



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

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 07.11.2023  
Beginn: 18:30 Uhr  
Ende: 19:05 Uhr  
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

---

**Erster Bürgermeister**

Niedermair, Josef

**Ausschussmitglieder**

Edfelder, Silvia  
Henning, Thomas  
Krätschmer, Christian  
Kronner, Stefan  
Lemer, Heinrich  
Rentz, Stefan  
Zeilhofer, Rudolf

**1. Stellvertreter**

Gebhard, Alexandra  
Loibl, Markus

Vertretung für Sabina Brosch  
Vertretung für Hermann  
Hartshauser

**Schriftführerin**

Altmann, Jennifer

**Verwaltung**

Liebig, Katrin  
Niederreiter, Andreas

**Es fehlen entschuldigt:**

**Ausschussmitglieder**

Brosch, Sabina  
Hartshauser, Hermann  
Reiland, Wolfgang

# TAGESORDNUNG

## öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 10.10.2023
2. Bekanntgaben
  - 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
  - 2.2 Vergabe von Bauaufträgen
  - 2.3 Ausschussmitglied Henning
  - 2.4 Ausschussmitglied Reiland
  - 2.5 Ggf. mündliche Bekanntgaben
3. Bebauungsplanverfahren Nr. 83 "Photovoltaikanlage westlich B301" - Abwägungsbeschlüsse
4. Bauantrag zur Errichtung eines Sommergartens auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2006/33, Am Weiher 7, hier Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23 „Kirchenweg“
5. Wohnhaus Predazzoallee - Fliesenauswahl
6. Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung für den Neubau einer Sende- und Empfangsstation für Mobilfunk
7. Antrag auf Stellplatzablöse für ein geplantes Bauvorhaben in der Hauptstraße 42
8. Wohnquartier Ludwigstraße
9. Gemeinde Oberding, Bebauungsplan Nr. 12, Niederding West, 1. Änderung
10. Gemeinde Oberding, Bebauungsplan Nr. 34, Notzing Ost, 4. Änderung
11. Anfragen
  - 11.1 Ausschussmitglied Lemer
  - 11.2 Ausschussmitglied Loibl
12. Bürgerfragestunde - keine

## Eröffnung der Sitzung

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

Gegen die Ladung und Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

Das Gremium erklärt sich damit einverstanden, dass der ursprüngliche Tagesordnungspunkt „Ö 7 Einrichtung einer Arbeitsgruppe zur Gestaltung der bestehenden Kreisverkehrsplätze "AG Kreisverkehre" auf die nächste Gemeinderatssitzung am 21.11.2023 verschoben wird.

Der Vorsitzende stellt fest, dass das Gremium beschlussfähig ist.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### 1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 10.10.2023

#### Beschluss

Das öffentliche Protokoll der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 10.10.2023 wird genehmigt.

**Abstimmung: Ja 8 Nein 0**

Stimmenthaltung von Ausschussmitgliedern Gebhard und Loibl wegen Abwesenheit.

### 2. Bekanntgaben

#### 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen

##### Sachverhalt

Zur Kenntnis genommen

#### 2.2 Vergabe von Bauaufträgen

##### Sachverhalt

Neubau Wohnhaus Predazzoallee, Hallbergmoos

Vergabe: Sanitärarbeiten

Art der Ausschreibung:	Offenes Verfahren
Bewerbungen:	8
Abgegebene Angebote:	4
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	547.033,92 € brutto

Höchstangebot: 598.119,84 € brutto  
Auftragssumme: 488.205,90 € brutto  
Vergabe an: Fa. Pangratz GmbH, 84501 Beutelsbach  
Haushaltsmittel: HOCH170

