



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

Sitzungsdatum: Dienstag, 26.01.2021
Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 19:32 Uhr
Ort: im Gemeindesaal Hallbergmoos

Vorsitzender

Ecker, Helmut

Ausschussmitglieder

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

Schriftführerin

Hollmer, Julia

Verwaltung

Dietl, Marco
Zimmermann, Frank

Es fehlen entschuldigt:

TAGESORDNUNG

öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 08.12.2020
2. Bekanntgaben
 - 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
 - 2.2 Anbau Grundschule: Vorläufiger Planungs- und Bauablaufplan
 - 2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben
3. Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
4. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Satteldachs anstatt eines Flachdachs, Fl.-Nr. 3035/17 - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 27 "GE / GI Spöckwiesen"
5. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 221/27 - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47 "Enghofer Weg"
6. Antrag auf isolierte Befreiung für die Nutzungsänderung in ein Laborgebäude, Fl.-Nr. 3045/2, 3048/3 - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5/6 "Gewerbegebiet Nord-West I/II"
7. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 "Jägerfeld West" zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 11/91, Tassiloweg 55
8. Anfragen
 - 8.1 Ausschussmitglied Thomas Henning
9. 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 08.12.2020

Sachverhalt

Das Protokoll ist noch zu genehmigen. Mitglieder, die bei der Sitzung nicht anwesend waren, haben die Möglichkeit, sich zu enthalten.

Beschluss

Das öffentliche Protokoll der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 08.12.2020 wird genehmigt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

Ausschussmitglied Hartshäuser noch nicht anwesend.

2. Bekanntgaben

2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen

Sachverhalt

Anlagen zum Beiblatt

- Kostenverfolgung für die Aufstockung Betriebsgebäude Kläranlage

Zur Kenntnis genommen

2.2 Anbau Grundschule: Vorläufiger Planungs- und Bauablaufplan

Sachverhalt

Der Anbau an die Grundschule muss zum Schuljahresbeginn 22/23 bezugsfertig sein. Auf dieser Basis hat das Planerteam einen Planungs- u. Bauablaufplan erstellt. Zur Information ist dieser als Beiblatt angefügt.

Laut Planungs-u. Bauablaufplan ist der Baubeginn für August 2021 vorgesehen, die Fertigstellung für Ende Mai 2022. Bis zum Schuljahresbeginn im September 2022 verbleiben somit noch ca. 3,5 Monate Luft für Unwägbarkeiten.

Zur Kenntnis genommen

2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben

3. Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

Sachverhalt

Zum 01.02.2021 tritt die Novellierung der Bayerischen Bauordnung in Kraft (**s. Anlage 1**). Diese enthält abweichende Regelungen zum geltenden Abstandsflächenrecht.

So beträgt nach der geltenden gesetzlichen Regelung die Abstandsfläche 1 H (H = Wandhöhe), nach der neuen Regelung gelten 0,4 H. Zudem fällt die 16 m Privilegierung weg, welche die Möglichkeit eröffnete für eine Länge von insgesamt 16 m die halbe Abstandsfläche (0,5 H) anzurechnen. Nun sollen in Bereichen ohne Bebauungsplan generell 0,4 H für alle Seiten eines Hauses gelten, mindestens aber 3 Meter.

In Gewerbe- und Industriegebieten ändert sich die Abstandsfläche von 0,25 H auf 0,2 H, mindestens aber 3 Meter.

Artikel 81 Abs. 1 Nr. 6 der Bayerischen Bauordnung ermöglicht es den Gemeinden über den Erlass einer Satzung die Abstandsflächen für ihre Innenbereichsflächen abweichend zu regeln.

Der Bayerische Gemeindetag sowie der Bayerische Städtetag haben in einem gemeinsamen Schreiben am 08.12.2020 ihre Stellungnahme zu den geplanten Änderungen sowie eine Mustersatzung zur abweichenden Regelung der Abstandsflächentiefe verfasst (**s. Anlage 2**).

