



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

Sitzungsdatum: Dienstag, 02.06.2020
Beginn: 18:34 Uhr
Ende: 21:06 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

Erster Bürgermeister

Reents, Harald

Ausschussmitglieder

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

Schriftführerin

Michels, Andrea

Verwaltung

Hollmer, Julia
Niederreiter, Andreas
Thalhammer, Markus

Es fehlen entschuldigt:

TAGESORDNUNG

öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der 3. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 03.03.2020
2. Bekanntgaben
 - 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
 - 2.2 Vergabe von Bauaufträgen
 - 2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben
3. Mehrgenerationenwohnen Tassiloweg: Vorstellung Vorentwurf
4. Mehrgenerationenwohnen Tassiloweg: Vorstellung Konzept PV-Anlage/Mieterstrommodell
5. Umbau und Erweiterung Rathaus: Vorstellung Maßnahmenpakete
6. Temporärer Betrieb eines Autokinos im südlichen Bebauungsband des Flughafens München - Zustimmung zur temporären Zwischennutzung
7. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines schmiedeeisernen Zauns auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1970/53 - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 "Tannenweg Süd"
8. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines 1,80 Meter hohen Zauns auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1970/514 - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 "Tannenweg Süd"
9. Außenbereichssatzung "Garchinger Weg" - Abwägungsbeschlüsse und Satzungsbeschluss
10. Bebauungsplanverfahren Nr. 61 "Mittermeierweg/Weidenweg" - Satzungsbeschluss
11. Bebauungsplanverfahren Nr. 69 "Birkenecker Straße Süd" - Behandlung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss
12. Bebauungsplanverfahren Nr. 78 "Gewerbegebiet westlich Amalienstraße" - Änderungsaufstellungsbeschluss
13. Bebauungsplanverfahren Nr. 79 "Verlängerung Predazzoallee" - Aufstellungsbeschluss
14. Bebauungsplanverfahren Nr. 80 "Sondergebiet Naturbadeseen" - Aufstellungsbeschluss
15. Regierung von Oberbayern, Flughafen München, Lagerplatz Technik südlich des Kerosin-Tanklagers
16. Gemeinde Ismaning, Bebauungsplan Nr. 62 b, neue Schlossfeldsiedlung
17. Anfragen
 - 17.1 Ausschussmitglied Kronner
 - 17.2 Ausschussmitglied Hartshauser
18. Bürgerfragestunde
 - 18.1 Bürger Michael Scherr

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 bisherige TOP Ö6 „Neubau eines von drei Reihenhäusern + Garagen + Stellplätze - Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23 "Kirchenweg (Sedlmeierweg)" wird durch den TOP Ö6 „Temporärer Betrieb eines Autokinos im südlichen Bebauungsband des Flughafens München - Zustimmung zur temporären Zwischennutzung“ ersetzt.

Der Vorsitzende stellt fest, dass das Gremium beschlussfähig ist.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der 3. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 03.03.2020

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 3. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 03.03.2020 wird genehmigt.

Abstimmung: Ja 7 Nein 0

Stimmenthaltungen der Ausschussmitglieder Henning, Kronner, Rentz und Zeilhofer wegen Abwesenheit.

2. Bekanntgaben

2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen

Sachverhalt

Anlagen zum Beiblatt

- Kostenverfolgung für den Neubau Kinderhaus, Margaretenweg 12, Hallbergmoos
- Kostenverfolgung für die Aufstockung Betriebsgebäude Kläranlage
- Kostenverfolgung für den Neubau Kassenhaus im Sport- u. Freizeitpark Hallbergmoos

- Kostenverfolgung für den Neubau Kinderhort III, Utzschneiderweg 4, Hallbergmoos

Zur Kenntnis genommen

2.2 Vergabe von Bauaufträgen

Sachverhalt

Pumpwerke Goldach, Am Bach u. Ludwigstraße, Sanierung Pumpwerke

Vergabe: Elektrotechnische Einrichtungen

Art der Ausschreibung:	Beschränkte Ausschreibung
Bewerbungen:	7
Abgegebene Angebote:	2
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	97.653,52 € brutto
Höchstangebot:	89.499,38 € brutto
Auftragssumme:	76.451,65 € brutto
Vergabe an:	Fa. Enzinger, 83132 Pittenhart
Haushaltsmittel:	TIEF101

Erweiterung Beachballplätze im Sport- u. Freizeitpark Hallbergmoos

Vergabe: Landschaftsbauarbeiten

Art der Ausschreibung:	Beschränkte Ausschreibung
Bewerbungen:	8
Abgegebene Angebote:	4
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	138.335,48 € brutto
Höchstangebot:	156.388,97 € brutto
Auftragssumme:	117.593,90 € brutto
Vergabe an:	Fa. Gaissmaier, 85356 Freising
Haushaltsmittel:	HOCH135

Erschließung BPlan Nr. 61, Mittermeierweg/Weidenweg

Vergabe: Straßen- u. Kanalbauarbeiten

Art der Ausschreibung:	Beschränkte Ausschreibung
Bewerbungen:	7
Abgegebene Angebote:	5
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	498.500,00 € brutto
Höchstangebot:	581.362,42 € brutto
Auftragssumme:	412.862,42 € brutto
Vergabe an:	Fa. Richard Schulz, 85399 Hallbergmoos
Haushaltsmittel:	TIEF151 Str. u. TIEF155 Kanal

Pflege öffentl. Grünflächen u. Kinderkrippe, Am Söldnermoos 59

Vergabe: Mäh- u. Pflegearbeiten 2020

Art der Ausschreibung:	Freihändige Vergabe
------------------------	---------------------

Bewerbungen:	11
Abgegebene Angebote:	5
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	50.000,00 € brutto
Höchstangebot:	150.674,40 € brutto
Auftragssumme:	36.917,80 € brutto
Vergabe an:	Fa. Pfeifer, 85399 Hallbergmoos
Haushaltsmittel:	Kostenst.: 365104, 366201, 111701, 553111, 546101, 553120, 365108, 551106 Sachkto.: 521100, 522100

Zur Kenntnis genommen

2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben

3. Mehrgenerationenwohnen Tassiloweg: Vorstellung Vorentwurf

Sachverhalt

Beschlusslage:

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 18.04.2017 wurden die Durchführung eines VgV- Verfahrens für die Projektsteuerungsleistungen sowie die Durchführung eines Architektenwettbewerbs beschlossen.