#### Neubau Wohnhaus Predazzoallee, Hallbergmoos

##### Vergabe: Heizungs- u. Lüftungsarbeiten

Art der Ausschreibung: Offenes Verfahren  
Bewerbungen: 8  
Abgegebene Angebote: 5  
Ausgeschiedene Angebote: 0  
Kostenberechnung: 625.014,01 € brutto  
Höchstangebot: 704.739,41 € brutto  
Auftragssumme: 646.950,16 € brutto  
Vergabe an: Fa. Kuchler GmbH, 80939 München  
Haushaltsmittel: HOCH170

**Zur Kenntnis genommen**

### **2.3 Ausschussmitglied Henning**

---

#### **Sachverhalt**

Anfrage von Ausschussmitglied Henning aus der Bau- und Planungsausschusssitzung am 22.08.2023:

Es geht um den Friedhof in Hallbergmoos. Sind die Maßnahmen für eine Baumbestattung schon abgeschlossen? Wer ist für die Pflege der Grünflächen zuständig?

Antwort Abteilung P:

Die Stelen für beide Baumbestattungsbereiche werden aktuell parallel zur anzupassenden Ausfertigung der Friedhofsatzung geplant. Entwurfsvorlegung und Entscheidung im BPA noch im Jahr 2023.

Die Pflegearbeiten wurden extern vergeben. Die Ausschreibung wird für nächstes Jahr angepasst und die Pflege intensiviert.

**Zur Kenntnis genommen**

### **2.4 Ausschussmitglied Reiland**

---

#### **Sachverhalt**

Anfrage von Ausschussmitglied Reiland aus der Bau- und Planungsausschusssitzung am 22.08.2023:

Warum wurde bei der Tartanbahn ein Teilstück rausgenommen?

## Antwort Abteilung P:

Die Teilstücke des Kunststoffbelags wurden auf Grund von gesichteter Belagsanhebungen geöffnet. Hierbei sollte geprüft werden, woher der aufkommende Druck stammt. Es wurde festgestellt, dass eine Bestandswurzel aus unvorhergesehener Richtung (Gerätehaus Hausmeister) um den angebrachten Wurzelvorhang ausgewichen war.

Der Kunststoffbelag und die Linierung inkl. sonstiger Unterbauarbeiten werden nun nach längerer Verhandlung unter Gewährleistung (keine Kosten für die Gemeinde) erneuert. Im selben Zuge wird eine weitere Wurzelsperre mit ca. 1 bis 1,5 m Versatz zur Tartanbahn gezogen. Sämtliche Wurzeln, die den Bereich bis in die Tartanbahn kreuzen, sollen hierbei gekappt werden. Laut der ausführenden Firma, wird die Umsetzung noch im Jahr 2023 durchgeführt. Die Kosten für die zusätzliche Wurzelsperre belaufen sich auf rd. 24.000,- € brutto.

## **Zur Kenntnis genommen**

### **2.5 Ggf. mündliche Bekanntgaben**

---

#### **Sachverhalt**

1. Hundewiese  
Die Hundewiese wird erst am 01.01.2024 fertig werden, da wir leider keinen Zaun bekommen.
2. Müllgebühr  
Die Müllgebühren wurden erhöht. Die Erhöhung hat nichts mit der Gemeinde zu tun. Das Landratsamt hat die Gebühren festgesetzt.
3. Schweppermannstraße  
Die Parksituation dort ist aus Gemeinde Sicht höchst gefährlich. Das Parkverbot wurde vom Landratsamt aufgehoben. Die Notwendigkeit eines Parkverbots wird dem Landratsamt Unmissverständlich erklärt.
4. Garagen Fischerfreunde  
Die Garagen wurden aufgestellt. Ab Dezember können sie genutzt werden.

### **3. Bebauungsplanverfahren Nr. 83 "Photovoltaikanlage westlich B301" - Abwägungsbeschlüsse**

---

#### **Sachverhalt**

Mit Schreiben vom 12.04.2021 hat die VSP 26 GmbH & Co. KG einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 2 BauGB) für das Grundstück Fl.-Nr. 811/32 in der Gemarkung Hallbergmoos gestellt.