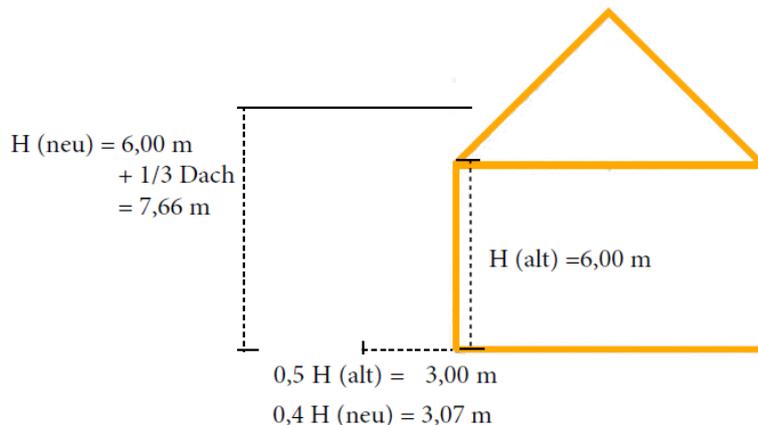
Der Bayerische Städtetag und der Bayerische Gemeindetag haben sich in den vergangenen Monaten vehement gegen die Neufassung des Abstandsflächenrechts in der nunmehr vorliegenden Fassung ausgesprochen. Hierbei galt für uns: Sie halten den Wunsch nach geregelter und kontrollierter Nachverdichtung mit dem Ziel der Wohnraumschaffung sowie dem Ziel der Flächenschonung im Außenbereich für sinnvoll und nachvollziehbar. Mit Blick auf die Neufassung haben sie sich jedoch ein Mehr an Kommunalfreundlichkeit und kommunaler Steuerungshoheit gewünscht.

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat am 07.01.2021 Hinweise zum Vollzug und zum Erlass von Satzungen, die ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche festlegen – neuer Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO), herausgegeben (**s. Anlage 3**).

Wie sich die neuen gesetzlichen Abstandsflächen auf den Flächenverbrauch, das Ortsbild sowie die Belichtung der einzelnen Grundstück auswirkt ist aus Sicht der Verwaltung nicht absehbar. Die Verringerung der notwendigen Abstandsflächentiefe von 0,5 auf 0,4 H wird in vielen Fällen durch die Änderung der Berechnung der Wandhöhe wieder ausgeglichen.

Die Mindestabstandfläche von 3,00 m gilt jedoch weiterhin!

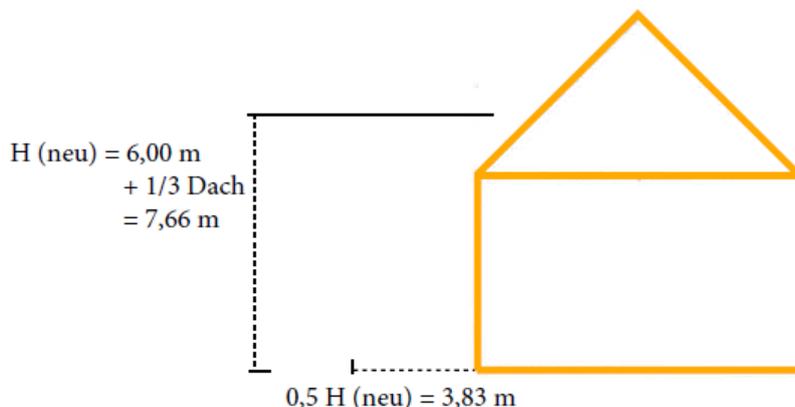
Beispiel: Wandhöhe alt 6,00 m ($0,5 H = 3,00$ m) und Wandhöhe neu 7,66 m ($0,4 H = 3,07$ m)



Allerdings gilt $0,4 H$ bei der neuen Regelung auf allen vier Seiten des Gebäudes und nicht wie bisher $0,5 H$ nur auf zwei Seiten!