Das Büro Oberpriller aus Hörmannsdorf wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 08.08.2017 mit der Betreuung des VgV-Verfahrens für die Projektsteuerung und die Betreuung des Architektenwettbewerbs beauftragt.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 26.09.2017 wurden die Verfahrensart des Architektenwettbewerbs (Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem nichtoffenem Planungswettbewerb) sowie das Auswahlgremium für den Architektenwettbewerb beschlossen.

In der gleichen Sitzung wurde das Auswahlgremium für das VgV- Verfahren beschlossen.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 20.03.2018 wurde der Auslobungstext beschlossen sowie eine Änderung der Fachpreisrichter.

Am 23.10.2018 wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 23.10.2018 das Protokoll des Preisgerichtes bekanntgegeben.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 19.11.2019 wurde der Änderung des Projektnames zugestimmt.

In der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 19.11.2019 wurden die Beauftragung des Projektkommunikationssystems, des Architekten und Landschaftsarchitekten sowie des Projektsteuerers beschlossen

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 17.12.2019 wurden der Sachstand bezüglich der Förderung, der aktuelle Generalterminplan sowie sonstige Planervergaben bekanntgegeben.

In der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 17.12.2019 wurde die Auftragsvergabe der Fachplaner für Elektro, Heizung-Lüftung- Sanitär, Tragwerksplanung Gebäude und Baugrube und Ingenieurbauwerk Baugrube beschlossen.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 21.01.2020 wurde die Anfrage vom Gemeinderat Wäger bezüglich einer PV-Anlage und einem Mieterstrommodell beantwortet.

Im Bau- und Planungsausschuss am 04.02.2020 wurde das bivalente Heizsystem Grundwasserwärmepumpe mit Gaskessel beschlossen.

In der Sitzung des Ferienausschusses am 28.04.2020 wurde der Grundsatzbeschluss für den Planungsbeginn für das Mehrgenerationenwohnen eingeholt.

Vorentwurf Architekt:

Auf Grundlage des Wettbewerbsentwurfs wurden die Planungen für das Mehrgenerationenwohnen am Tassiloweg begonnen:

„Wo zwei oder mehr Menschen zusammenkommen entsteht Gemeinschaft. Dieser Gedanke prägt das städtebauliche sowie das architektonische Konzept des Entwurfs in vielerlei Hinsicht. So sollen die Neubauten nicht nur untereinander als Einheit erkennbar sein, sondern sich auch in die vorhandene Bebauung einfügen. Nicht abgrenzen sondern Verbinden. Die pavillonartigen Wohngebäude schaffen durch Versetzung und Überschneidungen auf dem Areal eine ausgewogene Mischung aus öffentlichen, halböffentlichen und privaten Zonen, was das Gemeinschaftsgefühl der Bewohner stärken soll und ein kommunikatives Miteinander fördert. Erschlossen werden die Wohnquartiere über den östlich gelegenen Nachbarschaftsplatz, welcher als Bindeglied zwischen den Baukörpern und zentraler Begegnungsort fungiert. Es wurde großen Wert auf eine effiziente Grundrissanordnung mit kurzen Verkehrswegen gelegt. Dies sorgt für eine komfortable Nutzung der Wohneinheiten und kommt der Wohnqualität zugute. Die fünf verschiedenen Wohnungstypen decken verschiedenste Bedürfnisse ab, so können die Wohnhäuser von Einzelpersonen ebenso gut wie von Familien genutzt werden. Jede Wohnung verfügt über einen privaten Außenraum in Form einer Loggia oder Terrasse. Alle Wohnungen und Ebenen sind barrierefrei erreichbar. Alle Treppen und Aufzüge führen in die unter den Neubauten befindliche Tiefgarage, die neben Wasch- und Technikräumen auch noch Abstellräume für die Bewohner bereitstellt.“ (Auszug aus der Baubeschreibung des Architekten)

Es wurden 67 Wohneinheiten geplant. Der Wohnungsmix ist.

• Ein- Zimmerwohnung Stück	(1 Person)	bis 40 m ²	13
• Zwei-Zimmerwohnung	(Zwei Personen)	bis 55 m ²	14 Stück
• Drei-Zimmerwohnung	(Zwei Personen)	bis 65 m ²	13 Stück
• Drei-Zimmerwohnung	(Drei/Vier Personen)	bis 75 m ²	13 Stück
• Vier-Zimmerwohnung	(Vier Personen)	bis 90 m ²	14 Stück

Es wurde von jedem Wohnungstyp eine rollstuhlgerechte Wohnung berücksichtigt. Die rollstuhlgerechten Wohnungen befinden sich alle im Erdgeschoss.

Im südlichsten (Richtung Kinderhaus) der vier Gebäude sind das Servicebüro, ein Veranstaltungsraum und eine kleine Ladeneinheit untergebracht.

Der aktuelle Planungsstand ist in der Anlage (siehe Anlagen 1 bis 7) ersichtlich.