Der Bau- und Planungsausschuss hat dem Antrag am 18.05.2021 zugestimmt und in gleicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 „Photovoltaikanlage westlich B301“ gefasst.

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan mit Umweltbericht, Begründung, Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag aufgestellt. Der Bebauungsplan

entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 18. Änderung im Parallelverfahren angepasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 29.09.2021 bis zum 26.10.2022. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 22.09.2021 bis zum 26.10.2021 statt.

Aus den Einwendungen der frühzeitigen Beteiligung ergaben sich im Wesentlichen keine planungsrelevanten Ergänzungen.

Da sich das Grundstück im Landschaftsschutzgebiet Isartal befindet, beantragte die Gemeinde Hallbergmoos im Juli 2021 die Herausnahme dieser Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet. Das Landratsamt Freising sah den Schutzzweck des Gebietes tangiert und konnte auf diesem Weg der Beantragung nicht zustimmen. Um jedoch eine nachhaltige und klimafreundliche Energienutzung in diesem und anderen LSG-Gebieten zu ermöglichen hat der Kreistag am 29.06.2023 eine Änderungsverordnung mit dem Ziel erlassen, unter bestimmten Voraussetzungen die Befreiung vom Landschaftsschutzgebiet für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaik Anlagen in LSG's zuzulassen genehmigen. Da dieser Prozess einen längeren Zeitraum in Anspruch genommen hat, ruhte das Verfahren bis zum Sommer 2023.

Der Erlaubnisantrag auf Befreiung vom LSG „Isartal“ wurde im Oktober 2023 gestellt. Die Beschlussfassung durch den Kreistag wird voraussichtlich im Dezember 2023 erfolgen.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 18.07.2023 wurde im Zeitraum vom 02.08.2023 bis zum 05.09.2023 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 28.07.2023 bis zum 05.09.2023 statt.

#### **Stellungnahmen der Öffentlichkeit während der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen und Einwendungen eingegangen.

#### **Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind die aus der Anlage „Bebauungsplan Nr. 83: Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, Stand 07.11.2023“ ersichtlichen Stellungnahmen eingegangen. Der Inhalt der Stellungnahmen sowie die Erläuterungen und Abwägungsvorschläge sind ausschließlich aus dieser Anlage zu entnehmen und Bestandteil dieser Ausschussvorlage.

Aus den Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde, der Regierung von Oberbayern sowie der Unteren Immissionsschutzbehörde ergeben sich Ergänzungen in den Festsetzungen, die eine erneute Betroffenenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB zur Folge haben.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren schließt der Vorhabenträger mit der Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag nach § 12 BauGB. Dieser ist Teil des Bebauungsplans und ist vor Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat zu beschließen. Dieser Vertrag beinhaltet Regelungen u.a. den Rückbau der Anlage, falls die im Straßenverkehrswegeplan festgelegte Umlegung der B301 an die S-Bahn Strecke der S8 innerhalb des Nutzungszeitraums realisiert wird. Der Vorhabenträger baut in diesem Fall die PV-Freiflächenanlage für den Bereich des Straßenkorridors entschädigungsfrei zurück. Gleiches gilt für eine mögliche Realisierung des in der 18. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten 2. S-Bahnhof.

## Beteiligung des Referenten

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

## Beschluss

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird den Abwägungsvorschlägen zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange gemäß der Anlage „Bebauungsplan Nr. 83: Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, Stand 07.11.2023“ zugestimmt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 83 „Photovoltaikfreiflächenanlage westlich B301“ in der Fassung vom 07.11.2023 wird gebilligt.
3. Die förmliche Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 83 „Photovoltaikfreiflächenanlage westlich B301“ wird gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB angemessen verkürzt für die Dauer von 3 Wochen. Stellungnahmen können nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden. Die Einholung der Stellungnahmen beschränkt sich auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

**Abstimmung: Ja 10 Nein 0**

Der Beschluss wurde aufgrund des geänderten Sachverhalts (siehe Markierung) der Tischvorlage gefasst.