Beim Erlass einer Satzung ist zu beachten, dass nur die Tiefe der Abstandsflächen abweichend geregelt werden kann. Es kann nicht von den neuen Berechnungs- und Anrechnungsregelungen der Wandhöhe H , beispielsweise der Anrechnung von Dach und Giebelflächen abgewichen werden. Bei einer Festlegung der Abstandsflächentiefen wie bisher ($1 H$ und $0,5 H$ im Falle des Schmalseitenprivilegs) **kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch die neuen Berechnungs- und Anrechnungsregelungen für die Wandhöhe im Einzelfall auch größere Abstandsflächen als bisher anfallen** (Ziffer 2. Anlage 2).

Beispiel **mit Satzung**: Wandhöhe neu 7,66 m ($0,5 H = 3,83$ m)



Bereits mit der Novellierung der Bayerischen Bauordnung zum 01.01.2008 wurde den Gemeinden das Recht eingeräumt, die heute aktuellen Abstandsflächen durch Satzung zu verringern. Am 18.12.2007 hat der Gemeinderat sich gegen eine solche Satzung ausgesprochen (**siehe Beschlussbuchauszug Anlage 4**).

Sollte der Wunsch bestehen, die künftigen teilweise geringeren Abstandsflächen zu vermeiden, steht die in der **Anlage 5** beigefügte Satzung (von der Verwaltung anhand der Mustersatzung angepasste Satzung) zur Beschlussfassung.

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. die Möglichkeit der Aufhebung durch das Vetorecht des Gemeinderates oder durch zukünftige Rechtsprechung der Gerichte besteht.

Beteiligung des Referenten

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

Beschluss

Es wird keine Satzung erlassen.

Abstimmung: Ja 7 Nein 4

4. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Satteldachs anstatt eines Flachdachs, Fl.-Nr. 3035/17 - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 27 "GE / GI Spöckwiesen"

Sachverhalt

Mit dem Antrag vom 12.11.2020 Eingegangen am 17.11.2020 wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Nr. 27 GE / GI Spöckwiesen“ bezüglich der zulässigen Gebäudehöhe begehrt. Das bestehende Flachdach muss saniert werden, im Zuge dieser Maßnahme soll das Dachgeschoss erweitert werden und ein Satteldach errichtet werden.

Festlegung im B-Plan

Nr. 2 Gestaltung
Nr. 2.2 Gebäudehöhen
Max. Firsthöhe 15,40 Meter

Laut Antrag soll die Firsthöhe 17,21 Meter betragen. Die aktuelle Firsthöhe von 16,04 beträgt.

Begründung lt. Antrag:

„Das derzeitige Flachdach muss saniert werden und soll dabei durch ein Satteldach ersetzt werden. Das Flachdach ist > 20 Jahre alt und ist mit PVC belegt. Der PVC-Belag ist bereits deutlich geschrumpft und dies führt bereits zu Dichtigkeitsproblemen. Um diese Probleme dauerhaft zu lösen, wird die Überdachung des Gebäudes durch ein Satteldach angestrebt. Die Dichtigkeitsprobleme bestehen auch bei der Dachterrasse. Um auch diesen kritischen Bereich zukünftig zu lösen, ist geplant die Dachterrasse in dem Zuge mit zu überbauen“

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.

Von Seiten der Verwaltung kann der geplanten Überschreitung der Firsthöhe zugestimmt werden. Grds. kann der Erweiterung des Dachgeschoss zugestimmt werden. Da hier jedoch vorab nur die Befreiung von der Höhe beantragt wird, ist eine weitere Prüfung (Stellplatznachweis, Vollgeschossberechnung) derzeit nicht möglich. Dies erfolgt bei der Endgültigen Bauantragsstellung. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden nach Angaben des Bauantragsstellers eingehalten. Die GFZ laut Berechnung 0,84 bleibt unter der max. von 1,0 gem. der dritten Änderung des Bebauungsplans. Durch die geplante Gestaltung des Daches fügt sich

dieses in die Umgebung ein. In der unmittelbaren Umgebung sind deutlich höhere Gebäude geplant (Surftown).