Es werden für die Gestaltung die Materialien gemäß der Anlage 8 von Seiten des Architekten und der Verwaltung vorgeschlagen. Eine detaillierte Bemusterung der Materialien ist im Rahmen der Vorstellung der Bauentwurfsplanung vorgesehen.

Vorentwurf Landschaftsarchitekt:

„Das Freianlagen-Konzept stärkt das neue räumliche Gefüge der Baukörper durch gezielte Baumsetzungen und Freiraumelemente.

Der kleine Platz im Süden fungiert als Empfangszone. Herz und zentraler Kommunikationsraum für die Bewohner ist der neue Quartiersplatz im Zentrum der Wohnanlage, er fördert gemeinschaftliche Aktivitäten und lädt mit seinem niederschweligen Angebot alle Generationen zum Verweilen ein. Spielraum für Kinder bietet der westlich daneben liegende Spielhof mit modellierten EPDM- Fläche und kleinen Sandspiel. Spiel- und Quartiershof sind räumlich vom Empfangsplatz getrennt, um eindeutige Zugehörigkeiten zu schaffen, gleichzeitig öffnet sich der Quartiershof in Richtung Tassiloweg, womit die Verknüpfung in die Umgebung gewährleistet ist. Eine Mülleinhausung ist am Quartierplatz situiert. Fahrradstellplätze werden direkt an den Hauseingängen vorgesehen. Fünf Pkw- Stellplätze sind im Südosten direkt am Tassiloweg geplant, davon einer als Behindertenstellplatz. Sitzringe auf den Plätzen bieten gleichzeitig Ausenthaltungsmöglichkeit und Räume für Bäume. Schnitthecken und Pflanzungen schaffen die notwendige Distanz zwischen dem gemeinschaftlichen Freiraum und den mit niedrigem Stabgitterzaun eingefriedeten, privaten Gartenbereichen.

Der südliche Eingangsplatz ist mit 2 Stufen ausgebildet, ein barrierefreier Zugang zu den Hauseingängen ist direkt neben diesem Platz von den Stellplätzen im Osten möglich. Der zentrale Quartiersplatz im Osten überwindet am nördlichen Anschluss an den Tassiloweg den Höhenunterschied mit 2 x 2 Stufen, im südlichen Anschluss ist ein barrierefreier Zugang sowie die Feuerwehrezufahrt gewährleistet.“ (Auszug aus der Baubeschreibung des Landschaftsarchitekten)

Der aktuelle Planungsstand ist in der Anlage (siehe Anlagen 9) ersichtlich.

Vorentwurf Fachplaner Elektro:

Folgende wesentlichen Faktoren wurden in der Fachplanung Elektro berücksichtigt.

Alle Leuchtmittel werden in LED ausgeführt. Von Seiten des Fachplaners und der Verwaltung werden die Leuchten gemäß der Anlage 10 vorgeschlagen.

Bei den Aufzügen wurde darauf geachtet, dass Liegentransporte möglich sind. Die Innenmaße der Aufzugskabinen betragen ca. 1,4 m x 2,1 m.

Vorentwurf Fachplaner Heizung- Lüftung- Sanitär:

Im Bau- und Planungsausschuss am 04.02.2020 wurde das bivalente Heizsystem Grundwasserwärmepumpe mit Gaskessel beschlossen.

Die Wohnungen werden mit Fußbodenheizung geheizt. Die Badezimmer erhalten einen Heizkörper für die Badetücher.

Die Lüftung der Wohnungen erfolgt über dezentrale Pendellüfter mit Wärmerückgewinnung.

Das anfallende Regenwasser wird gesammelt und mittels zwei Kastenrigolen versickert.

Vorentwurf Tragwerksplanung:

Alle Gebäude sollen in Massivbauweise errichtet werden. Bodenplatte, Decken, Kellerwände und Wohnungstrennwände werden in Stahlbeton ausgeführt. Die Außenwände EG bis OG2 sind mit

Wärmedämmziegel geplant.

Vorentwurf Baugrube und Wasserhaltung:

Als Verbau für die Baugrube ist eine Spundwand vorgesehen (siehe Anlage 11). Im Bereich der direkt angrenzenden Bebauung (Tassiloweg Nr. 24 und Nr. 18) sind überschnittene Bohrpfahlwände erforderlich um die Bestandsbebauung vor Schäden durch die großen Erschütterungen aus dem Einrütteln der Spundwandbohlen zu schützen.

Als bauzeitlicher Bemessungswasserstand ist gemäß Baugrundgutachten der Mittelwasserstand (MW) 454,50 m ü.NN anzusetzen.

Aus den tiefsten Punkten der Bodenplatte 453,25 m ü. NN incl. Zuschlag von ca. 30 cm für eine trockene Baugrubensohle ergibt sich ein Absenkziel von ca. 453,00 m ü. NN.

Das Grundwasser ist je nach Wasserstand während der Bauzeit um bis zu 1,50 m abzusenken.

Diese Absenkung ist mittels geschlossener Wasserhaltung möglich.

Ein Aufschwimmen des Bauwerks vor Erreich der Auftriebssicherheit wird über bauzeitliche Flutöffnungen in den Außenwänden der TG verhindert.

Elektromobilität:

Für den Außenbereich wird eine Ladestation mit 22 kW Anschlussleistung vorgeschlagen. Es können damit bis zu zwei Fahrzeuge gleichzeitig geladen werden. Es wird vorgeschlagen, dass hierfür ein externer Betreiber gesucht wird.

Für die Tiefgarage wurden zwei Varianten vom Fachplaner untersucht.

Bei der Variante 1 erhält jeder Tiefgaragenstellplatz eine eigene Steckdose (Lichtstrom).