#### **4. Bauantrag zur Errichtung eines Sommergartens auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2006/33, Am Weiher 7, hier Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23 „Kirchenweg“**

### Sachverhalt

Mit dem am 26.09.2023 eingereichten Bauantrag begehren die Antragsteller die Errichtung eines 6,90 m breiten, 4,17 m tiefen und 2,41 m hohen Sommergartens auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2006/33, Am Weiher 7 in Hallbergmoos.

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Kirchenweg“ erhält folgende Festsetzungen:

- Geschossfläche 190 m<sup>2</sup>
- zeichnerische Festsetzung der Baugrenze

Mit dem Bauantrag gehen auch Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23 „Kirchenweg“ ein.

Die Bauherren begründen die beiden Anträge wie folgt:

#### Überschreitung der Baugrenze:

*Um einen Anbau wie in den Bauzeichnungen dargestellt umsetzen und den Wohnraum auf dem Grundstück nachverdichten zu können, ist es notwendig die Baugrenze im Westen des Grundstücks auf einer Länge von 6,90 m, um ca. 3,485 m zu überschreiten.*

### Überschreitung der maximal zugelassenen GFZ:

Um einen Anbau wie in den Bauzeichnungen dargestellt umsetzen und den Wohnraum auf dem Grundstück nachverdichten zu können, ist es notwendig die vorhandene Grundstücksfläche von 181,60 qm um den Anbau von 28,74 qm auf 210,34 qm zu erweitern und somit, gegenüber den im Bebauungsplan festgesetzten 190qm, um 20,34 qm zu überschreiten.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Der geplante Sommergarten überschreitet die westlich festgesetzte Baugrenze um ca. 3,49 m, sowie die festgesetzte Geschossfläche für Doppelhaushälften von 190 m<sup>2</sup> um 20,34 m<sup>2</sup>.

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

In Bebauungsplangebieten mit ähnlichen Festsetzungen wurden bereits Befreiungen von der Baugrenze zur Errichtung von Wintergärten oder Terrassenüberdachungen ausgesprochen. Der angrenzende Nachbar (Am Weiher 5) hat der Planung des Sommergartens in den Bauvorlagen zugestimmt. Das Gesamtkonzept des Bebauungsplans Nr. 23 „Kirchenweg“ ist durch den Antrag auf Befreiung bezüglich der Überschreitung der Baugrenze um 3,49 m nicht berührt.

Die Geschossfläche wird um 10,70 % überschritten. Grundsätzlich werden die Grundzüge der Planung tangiert. Aus Sicht der Bauverwaltung handelt es sich um ein untergeordnetes Nebengebäude (Terrassenüberdachung mit Verglasung und ohne Heizung), welches nicht das Merkmal für ein dauerhaftes Wohnen erfüllt. Zudem unterscheidet sich das Bauvorhaben für den objektiven Betrachter nicht wesentlich von einer Terrassenüberdachung, welche keine Geschossfläche auslöst.

Es wird empfohlen dem Befreiungsantrag zuzustimmen.

### **Beteiligung des Referenten**

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

### **Beschluss**

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23 „Kirchenweg“ bezüglich der Überschreitung der festgesetzten Baugrenze, sowie der Überschreitung der Geschossfläche mit dem geplanten Sommergarten wird zugestimmt.

**Abstimmung: Ja 10 Nein 0**

## **5. Wohnhaus Predazzoallee - Fliesenauswahl**

### **Sachverhalt**

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 10.10.2023 über die Fliesenauswahl beraten. Die vom Architekturbüro HOE vorgeschlagenen Fliesen wurden am 10.10.2023 nicht

ausgewählt. Es sollte ein Vorschlag mit helleren Fliesen gemacht werden.  
Das Büro HOE hat einen neuen Vorschlag für die Fliesen in den Treppenhäusern und den Wohnungsfluren gemacht. Der Vorschlag kann aus der Anlage zum Beiblatt entnommen werden. Zudem werden in der Sitzung Muster vorgestellt.

