auf die planerische Grundlage der von der Gemeinde bereits im Vorfeld erstellten Rahmenplanung „südlich der Grünecker Straße“ einen Entwurf für den Bebauungsplan sowie den Vorhabens- und Erschließungsplan erarbeitet. Aufgegriffen wurde dabei auch die seitens der Gemeinde gewünschte Umgestaltung der Grünecker Straße, sodass die für den Umbau benötigten Flächen zur Verfügung stehen.

Die Vorhabenplanung sieht entlang der Grünecker Straße und an der östlichen Grundstücksgrenze einen zusammenhängenden dreigeschossigen Baukörper + Dachgeschoss vor. Im südwestlichen Teil ist ein weiterer Baukörper mit zwei Geschossen + Dachgeschoss geplant. Alle Gebäude sollen symmetrische Satteldächer erhalten. Hinsichtlich der Art der Nutzung wird eine Mischung von Wohnen und Gewerbe festgesetzt, wobei Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe nur in den Baukörperanteilkbereichen 1a, 1b und 1c (siehe Planzeichnung oben) und dort nur im Erdgeschoß mit Fassadenanteilen entlang der Baulinie an der Grünecker Straße für zulässig erklärt werden.

Es sind derzeit neben Gewerbeflächen 42 Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen in Planung. Zur Unterbringung der Stellplätze wird eine Tiefgarage errichtet, in welcher sowohl Einzelstellflächen auch Mehrfachparker (sog. Combilifte) entstehen sollen. Die von der Gemeinde durch ihre Rahmenplanung gewünschte (höhere) Baudichte kann mit einem Stellplatznachweis entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung nicht erreicht werden. Deshalb sieht bereits der Rahmenplan einen Stellplatzbedarf von durchschnittlich 1,5 Stellplätzen je Wohnung vor. Im Entwurf des Bebauungsplanes wurde dies aufgegriffen und ein geänderter Stellplatzschlüssel

vorgesehen. Für das Plangebiet soll der Nachweis von 1 Stellplatz je Wohnung bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche (entspricht der Stellplatzsatzung) und 1,5 Stellplätze je Wohnung mit einer Wohnfläche von 51 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> (Stellplatzsatzung sieht 2 Stellplätze vor) gelten. Größere Wohnungen sind mit 2 oder 3 (ab 150 m<sup>2</sup>) Stellplätzen anzusetzen. Die Minderung des Stellplatzschlüssels wird durch ein Mobilitätskonzept kompensiert. Der Vorhabenträger plant die Anschaffung von zwei E-Lastenrädern und zwei E-Bikes, die als Eigentum der WEG den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern zur freien Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Bereitgestellt werden diese in einem im Erdgeschoss geplanten Mobilitätsraum, in welchem sich neben Ladestationen auch noch weitere gemeinschaftlich nutzbare Gegenstände wie ein Einkaufstrolley oder ein Fahrradanhänger zum Ausleihen befinden sollen. Weiter ist vorgesehen die Gebühren für die Aufnahme und Mitgliedschaft der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner in einem bestehenden Carsharing-Verein zu übernehmen. Durch die nahe gelegene Bushaltestelle auf der gegenüberliegenden Straßenseite besteht zudem schon jetzt eine gute öffentliche Anbindung. Die Fahrradmobilität soll durch die Leihfahräder im Mobilitätsraum und ein großes Abstellplatzangebot für private Fahrräder sowohl oberirdisch als auch in der Tiefgarage gefördert werden.

Durch die vorgesehene Grundabtretung von ca. 5 m wird dem Wunsch der Gemeinde nach öffentlichen Kurzzeit-Parkplätzen sowie einem gut nutzbaren und sicheren Geh- und Radweg entlang der Grünecker Straße entsprochen. Damit sind die gewerblichen Flächen im Erdgeschoss der Gebäude an der Grünecker Straße für Besucher mit dem Pkw gut zu erreichen und auch für Liefer- und Handwerkerdienste in den Wohnungen stehen diese zur Verfügung. Private Besucherstellplätze als Ergänzung der öffentlichen Kurzzeit-Parkplätze werden in der Tiefgarage als Einzelstellplatzflächen vorgesehen, da eine Anordnung oberirdisch praktisch nicht möglich ist, ohne die Attraktivität und Nutzbarkeit der Freiflächen drastisch zu beeinträchtigen.

Das Plangebiet liegt inmitten von Neufahrn. Das gesamte Baugrundstück hat eine Fläche von ca. 3.229 qm.

An zwei Seiten des Geltungsbereiches (Westen, Osten) grenzen bebaute Flächen an. Im Norden verläuft die Grünecker Straße. Im Süden liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Entfernung zum Rathaus Neufahrn beträgt ca. 700 m, zum S-Bahnhof Neufahrn ca. 1.200 m.

## **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**

## **13. Anfragen**

---

### **13.1 Ausschussmitglied Kronner**

---

Gibt es für den Ausbau FS 12 schon eine Planung bezüglich Umleitung?

Antwort Bürgermeister Niedermair:

Ich kenne die Planung sowie in der Vorstellung vom 07.02.2023. Die Pläne sollen ins Ratsinformationssystem eingestellt werden.

### **13.2 Ausschussmitglied Kronner**

---

Wurden die Bewohner im Tannenweg zur Thematik Ausbau FS 12 / Umleitungen zwischenzeitlich informiert?

Antwort Bürgermeister Niedermair:

Die Anwohner haben einen Brief erhalten und wurden über die Situation informiert.

### **13.3 Ausschussmitglied Rentz**

---

Gibt es einen Bieter für den Ausbau FS 12?

Antwort Bürgermeister Niedermair:

Strabag hat den Auftrag erhalten. Die Kosten sind leicht erhöht und die Gemeinde hat die Kostenübernahme erneut bestätigt. Dem Bau steht nichts im Wege.

## **14. Bürgerfragestunde**

---

### **14.1 Bürger Alois Walbrun**

---

Während der ersten Bauphase der FS 12 soll der Tannenweg als abbiegende Vorfahrtsstraße in die Freisinger Straße gestaltet werden.

Antwort Bürgermeister Niedermair:

Guter Vorschlag. Das Ordnungsamt nimmt den Vorschlag auf und gibt ihn an das Landratsamt weiter.

Josef Niedermair  
Erster Bürgermeister

Jennifer Altmann  
Schriftführung