Die Variante 2 sieht für mehrere Mieter jeweils kombinierte Ladestationen vor. Dabei wird eine Zuleitung zu einer zentralen Steuerung für mehrere Ladeanschlüsse vorgesehen, welche in Summe auf 22kW (400V/32A) Anschlussleistung ausgelegt ist. Diese Steuerung versorgt vier bis acht Wallboxen (skalierbar). Dabei sind, je nach Belegung und max. Ladestrom-Bedarf der einzelnen Anschlüsse, bis zu 22 kW Ladeleistung je Stellplatz möglich (die 22 kW teilen sich je nach Anzahl der angeschlossenen Fahrzeuge auf, also bei 8 Stellplätzen ca. 2,7 kW bis 22 kW je Stellplatz).

Vom Fachplaner und Verwaltung wird die Variante 2 vorgeschlagen.

Stellplätze:

Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Hallbergmoos sind für das Bauvorhaben 146 Stellplätze erforderlich. Im Gegensatz zu manchen anderen Kommunen sieht die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hallbergmoos keine Reduzierung für kommunalen Wohnungsbau vor.

In der Tiefgarage befinden sich 11 behindertengerechte Stellplätze.

In der vorliegenden Planung sind in der Tiefgarage alle Stellplätze die nach Stellplatzsatzung für die Mietwohnungen erforderlich sind, untergebracht.

Es sind 25 Besucherstellplätze auf dem Grundstück laut Stellplatzsatzung erforderlich. Die derzeitige Planung sieht 5 Besucherstellplätze vor.

Im Auslobungstext für den Architektenwettbewerb wurde die Reduzierung der Stellplatzanzahl um

20 % bei einem entsprechenden Mobilitätskonzept in Aussicht gestellt.

Es wurde eine Freianlagenplanung erstellt (siehe Anlage 12), welche alle 25 Stellplätze auf dem Grundstück unterbringt. Wie aus dem Plan ersichtlich leidet dadurch die Qualität der Freianlagen massiv darunter.

Folgende Nachteile entstehen durch den Nachweis der 25 oberirdischen Stellplätze:

- Es können bei Haus 32 keine privaten Gärten mehr vorgesehen werden
- Es gibt keinen Vorplatz vor dem Veranstaltungsraum Haus 32
- Die Zufahrt zu den Stellplätzen vor dem Veranstaltungsraum erfolgt über eine kurze steile Rampe mit 6% Steigung
- Der Quartiersplatz wird durch die 3 Stellplätze stark eingeschränkt und verliert deutlich an Aufenthaltsqualität
- Bei den 3 Stellplätzen auf dem Quartiersplatz könnte es einen Konflikt bezüglich Höhenlage Tiefgaragendecke und Straßenhöhe geben (zu wenig Aufbau)
- Die öffentliche Versickerungsmulde der Straße im Bereich Haus 32 wird zusätzlich verkleinert
- Die befestigten Belagsflächen nehmen zu, die Größe der Versickerungsanlagen (Rigolen) müsste entsprechend vergrößert werden
- Eine ausreichende Eingrünung der Stellplätze ist nicht gegeben

Von Seiten der Verwaltung wird daher, wie im Auslobungstext für den Architektenwettbewerb in Aussicht gestellt, vorgeschlagen ein Mobilitätskonzept für das Bauvorhaben zu erstellen und dieses in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Änderung/ Abweichungen vom Bebauungsplan:

Für die vorliegende Planung ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Unter anderen sind folgende Punkte entsprechend zu berücksichtigen.

- Bemaßung der Baukörper
- Änderung der festgesetzten Dachform auf einfache Flachdächer ohne Zurückverstaffelung.
- Anpassung GRZ

Abstimmung mit Behindertenbeauftragter des Landkreises und dem Referenten für Senioren und Menschen mit Behinderung bzw. mit der Referentin für Senioren und Inklusion:

Die Vorentwurfsplanung wurde am 05. März 2020 mit Herrn Weinzierl (Behindertenbeauftragter des Landkreises Freising), Herr Friedrich (Referent für Senioren und Menschen mit Behinderung) und Herrn Kirmayer (Leiter Abteilung S) abgestimmt.

Die Planung wurde am 20. Mai 2020 mit der Referentin für Senioren und Inklusion, Frau Christiane Oldenburg-Balden, abgestimmt.

Aktuelle Kostensituation:

Der Kostenrahmen in Höhe von 25,5 Mio. € wurde von der Verwaltung auf Grundlage des BKI (Baukostenindex) und des Wettbewerbsergebnisses ermittelt. Der Kostenrahmen war auch die Grundlage für den Antrag auf Förderung nach KommWFP.

Für die Wasserhaltung wurde davon ausgegangen, dass eine grundwasserstauende Schicht wie im übrigen Baugebiet vorhanden ist. Bei der Baugrunduntersuchung wurde leider keine grundwasserstauende Schicht gefunden, sodass im Rahmen der Planung darauf reagiert werden

musste. Das Niveau der Gebäude mussten um ca. 50 cm erhöht werden und das Konzept der Wasserhaltung musste überarbeitet werden, was zu Mehrkosten führt. Des Weiteren war zum Zeitpunkt des Wettbewerbs noch die alte Stellplatzsatzung gültig. Im Rahmen der Planungen mussten die Fahrgassenbreiten von 6 auf 6,5 m angepasst werden. Die Verbreiterung der Fahrgassen führt zu einer Vergrößerung der Tiefgarage. Der erforderliche Verbau rutscht somit weiter Richtung der Nachbarbebauung Richtung Norden. Im Bereich der direkt angrenzenden Bebauung (Tassiloweg Nr. 24 und Nr. 18) sind überschnittene Bohrfahlwände erforderlich um die Bestandsbebauung vor Schäden durch die großen Erschütterungen aus dem Ein rütteln der Spundwandbohlen zu schützen.