Stellungnahme LRA-Freising:

bezüglich der Wandhöhe kann ich Ihnen mitteilen, dass beim Bauvorhaben Nr. 1150/16 eine Höhe von ca. 16m genehmigt wurde, wie Sie an der beigefügten Schnittzeichnung erkennen können. Eine Befreiung der Firsthöhe n wir uns schon vorstellen, da das Dach durch die flache Neigung kaum ins Gewicht fällt. Für die Höhe sollte man jedoch vorab noch das Luftamt Südbayern beteiligen, ob von deren Seite Einwände bestehen.

Neben der Firsthöhe sind jedoch die zugehörige Wandhöhe, eine Berechnung der GFZ und GRZ, etc. noch viel interessanter. Außerdem sind laut B-Plan nur 3 Vollgeschosse zulässig, daher wäre ein rechnerischer Nachweis erforderlich, dass es sich trotz Erweiterung des Dachgeschosses um kein Vollgeschoss handelt.

Diese Problematik hatte ich bereit im August 2020 dem Planer erläutert. Ebenso hatte ich die damalige Stellplatzproblematik angesprochen und auf die Meinungsverschiedenheit mit dem Nachbarn hingewiesen. D.h. ein entsprechender Stellplatznachweis sollte ebenfalls vorgelegt werden.

Stellungnahme Wirtschaftsförderung:

Die Wirtschaftsförderung befürwortet den Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 27 „GE / GI Spöckwiesen“ bezüglich der Überschreiten der Firsthöhe um 1,81 Meter auf eine Höhe von 17,21 Meter. Der Wirtschaftsförderung ist an einer Vollvermietung dieses Objektes sehr gelegen. Die Eigentümer konnten seit der Übernahme und Erneuerung des Gebäudes eine sehr gute Vermietungsquote von bisher über 80 % erzielen. Das Dachgeschoss steht noch zur Vermietung aus. Daher sollte der Überschreitung der Firsthöhe zugestimmt werden, um hier voranzukommen. Zudem wird gegenüber auf dem Grundstück, südlich der Ludwigstraße, ein höheres Gebäude (Hybrid One) geplant. Daher fügt sich die geplante Dachgestaltung aus Sicht der Wirtschaftsförderung in die Umgebung ein.

Stellungnahme Ersteller B-Plan:

Gegen die Firsthöhe, die sich auf Grund des geänderten Daches ergibt, bestehen keine Bedenken. Inwieweit ein e Befreiung bezüglich der Erweiterung der Geschossflächen durch die Überbauung der Dachterrasse notwendig wird, kann ich nicht beurteilen.

Beschluss

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 27 „GE / GI Spöckwiesen“ bezüglich der Überschreiten der Firsthöhe um 1,81 Meter auf eine Höhe von 17,21 Meter wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

- 5. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 221/27 - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47 "Enghofer Weg"**

Sachverhalt

Mit der am 30.11.2020 eingereichten isolierten Befreiung begehren die Antragsteller die Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 221/27, Am Hufeisen 23 in Hallbergmoos.

Das Bauvorhaben weicht von folgender Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 47 „Enghofer Weg“ ab.

Punkt 3, Überbaubare Grundstücksflächen

Die Überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baufenster in der Plandarstellung festgelegt (siehe Anlage).

Begründung laut Antragstelle:

Die Überschreitung der Baugrenze ist geringfügig.

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.

Die bestehende Terrasse soll überdacht werden. Die betroffenen Nachbarn haben per Unterschrift dem Vorhaben zugestimmt. Städtebaulich ist das Bauvorhaben vertretbar. Die Grundkonzeption des Bebauungsplans Nr. 47 „Enghofer Weg“ ist durch den Antrag auf Befreiung bezüglich der Errichtung einer Terrassenüberdachung nicht berührt. Somit kann der Befreiung zugestimmt werden.