### **Haushaltrechtliche Auswirkungen**

Nach derzeitiger Kostenprognose werden die bisher vom Bau- und Planungsausschussfreigegebenen Mittel in Höhe von 11.631.610 € unterschritten. Es sind derzeit rd. 76 % der Leistungen beauftragt.  
Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt.

### **Beschluss**

Der Vorschlag (Fliesen in dem Farbton copper) vom Architekturbüro HOE soll umgesetzt werden.

**Abstimmung: Ja 10 Nein 0**

## **6. Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung für den Neubau einer Sende- und Empfangsstation für Mobilfunk**

### **Sachverhalt**

Mit dem am 18.10.2023 eingereichten Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 77 „SO Büro, Nahversorgung und Freizeit“ begehrt der Antragsteller den Neubau einer Sende- und Empfangsstation für Mobilfunk.

Der Antragsteller begründet seinen Antrag wie folgt:

*Die Telefonica Germany GmbH & Co. OHG plant zur Sicherstellung der Versorgung mit mobilen Sprach- und Datendiensten im Bereich des Sondergebietes rund um die Surf-town-Anlage Hallbergmoos die Errichtung einer Sende- und Empfangsstation für Mobilfunk.*

*Das Baugrundstück befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Nr. 77 „SO Büro, Nahversorgung und Freizeit“. Nebenanlagen sind nur in den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.*

*Aus technischen Gründen ist die Errichtung der Sende- und Empfangsstation als fernmeldetechnische Nebenanlage nicht innerhalb der für Nebenanlagen ausgewiesenen Flächen möglich. Aus diesem Grund wird eine isolierte Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB von dieser Festsetzung beantragt.*

*Die Grundzüge des Bebauungsplans werden durch die Errichtung der Sende- und Empfangsstation für Mobilfunk nicht beeinträchtigt. Die Versorgung mit mobilen Sprach- und Datendiensten dient insbesondere auch dem Betrieb des Freizeitentrums Surf-town Hallbergmoos.*

*Wir bitten um Erteilung der beantragten Befreiung.*

Stellungnahme der Verwaltung:

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

Belangen vereinbar ist.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Die geplante Sende- und Empfangsstation für Mobilfunk befindet sich nicht in den für Nebenanlagen im Bebauungsplan festgesetzten Bereichen.

Die Sende- und Empfangsstation dient der Sicherstellung der Versorgung mit mobilen Sprach- und Datendiensten im Bereich der Surf-town-Anlage.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Sicherstellung der Versorgung mit mobilen Sprach- und Datendiensten im MABP wichtig, weshalb empfohlen wird dem Befreiungsantrag zuzustimmen.

### **Beteiligung des Referenten**

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

### **Beschluss**

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 77 „SO Büro, Nahversorgung und Freizeit“ bezüglich der Abweichung von den ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen für die Errichtung einer Sende- und Empfangsstation wird zugestimmt.

**Abstimmung: Ja 10 Nein 0**

## **7. Antrag auf Stellplatzablöse für ein geplantes Bauvorhaben in der Hauptstraße 42**

### **Sachverhalt**

Mit dem am 04.04.2022 eingereichten Antrag auf Vorbescheid begehrten die Antragsteller die bauliche Prüfung, ob auf dem Grundstück Fl. Nr. 1876/6 ein Dreispänner gebaut werden kann.

Das Einvernehmen wurde von Seiten der Gemeinde am 11.05.2022 verweigert, da die südliche Baulinie nicht eingehalten wird. Der Abstand zum öffentlichen Straßenraum beträgt 5,10 m. Die Hauptstraße ist gekennzeichnet durch unterschiedliche Bebauung. Neben Wohn- und Geschäftsgebäuden finden sich entlang der Straße auch landwirtschaftliche Hofflächen und Gewerbebetriebe. In der Gesamtbetrachtung der beidseitigen Bebauung ist eine durchgehende Baulinie nicht zu erkennen. Von daher wurde das Einvernehmen nach Rücksprache mit dem Landratsamt Freising im August 2023 erteilt.