Die Sonderkosten Stellplatzsatzung/ Baugrund belaufen sich auf ca. 850.000 € (siehe vertrauliche Anlage 15).

Von Seiten der Verwaltung wird eine Reduzierung der erforderlichen Stellplätze für die Wohnungen mit 2 Personen von zwei auf einen Stellplatz vorgeschlagen. Es können hier für die 27 entfallenen Stellplätze Minderkosten von ca. 375.000 € in der Tiefgarage erzielt werden. Es handelt sich um geförderten kommunalen Wohnungsbau, wo die Gemeinde Hallbergmoos einen Einfluss auf die Vermietung hat. Es wird davon ausgegangen, dass die Senioren keine zwei Fahrzeuge mehr unterhalten und somit die Tiefgarage zu Teilen leer steht. Andere Kommunen im Umfeld reduzieren bei gefördertem Wohnungsbau die erforderlichen Stellplätze z.T. erheblich, um Herstellungs- und Mietkosten zu sparen.

Bei diesen Bauvorhaben wurde bewusst mehr auf die Belange der Senioren eingegangen und diesbezüglich auch ein entsprechender Mehrwert geplant, welcher auch zu entsprechenden Mehrkosten beim Bau und Unterhalt führt.

Es wurden folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Freilauftürschließer an Wohnungstüren
- Motorisch betriebene Außentüren in Tiefgarage und bei den Hauseingangstüren
- Elektrisch steuerbarer Sonnenschutz
- Duschen statt Wanne in 1 bis 2 Zimmerwohnungen
- Aufzüge für Liegentransporte anstatt „normale“ Aufzüge

Die Sonderkosten für die Senioren und Menschen mit Behinderung belaufen sich auf ca. 350.000 € (siehe vertrauliche Anlage 16).

Im Rahmen der Vorplanung ergab sich eine Erhöhung der Bruttogeschossfläche von 9470 m² auf 10330 m², also um 9 %, welche auch auf die Erhöhung der Fahrgassenbreiten von 6 auf 6,50 m (neue Stellplatzsatzung) zurückzuführen sind.

Wenn man die Kosten der Kostengruppe 300+400 in Höhe von 18.554.401,36 € laut Förderantrag mit den aktuellen Flächen in Verhältnis setzt, ergeben sich Kosten in Höhe von 20.239.383,95 €.

Die Mehrkosten auf Grund der Flächenmehrung belaufen sich überschlägig auf ca. 1.69 Mio. €.

Nach der Kostenschätzung nach der Leistungsphase 2 Vorplanung belaufen sich die Projektkosten auf ca. 26,56 Mio. € also 1,06 Mio. € bzw. ca. 4 % über dem Kostenrahmen des Zuschusses in Höhe von 25,5 Mio. €.

Das Planungsteam wurde angehalten Einsparpotentiale aufzuzeigen. Es werden Einsparpotentiale in Höhe von ca. 2,0 Mio. € von den Planungsbeteiligten ermittelt.

Die Einsparpotentiale sind in verschiedenen Bereichen möglich.

In Bereichen der Gestaltung der Gebäude und Freianlagen, der Qualitäten der verschiedenen Materialien, sowie bei den vorgenannten zusätzlichen Maßnahmen für die Belange der Senioren und Menschen mit Behinderung.

Dabei müssen auch die eventuelle Minderung der Wohn- und Aufenthaltsqualität, der eventuell

höheren Unterhaltskosten sowie die eventuelle Minderung der Funktionalität berücksichtigt werden.

Von Seiten der Verwaltung werden Einsparungen in Höhe von ca. 1.256.636 € vorgeschlagen (siehe vertrauliche Anlage 17), um der derzeitigen Kostenerhöhung entgegenzuwirken. Nach Berücksichtigung der Einsparvorschläge der Verwaltung ist derzeit mit Kosten in Höhe von ca. 25.3 Mio. € zu rechnen. Siehe Anlage 14

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen eventuelle weitere Einsparpotentiale (siehe Anlage 18) bei der nächsten Planungsphase zu prüfen. Hintergrund ist, dass im Rahmen der Bauentwurfsplanung die Planung und Kosten genauer sind und dadurch sich noch Änderungen hinsichtlich der Kosten ergeben können.

Die Empfehlungen des Projektsteuerers Assmann Beraten und Planen zur Kostenplanung wird als Anlage (siehe Anlage 13) beigelegt. Die Empfehlungen wurden noch nicht in den Kosten berücksichtigt. Bei den Kosten wurden keine Reserven für Unvorhergesehenes berücksichtigt.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Die derzeit geschätzten Kosten in Höhe von 25.430.000,-- € sind in der Haushaltsplanung berücksichtigt worden. Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2018	2019	2020	2021	2022
Betrag (investiv)	186.101,- €	88.687,- €	1.000.000,- €	4.500.000,- €	10.000.000,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

Beteiligung des Referenten

Die Referentin für Senioren und Inklusion, Christiane Oldenburg-Balden, wurde um Stellungnahme gebeten.