Die Stellungnahme des Erstellers des Bebauungsplans ImmoAG GmbH:

Wurde am 12.01.2021 angefordert.

Beschluss

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47 „Enghofer Weg“ bezüglich der Errichtung einer Terrassenüberdachung wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

6. Antrag auf isolierte Befreiung für die Nutzungsänderung in ein Laborgebäude, Fl.-Nr. 3045/2, 3048/3 - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5/6 "Gewerbegebiet Nord-West I/II"

Sachverhalt

Mit Beschluss vom 27.06.2017 wurde dem Antragsteller eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5/6 „GE Nord West I/II“ für die technischen Aufbauten des Gebäudes Zeppelinstraße 1 erteilt (siehe Anlage). Nun begehrt derselbe Bauherr mit dem am 23.11.2020 eingereichten Bauantrag eine erneute Befreiung für die Errichtung von technischen Dachaufbauten.

Die Nutzungsänderung des Bürogebäudes in ein Labor ist im festgesetzten Gewerbegebiet zulässig. Gleichzeitig setzt der Bebauungsplan bezüglich jedoch eine maximale Gebäudehöhe von 14 Metern fest. Für die Nutzungsänderung in ein Labor sind neue Lüftungsanlagen erforderlich.

Diese sollen auf dem Dach mit der Oberkante Lüftungsgerät von 16,64 Meter errichtet werden.

Festlegung im B-Plan

Max. Gebäudehöhe 14,00 Meter

Begründung lt. Antrag:

„Durch Umnutzung von Teilbereichen in Labore wird eine Nachrüstung mit entsprechend umfangreicher Technik für Kühlung und Lüftung notwendig. Die einzige zur Verfügung stehende Fläche befindet sich auf dem Dach. Da die Bestandsdecke über dem 3.OG eine Tragkraft von lediglich 1 kN/m² aufweist sind für die Lastverteilung Stahlbühnen als Unterkonstruktion notwendig. Nach Flachdachrichtlinie müssen zu der Unterkonstruktion mindestens 50 cm Abstand eingehalten werden. Somit ist die Oberkante der Roste nach derzeitiger Berechnung schon bei ca. 15,14m. Das Lüftungsgerät und das Kühlgerät bleiben unter dem Wert von 17,60m ü. Grund= 473,30m üNN., nämlich bei max. ca. 16,64m ü. Grund bzw. 472,34m üNN. Die Technikgeräte wurden möglichst weit von der Gehwegebene angeordnet. Die Lage begründet sich aus den bereits vorhandenen Dachaufbauten. In der Umgebung finden sich weitere Gebäude, welche in Art und Maß ähnliche Dachaufbauten haben. Im Zuge der vorangegangenen Bauanträge für die Mieter ‚Pieris‘ und ‚Metabolomic Discoveries GmbH‘ wurden bereits Befreiungen erteilt für höhere und größere Dachaufbauten.“

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.

Die Vorgabe des städtebaulichen Beratergremiums aus dem Jahr 2017, die Oberkante der Lüftungsanlagen soll unterhalb der Glaskuppel bleiben, wird eingehalten.

Von Seiten der Verwaltung kann der Befreiung erneut zugestimmt werden. Es handelt sich um einen ähnlichen gelagerten Fall dem 2017 bereits zugestimmt wurde. Die Höhe bleibt mit 16,64 Meter um 20 cm unterhalb der bereits genehmigten Höhe von 16,84 Meter. Die Lage des neu zu Errichtenden Lüftungsgerät ist auf der östlichen Seite des Gebäude vorgesehen. Somit ist die Sichtbarkeit von der Straße im Vergleich zu den Anlagen aus 2017 ebenfalls weniger exponiert.