Am 07.09.2023 ist sodann ein Antrag auf Stellplatzablöse bei der Gemeinde Hallbergmoos mit folgendem Inhalt eingegangen:

*Im Zusammenhang mit o.g. Bauvorhaben beantragen wir die Ablöse von 3 Stellplätzen. Wir denken, dass dadurch das Problem der Stellplätze in der Vorgartenzone gelöst werden könnte, was vom Landratsamt angemahnt wurde.*

*Zu bedenken gebe ich auch, dass die beengten Erschließungsverhältnisse erst durch die plötzliche Weigerung des Nachbarn verursacht wurde, die jahrzehntelang genutzte Privatstraße weiter zur Erschließung der Flurnummer 1876/14 (Hauptstraße 42b) zu tolerieren, wie dies auch der*

*Genehmigung des Bauvorhabens Hauptstraße 42b zugrunde lag.*

*Ich bitte daher ausnahmsweise der Stellplatzablöse zuzustimmen.*

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hallbergmoos mit Stand vom 08.11.2022 regelt hierzu folgendes:

### **§7 Ablöse der Stellplatz- und Garagenbaupflicht**

- (1) Ist die Herstellung von Stellplätzen und Garagen auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich oder aus Gründen der Gemeindeentwicklung sowie des Umweltschutzes nicht vertretbar, kann die Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht durch einen Ablösevertrag nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO erfolgen.
- (2) Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
- (3) Der Ablösebetrag wird pauschal auf 18.000,00 EUR pro Stellplatz festgesetzt.
- (4) Der Ablösebetrag ist innerhalb eines Monats nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung fällig, soweit eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist, innerhalb eines Monats nach Abschluss des Ablösungsvertrages.
- (5) Kann der Bauherr oder sonstige Verpflichtete, der die Ablösung der Stellplatzpflicht nach Inkrafttreten dieser Satzung vorgenommen hat, innerhalb von 5 Jahren nachweisen, dass sich sein Stellplatzbedarf verringert hat oder dass er zusätzliche Stellplätze auf seinem Grundstück oder auf einem anerkannten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes hergestellt hat, so verringert sich die Ablösesumme aufgrund der Anzahl der wegfallenden oder nachgewiesenen Stellplätze. Die Höhe der Rückforderung entspricht der Höhe des vom Verpflichteten pro Stellplatz entrichteten Ablösungsbetrages. Dieser vermindert sich pro abgelaufenem Jahr nach Abschluss des Ablösungsvertrages um jeweils 1/5. Nach dem abgelaufenen 5. Jahr nach Abschluss des Vertrages entfällt der Anspruch auf eine Rückforderung.

Demnach kann die Gemeinde in begründeten Ausnahmefällen gemäß Satzung die Ablöse von Stellplätzen zwar zulassen, sie ist jedoch hierzu nicht verpflichtet. Es ist eine Überprüfung im Einzelfall vorzunehmen.

Das Grundstück Fl. Nr. 1876/6 liegt an der Hauptstraße, welche eine Kreisstraße ist. Die Hauptstraße bietet keinerlei Parkmöglichkeiten, so dass diesbezüglich auf eine Herstellung von Stellplätzen auf dem Privatgrundstück selbst nicht verzichtet werden kann.

Hinzu kommt, dass es erklärtes Ziel des Gemeinderates ist, eher weitere Stellplätze auf den privaten Grundstücken zu fordern, als weniger, da die Gemeinde schnell wächst und auch die Anzahl der zugelassenen Pkw wächst, was auch der Entfernung der Anbindung an die Hallbergmooser S-Bahn geschuldet ist.

Es wird empfohlen dem Antrag auf Stellplatzablöse abzulehnen.

### **Haushaltrechtliche Auswirkungen**

Bei Abschluss eines Ablösevertrages würde eine Einzahlung an den Gemeindehaushalt von 54.000,00 € erfolgen.