Beschluss

- a) Der vorgestellten Vorentwurfsplanung wird grundsätzlich zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt die weiteren Planungsschritte einzuleiten.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

- b) Im Rahmen der weiteren Planung (Bauentwurfsplanung) sollen die von der Verwaltung vorgeschlagenen Einsparmöglichkeiten (Anlage 17 und 18) geprüft werden. Der Kostenrahmen in Höhe von 25,5 Mio. € Gesamtkosten ist auf jeden Fall einzuhalten.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

- c) Die Variante 2 für die Elektromobilität in der Tiefgarage soll zur Ausführung kommen. Die oberirdische Lademöglichkeit soll durch einen externen Betreiber ermöglicht werden. Die Verwaltung wird beauftragt, dies bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

- d) Für einen evtl. Verzicht von Stellplätzen soll ein Mobilitäts- und Parkraumkonzept beauftragt werden. Die Ergebnisse sind in der Bauentwurfsplanung zu berücksichtigen und vorzustellen.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

- e) Der Bebauungsplan soll entsprechend der Vorgaben aus der Vorplanung geändert werden. Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden Schritte einzuleiten.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

4. Mehrgenerationenwohnen Tassiloweg: Vorstellung Konzept PV-Anlage/Mieterstrommodell

Sachverhalt

Beschlusslage:

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 18.04.2017 wurden die Durchführung eines VgV- Verfahrens für die Projektsteuerungsleistungen sowie die Durchführung eines Architektenwettbewerbs beschlossen.

Das Büro Oberpriller aus Hörmannsdorf wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 08.08.2017 mit der Betreuung des VgV-Verfahrens für die Projektsteuerung und die Betreuung des Architektenwettbewerbs beauftragt.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 26.09.2017 wurde die Verfahrensart des Architektenwettbewerbs (Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem nichtoffenen Planungswettbewerb) sowie das Auswahlgremium für den Architektenwettbewerb beschlossen.

In der gleichen Sitzung wurde das Auswahlgremium für das VgV- Verfahren beschlossen.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 20.03.2018 wurde der Auslobungstext beschlossen sowie eine Änderung der Fachpreisrichter.

Am 23.10.2018 wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 23.10.2018 das Protokoll des Preisgerichtes bekanntgegeben.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 19.11.2019 wurde der Änderung des Projektname zugestimmt.

In der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 19.11.2019 wurden die Beauftragung des Projektkommunikationssystems, des Architekten und Landschaftsarchitekten sowie des Projektsteuerers beschlossen

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 17.12.2019 wurden der Sachstand bezüglich der Förderung, der aktuelle Generalterminplan sowie sonstige Planervergaben bekanntgegeben.

In der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 17.12.2019 wurde die Auftragsvergabe der

Fachplaner für Elektro, Heizung-Lüftung- Sanitär, Tragwerksplanung Gebäude und Baugrube und Ingenieurbauwerk Baugrube beschlossen.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 21.01.2020 wurde die Anfrage vom Gemeinderat Wäger bezüglich einer PV-Anlage und einem Mieterstrommodell beantwortet.

Im Bau- und Planungsausschuss am 04.02.2020 wurde das bivalente Heizsystem Grundwasserwärmepumpe mit Gaskessel beschlossen.

In der Sitzung des Ferienausschusses am 28.04.2020 wurde der Grundsatzbeschluss für den Planungsbeginn für das Mehrgenerationenwohnen eingeholt.

Vorstellung Konzept PV-Anlage:

Vom Fachplaner Büro BIG aus Oberding wurde verschiedene Konzepte für eine mögliche PV-Anlage erarbeitet, welche als Anlage der Beschlussvorlage beigefügt sind.

Es wurden eine 76 kWp- Anlage sowie eine 116 kWp-Anlage jeweils mit/ohne Stromspeicherung (rd. 170 kWh) untersucht.

Wie aus den beiliegenden Berechnungen ersichtlich kann ein Eigenverbrauch durch eine Stromspeicherung von rd. 70 % auf rd. 85 % (116 kWp-Anlage) bzw. von rd. 80 % auf rd. 95 % (76 kWp- Anlage) erhöht werden.

Jedoch steigt die Amortisation der PV-Anlage von rd. 3,4 Jahre auf rd. 5,8 Jahre (116 kWp-Anlage) bzw. von rd. 2,8 Jahre auf rd. 6,0 Jahre (76 kWp-Anlage).

Vorschlag Vorgehensweise Mieterstrommodell:

Beim Wohnhaus Tassiloweg 3 wird derzeit schon ein Mieterstrom mit der BEG- Freising praktiziert. Von Seiten der Verwaltung wird auch beim Mehrgenerationenwohnen ein Mieterstrommodell vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen für das Mieterstrommodell für das Mehrgenerationenwohnen einen Vertrag mit dem zukünftigen Betreiber der Mieterstromanlage auszuarbeiten, welcher die Nutzung der Dachflächen und Räume regelt. Der Vertrag wird dann dem zuständigen Gemeinderatsgremium zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Schnittstellen der weiteren Planung wurden darauf ausgelegt, dass die Belegung der Dächer, der Einbau von Stromspeichern für den Betreiber flexibel ist. Die Leitungen innerhalb des Gebäudes werden durch die Gemeinde erstellt. Die PV- Module einschließlich Tragkonstruktion, Wechselrichter und eventuelle Stromspeicher werden durch den Betreiber des Mieterstrommodells errichtet und unterhalten.

Die BEG- Freising hat bereits Ihr Interesse an einem Mieterstrommodell im Tassiloweg signalisiert.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Die derzeit geschätzten Kosten in Höhe von 25.430.000,-- € sind in der Haushaltsplanung berücksichtigt worden. Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2018	2019	2020	2021	2022
Betrag (investiv)	186.101,- €	88.687,- €	1.000.000,- €	4.500.000,- €	10.000.000,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

Beteiligung des Referenten

Der Referent für Energie, Mobilität und Ortsentwicklung, Herr Stefan Kronner, wurde um Stellungnahme gebeten.

Beschluss

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Vertrag für das Mieterstrommodell für das Mehrgenerationenwohnen im Tassiloweg zu erarbeiten und dem zuständigen Gemeinderatsgremium zur Beschlussfassung vorzulegen. In den Gesprächen mit den Interessenten sollen die Varianten mit Stromspeicherung mit thematisiert werden.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

5. Umbau und Erweiterung Rathaus: Vorstellung Maßnahmenpakete

Sachverhalt

In der Gemeinderatssitzung am 20.10.2015 wurde dem Umbau des Rathauses vom Grundsatz zugestimmt.