Stellungnahme Wirtschaftsförderung:

Die Wirtschaftsförderung befürwortet ein Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 5/6 Gewerbegebiet Nord-West 1/11 gemäß Antrag, um die notwendigen technischen Dachaufbauten durch die teilweise Umnutzung in Laborflächen für ein drittes Forschungs- und Entwicklungsunternehmen im Objekt Skygate zu ermöglichen.

Stellungnahme Ersteller B-Plan:

Hiermit kann unsere städtebauliche Zustimmung erteilt werden da, diese Baumaßnahme, wie auch die bereits im Geltungsbereich genehmigten sich von der Gebäudedachkante zurückstaffeln, und die bereits genehmigte Frsthöhe des Tonnendaches sogar um ca. 1,0 m unterschritten bleibt und es sich nur um technische Aufbauten wie Lüftungsgeräte und Klimageräte, keine Aufenthaltsräume handelt.

Beschluss

Das Einvernehmen wird für die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5/6 „Nord-West I/II“ bezüglich der Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für die geplante Lüftungsanlage mit einer Oberkante von 16,64 Meter erteilt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

7. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 "Jägerfeld West" zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 11/91, Tassiloweg 55

Sachverhalt

Am 01.12.2020 ging ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ ein. Es handelt sich um zwei Befreiungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 11/91, Tassiloweg 53. Die geplante Garage überschreitet die hierfür vorgesehene Baugrenze. Das geplante Pultdach soll mit einer Neigung von 25 Grad errichtet werden.

Regelungen lt. Bebauungsplan:

- Baugrenze Garage siehe Anlage
- Punkt 3.1 Baugestaltung: Dächer
Dachneigung Satteldächer: 35-44 Grad

Die Antragstellerin begründet ihren Antrag wie folgt:

Die im Bebauungsplan festgelegte Fläche für Garagen Im Osten liegt nur 2,90m von der Grundstücksgrenze entfernt. In der vorliegenden Planung wurde die Garage mit einer Entfernung von 5,00m zur Grundstücksgrenze angeordnet um ein gefahrloses Ausparken aus der Garage auf dem Grundstück zu ermöglichen.

Eine Ausbildung des Daches mit einer Dachneigung zwischen 35 und 44° ist bei diesem Bauvorhaben nicht sinnvoll, da das Dachgeschoss nicht zusätzlich genutzt wird und dadurch ein unnötig hoher Luftraum generiert wird.

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 Härten führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Von Seiten der Verwaltung kann der Befreiung für die Errichtung der Garage erteilt werden. Nach Rücksprache mit der Abteilung S (Stellungnahme siehe Anlage) bestehen hier ebenfalls keine Einwände. Der direkt anliegende Nachbar hat bereits eine ähnlich gelagerte Garage. Das Vorhaben ist somit städtebaulich vertretbar, berührt keine öffentlichen Belange und die nachbarlichen Interessen werden nicht berührt.

Die Befreiung der Dachneigung kann nicht zugestimmt werden. Im Gesamten Bebauungsplangebiet wurde die vorgeschriebene Dachneigung eingehalten. Auch die direkte Nachbarschaft (Im Jägerfeld) hat eine einheitliche Dachbebauung. Somit würde hier das Bauvorhaben als negativer Bezugspunkt wirken. Dadurch ist die angestrebte Dachneigung nicht städtebaulich Vertretbar.

Die fachliche Stellungnahme des Erstellers des Bebauungsplans (Planungsbüros S-A-K):
Wurde am 11.01.2021 angefordert.

Beschluss

- a) Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ bezüglich der Errichtung einer Garage außerhalb des Baufelds erteilt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

- b) Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ bezüglich der Dachneigung wird erteilt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

8. Anfragen

8.1 Ausschussmitglied Thomas Henning

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 19.12.2020 stellt Herr Thomas Henning für die Fraktion der Freien Wähler Hallbergmoos-Goldach die in der Anlage beigefügte Anfrage.