## **Beteiligung des Referenten**

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

## **Beschluss**

Der Antrag auf Abschluss eines Ablösevertrages für die notwendigen Stellplätze zum geplanten Vorhaben „Neubau eines Dreispänners, Hauptstraße 42“ wird abgelehnt.

**Abstimmung: Ja 10 Nein 0**

## **8. Wohnquartier Ludwigstraße**

### **Sachverhalt**

Bereits im Jahr 2016 wurden erste Gespräche zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Hallbergmoos zur Schaffung von Wohnraum für die im Unternehmen und am Standort tätigen Mitarbeiter geführt. Hierzu wurde im Jahr 2018 eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Mitgliedern des Gemeinderates, der Verwaltung sowie dem städtebaulichen Beratergremium, Herrn Markus Vogl (Studio Urbane Strategien, Stuttgart) und Vertretern des Vorhabenträgers gebildet. In dieser Arbeitsgruppe wurde neben einer Rahmenplanung, ein Mobilitätskonzept entwickelt und verschiedene städtebauliche Erfordernisse an die Planung festgelegt.

Das Mobilitätskonzept wurde mit einer Rückfallebene beschlossen, wonach bei einer möglicherweise erfolglosen Evaluierung ein Parkhaus im nördlichen Bauraum auf dem Grundstück errichtet werden muss.

Im Rahmen der Planungsfortschreibung wurden naturschutzrechtliche Belange auf dem Grundstück festgestellt, die mit der geplanten Bebauung nicht vereinbar sind. Um dem Natur- und Artenschutz Rechnung zu tragen, hat das beauftragte Planungsbüro die Bauräume an die Ludwigstraße verschoben und größere Freiräume für diverse Vogelarten geschaffen. Diese Planung entspricht mit der Kubatur und den Höhen nicht mehr dem im Jahr 2019 abgestimmten Konzept. Die neue Planung sieht eine überwiegend 5-geschossige Bebauung entlang der Ludwigstraße vor.

Als Ergebnis der Klausurtagung wurde festgehalten, dass der östliche Bauraum in seiner Höhenentwicklung die bestehende Bebauung der Ludwigstraße aufnimmt und die vorderen Gebäude im MU4 von II+S bis IV gestaffelt werden und erst im MU3 die 5-geschossige Bebauung entlang der Ludwigstraße beginnt.

### **Beschluss**

Dem Bebauungsplanvorentwurf (Stand: August 2023) des Planungsbüros CL MAP GmbH wird für die Bereiche MU1, MU2 und MU3 zugestimmt. Die vorderen Gebäude im MU4 sollen die Bestandsbebauung in der nördlichen Ludwigstraße aufnehmen und von II+S bis IV gestaffelt werden. Das Städtebauliche Beratergremium wird hinzugezogen.

**Abstimmung: Ja 9 Nein 0**

Ausschussmitglied Kronner hat wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Abstimmung teilgenommen.

## **9. Gemeinde Oberding, Bebauungsplan Nr. 12, Niederding West, 1. Änderung**

### **Sachverhalt**

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberding hat in der Sitzung am 12.09.2023 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Niederding West“ beschlossen.

Verschiedene Grundstückseigentümer haben bei der Gemeinde Oberding eine Anfrage auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Die ursprünglichen Festsetzungen der Planung wurden auf mögliche Nachverdichtungen überprüft und an die benachbarten Entwicklungen angepasst.

#### **Änderungsziele:**

In einem eigenständigen Bebauungsplan werden die vorhergehenden Bebauungsinhalte aufgenommen und so angepasst, dass die den heutigen Anforderungen entsprechen.

Durch das Nachverdichtungspotential ergeben sich bessere Möglichkeiten zum Dachgeschossausbau.

Die Wandhöhe wird auf 6,30 m festgesetzt.