In der öffentlichen Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 07.03.2017 wurden Maßnahmenpakete mit geschätzten Kosten in Höhe von 1.663.126,77 € brutto beschlossen. Bei diesen Kosten hat es sich um eine grobe Schätzung des Sachgebietes P1 gehandelt. In großen Teilen lag noch keine genauere Definition des Leistungsumfanges vor.

Am 22.08.2017 wurde durch den Bau- und Planungsausschuss dem Austausch der Beleuchtung in den Büros durch LED Leuchten zugestimmt. Die geschätzten Kosten beliefen sich zu diesem Zeitpunkt auf rund 1.976.000 € brutto.

Am 04.12.2018 wurde in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der zus. Klimatisierung des Bürgerbüros und des 1. OG im Kopfbau zugestimmt.

Zur Gemeinderatssitzung am 19.12.2018 wurden die genehmigten Maßnahmenpakete mit Kosten hinterlegt, die Schätzkosten lagen bei 2.654.671 € brutto. Die Kostensteigerung wurde durch den Gemeinderat genehmigt.

Durch den Gemeinderat wurde am 09.04.2019 dem Wechsel der Planer zu gestimmt. Die vorhandene Kostenschätzung wurde im Zuge der Übergabe an den neuen Architekten aktualisiert und angepasst. Die Schätzkosten lagen für alle bereits behandelten Pakete bei 3.371.993 € brutto. Es handelte sich hierbei noch immer um eine Kostenschätzung, die tatsächlichen Kosten können bis zu 30% nach oben und unten abweichen.

Die Planer haben die Werkplanung und alle erforderlichen Untersuchungen soweit abgeschlossen. Bei der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen wurden die neuen Erkenntnisse der Untersuchungen berücksichtigt. Ebenso wurden, neue Planungstechnische Aspekte und eine Kostensteigerung seit der letzten Kostenschätzung im Januar 2019 eingearbeitet.

Aufgrund der aktuellen Ausschreibungsunterlagen, die als Grundlage der Kostenberechnung verwendet wurden, liegen die Kosten für den Umbau und die Erweiterung des Rathauses bei ca. 4.725.000,00 € brutto. Durch die Kostensteigerung, basierend auf der aktuellen

Kostenberechnung, von rund 1.300.000,00 € brutto wurde in der Gemeinderatssitzung am 28.04.2020 folgender Beschluss gefasst.

„Die zus. Kosten von 1.300.000 € sollen in den noch zu beschließenden Nachtragshaushalt aufgenommen werden. Die Planungsarbeiten sollen fortgesetzt werden. Der Versand der mit dem Bau- und Planungsausschuss abgestimmten Ausschreibungsunterlagen darf erst erfolgen, wenn der Nachtragshaushalt genehmigt ist.“

Aufgrund der wachsenden Mitarbeiterzahl können arbeitsschutzrechtliche Belange in einigen Bereichen nicht mehr eingehalten werden. Durch den Umbau werden diese Belange und auch andere sicherheitstechnische Mängel behoben. Außerdem werden z.B. in den Besprechungsräumen aktuelle Standards für Besprechungen eingeführt und nicht zuletzt wird durch den Einbau einer Klimaanlage auf die immer heißer werdenden Sommer reagiert.

Die Planer Herrn Meuer (Architekt), Herr Agic (Heizung/Sanitär/Lüftung) und Herr Lohret (Elektro) werden in der Sitzung anwesend sein.

Die bepreisten Ausschreibungen für Sanitär, Kälte, Steuerung Heizung/Kälte, Kühldecke, Brandschutzsanierung, Baumeister, Trockenbau, Möblierung großer Sitzungsaal, Umzugsservice, Baufereinreinigung liegen vor und sind als vertrauliche Anlage angefügt.

Die anderen Ausschreibungen für Schreiner, Maler, Parkett, Naturstein, Blendschutz, Freianlagen, Wärmedämmverbundsystem, Fassadenbau, Schlosserarbeiten, Möblierung Bürgerbüro sind noch nicht ganz fertig, die Kosten sind aber schon aussagekräftig erfasst und liegen als vertrauliche Aufstellung bei.

Die einzelnen Pakete können aus der Anlage ersehen werden.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Im Fall einer Zustimmung durch den Bau- und Planungsausschuss, sind für die vorgestellten Maßnahmen und den damit verbundenen Kostensteigerungen rund 1.300.000 € als zus. Haushaltsmittel in den Nachtragshaushalt einzuplanen.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2018	2019	2020	2021	2022
Betrag (Hoch177)	32.068,- €	161.550,- €	2.000.000,- €	1.246.000,- €	1.300.000,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

Beschluss

Den vorgelegten Ausschreibungen wird zugestimmt.

Den Maßnahmenpaketen mit Mehrkosten in Höhe von 1,3 Mio. € wird wie vorgestellt zugestimmt.

Die Planungsarbeiten sollen fortgesetzt werden. Der Versand der Ausschreibungsunterlagen darf erst erfolgen, wenn der Nachtragshaushalt genehmigt ist.

Abstimmung: Ja 10 Nein 1

6. Temporärer Betrieb eines Autokinos im südlichen Bebauungsband des Flughafens München - Zustimmung zur temporären Zwischennutzung

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 26.05.2020 stellt die Flughafen München GmbH den Antrag zum temporären Betrieb eines Autokinos im südlichen Bebauungsband des Flughafens München. Die Regierung von Oberbayern als zuständige Behörde hat der Gemeinde den Antrag mit der Bitte um Zustimmung nach § 37 Abs. 2 Baugesetzbuch weitergeleitet.