Zu dem Prüfungsauftrag sowie den Aussagen in der Begründung nimmt die Verwaltung (Sachgebiet Baurecht, Bauleitplanung, Grundstücke, Beiträge) wie folgt Stellung:

Den Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 13 Reiheneigenheimen mit gemeinsamer Tiefgarage hat das Landratsamt Freising mit Bescheid vom 04.06.2020 genehmigt. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Sachbearbeiter ist der Bescheid rechtskräftig. Sollte der Bauantrag entsprechend des Regelungsinhaltes des Vorbescheides eingereicht werden, ist ein „Eingreifen“ des Bau- und Planungsausschusses nicht mehr möglich. Sollte das Gremium das Einvernehmen zu dem Bauantrag verweigern, wird das Landratsamt Freising nach Art. 67 BayBO das gemeindliche Einvernehmen ersetzen.

Das Grundstück liegt im planungsrechtlichen Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. In diesem Bereich ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Nach der Kommentierung zu Art. 64 BayBO dürfen die Gemeinde ihre Entscheidung über das Einvernehmen nicht von Gründen abhängig machen, die nicht aus Planungsrecht oder einer gemeindlichen Ortssatzung beruhen. Insbesondere bei Fragen der Ortsgestaltung (Art. 8 BayBO) hat die Gemeinde keine Entscheidungsbefugnis, sofern keine Ortssatzung vorliegt. Art. 8 besagt, dass bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoffe und Farbe so gestaltet werden müssen, dass sie nicht verunstaltet wirken. Eine solche „Verunstaltung“ liegt vorliegend nicht vor. Der Argumentation eines „sichtbar dominanten

Baukörpers, der sich nicht in die umliegende Bebauung einfügt“ kann aus Sicht der Verwaltung nicht gefolgt werden.

Der an der Maximilianstraße anliegende Bauriegel hat eine Länge von knapp 27,90 m und eine Wandhöhe von 6,04 m bei 2 Vollgeschossen. Diese Kubatur ist für den Bereich der Maximilianstraße nicht unüblich. So wurden z.B. die Mehrfamilienhäuser „Maximilianstraße 58 – 58 A und 58 B – 58 C“ mit einer jeweiligen Länge von ca. 32 m und einer Wandhöhe von 8,35 m vom zuständigen Gremium genehmigt. Auch das geplante gemeindliche Wohnprojekt „Predazzoallee“ stellt mit einer geplanten Länge von 40 m und einer Wandhöhe von ca. 9,50 m einen dominanten Baukörper dar. Ebenso ist das angrenzende Bebauungsplangebiet Nr. 74 „Enghoferweg Nord“ von Geschosswohnungsbauten mit 2 Vollgeschossen und zurück versetzten Staffelgeschossen geprägt.

Neben der verwaltungsinternen Prüfung wurde das Einfügegebot nach § 34 BauGB vor der Bescheiderteilung auch vom Landratsamt geprüft.

Das Baugrundstück liegt nicht an die Verlängerung der Predazzoallee an. Zwischen dem Grundstück und dem geplanten Straßenverlauf liegen ca. 40 m.

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 4 c) der Geschäftsordnung für den Gemeinderat der Gemeinde Hallbergmoos liegt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB im Zuständigkeitsbereich des Ersten Bürgermeisters. Eine Beschlussfassung durch den Bau- und Planungsausschuss über Bauvorhaben im Innenbereich ist daher nicht vorgesehen. Allerdings erhält der der Bau- und Planungsausschuss in jeder Sitzung das Bauantragsverzeichnis mit allen aktuellen Bauanträgen zur Kenntnisnahme und Information.

Der Antrag auf Änderung der Geschäftsordnung zur Erweiterung der Entscheidungsbefugnisse des Bau- und Planungsausschuss wird in einer der nächsten Gemeinderatssitzungen innerhalb der Frist von drei Monaten behandelt.

Zur Kenntnis genommen

9. Bürgerfragestunde

Helmut Ecker
Zweiter Bürgermeister

Julia Hollmer
Schriftführung