Mehr Flexibilität durch die Möglichkeit der Bauraumüberschreitung bis zu 1,50 m für untergeordnete Bauteile (wie z.B. Dachüberstände, Vordächer, Fenster, Balkone, Treppenaufgänge).

Abstandsflächenrelevante bauliche Anlagen, wie z.B. energetische Terrassen werden in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

Das Plangebiet befindet sich im Gemeindegebiet Oberdings auf Gemarkung und am westlichen Ortsrand des Ortsteils Niederding. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 umfasst eine Fläche von ca. 1,843 ha (18.430 m<sup>2</sup>). Das Gebiet selbst ist überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Es wird über eine Ringschließung, der bestehenden St.-Martin-Straße, erschlossen. Im Nordosten und Osten befindet sich ebenfalls Siedlungsfläche. Sonst grenzt landwirtschaftliche Fläche an das Gebiet an.

### **Beschluss**

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

**Abstimmung: Ja 10 Nein 0**

## **10. Gemeinde Oberding, Bebauungsplan Nr. 34, Notzing Ost, 4. Änderung**

### **Sachverhalt**

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberding hat in der Sitzung am 12.09.2023 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „Notzing Ost“ beschlossen.

Verschiedene Grundstückseigentümer haben bei der Gemeinde Oberding eine Anfrage auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Die ursprünglichen Festsetzungen der Planung wurden auf mögliche Nachverdichtungen überprüft und an die bestehenden Gegebenheiten und neuen gesetzlichen Vorschriften angepasst.

**Änderungsziele:**

In einem eigenständigen Bebauungsplan werden die vorhergehenden Bebauungsplanänderungen aufgenommen und so angepasst, dass die den heutigen Anforderungen entsprechen.

Durch das Nachverdichtungspotential ergibt sich die Möglichkeit, dass ca. 20 Wohneinheiten zusätzlich geschaffen werden können und bessere Möglichkeiten zum Dachgeschossausbau gegeben sind.

Die Wandhöhe wird auf 6,30 m festgesetzt.

Da das Baugebiet einen Höhenunterschied von ca. 1,1 m aufweist, werden drei Höhenbezugspunkte festgelegt, um damit Unsicherheiten bei der Höhenfestlegung zu vermeiden.

Die bisher nicht einheitliche Festlegung von teilweise auf Einzelhäuser und teilweise auch Doppelhäuser beschränkten Festlegungen werden in dieser Änderung nur für den gesamten Umgriff vereinheitlicht, so dass nun in offener Bauweise Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Das Plangebiet befindet sich im Gemeindegebiet Oberding auf der Gemarkung und am östlichen Ortsrand des Ortsteils Notzing. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 umfasst eine Fläche von ca. 1,52 ha (15.213 m<sup>2</sup>). Das Gebiet selbst ist überwiegend mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut und wird über die bestehende Feldstraße erschlossen. Im Norden und Westen befindet sich ebenfalls Siedlungsfläche. Nach Süden und Osten grenzt landwirtschaftliche Fläche an das Gebiet an.

## **Beschluss**

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

**Abstimmung: Ja 10 Nein 0**

## **11. Anfragen**

---

### **11.1 Ausschussmitglied Lemer**

---

Ich wurde schon vermehrt angesprochen. Im Kreisverkehr Gewerbegebiet (OMV Tankstelle) ist eine sehr scharfe Kannte die für viele LKW's die dort fahren ein Problem darstellt. Warum muss diese Kannte sein?

Antwort Bürgermeister Niedermaier:  
Es wird in der Abteilung P nachgefragt.

### **11.2 Ausschussmitglied Loibl**

---

Gibt es etwas Neues bezüglich der Straßenlampen beim Neuwirt Kreisverkehr? Werden diese versetzt?

Antwort Bürgermeister Niedermair:  
Abteilung P wird sich darum kümmern.

## **12. Bürgerfragestunde - keine**

---

Josef Niedermair  
Erster Bürgermeister

Jennifer Altmann  
Schriftführung