Wie den Anlagen zu entnehmen ist, möchte der Flughafen den Betrieb des Autokinos auf der Fahrzeugpräsentationsfläche der Audi AG von der 23. KW (diese Woche) bis voraussichtlich Ende dieses Jahres betreiben.

Die Regierung von Oberbayern (Luftamt) befürwortet diese Maßnahme.

Da der Betrieb eines Autokinos nichts mit dem regulären Flughafenbetrieb zu tun hat, wird die Gemeinde Hallbergmoos um Zustimmung gebeten.

Aus Sicht der Verwaltung partizipieren die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Hallbergmoos von dieser Einrichtung. Daher wird von Seiten der Verwaltung empfohlen dem Antrag zuzustimmen.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

keine

Beschluss

Die Gemeinde Hallbergmoos stimmt dem Betrieb eines temporären Autokinos auf dem südlichen Gelände des Flughafens München bis Ende 2020 zu.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

7. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines schmiedeeisernen Zauns auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1970/53 - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 "Tannenweg Süd"

Sachverhalt

Mit der am 18.05.2020 eingereichten isolierten Befreiung begehren die Antragsteller die Errichtung eines schmiedeeisernen Zauns auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1970/503, im Tannenweg 57 in Hallbergmoos.

Das Bauvorhaben weicht von folgender Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 39 „Tannenweg Sued“ ab.

Punkt 5

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

Begründung lt. Antrag:

„Bei uns war bereits ein Maschendrahtzaun bei Kauf der Immobilie (Neuerwerb Okt. 2019) vorhanden, welcher aber nicht besonders schön und zudem defekt und löchrig war, würden wir diesen gerne austauschen.

Hierbei handelt es sich lediglich um die Begrenzung unseres Grundstück zum Rasenstreifen auf 10 Meter länge.

*Da wir gerade dabei sind, die Wohnung und den Garten zu renovieren/ändern, möchten wir auch den Zaun wieder hübsch und funktionell machen.
Hierfür hätten wir uns für einen Schmiedeeisernen Zaun + Gartentor mit Steinsäulen als Halterung entschieden, welche wir gerne anbringen würden.
Da es bereits ein paar Schmiedeeiserne Zäune in der Nachbarschaft gibt (Tannenweg und Efeuweg) würde es gut zum Gemeindebild passen.
Da wir auch unseren ersten Nachwuchs in den Sommerferien bekommen, würden wir gerne bis dahin unsere Immobilie in Top Zustand bringen, damit unser Kind/unsere Kinder in einer tollen Behausung mit Garten aufwachsen können.
Siehe folgende Skizze wie auch beigefügte Bilder zur Veranschaulichung unseres Bauvorhabens.“*

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.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Doppelhaus im Tannenweg. Der Zaun soll zur Straßenseite im Efeuweg, an der Grenze des Nachbarn Grundstück Fl.Nr. 1970/504 und Fl.Nr. 1970/502 errichtet werden. Da die vorgeschriebene Höhe des Bebauungsplans eingehalten wird, werden die Interessen der Nachbarn nicht beeinträchtigt.

In der direkten Nachbarschaft wurden bereits mehrere schmiedeeiserne Zäune errichtet. Daher ist die Befreiung städtebaulich vertretbar. Die Grundkonzeption des Bebauungsplans Nr. 39 „Tannenweg Sued“ ist durch den Antrag auf Befreiung bezüglich der Errichtung einer Einfriedung nicht berührt.

Eine Stellungnahme vom Ersteller des Bebauungsplan Herr Rentz wurde angefordert.

Beschluss

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 „Tannenweg Sued“ bezüglich der Errichtung eines schmiedeeisernen Zauns wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

8. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines 1,80 Meter hohen Zauns auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1970/514 - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 "Tannenweg Süd"

Sachverhalt

Mit der am 05.05.2020 eingereichten isolierten Befreiung begehren die Antragsteller die Errichtung eines Zauns mit einer Höhe von 1,80 Metern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1970/514/28, im Efeuweg 18 in Hallbergmoos.

Das Bauvorhaben weicht von folgender Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 39 „Tannenweg Sued“ ab.

Punkt 5

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

Begründung lt. Antrag:

„Wir möchten, dass unsere Katzen in den Garten können, jedoch nicht auf die Straße oder in andere Gärten, um hauptsächlich Auto- bzw. Fahrrad-Unfälle zu verhindern (Unfallprävention) sowie auch unschöne "Hinterlassenschaften" in anderen Gärten zu vermeiden.

Unser Garten ist bereits "Katzensicher", bis auf den Zaun in Richtung Efeuweg und es wäre sehr schade, wenn es daran scheitern würde. Der helle Zaun (Farbe siehe image005) ist ja deshalb auch nicht zu 100% blickdicht, sieht toll aus (siehe image004) und die beiden Zaunelemente links und rechts vom mittleren Element sind lediglich je 1,35m breit.“

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.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Doppelhaus im Efeuweg. Der Zaun soll zur Straßenseite, an der Grenze des Nachbarn Grundstück Fl.Nr. 1970/515 z errichtet werden. Dieser hat der Planung zugestimmt.

In ähnlich gelagerten Fällen wurde einer solchen Befreiung bereits zugestimmt. Siehe Beschluss vom 15.04.2014 (siehe Anlage).

Die Grundkonzeption des Bebauungsplans Nr. 39 „Tannenweg Sued“ ist durch den Antrag auf Befreiung bezüglich der Errichtung einer Einfriedung nicht berührt.

Eine Stellungnahme vom Ersteller des Bebauungsplan Herr Rentz wurde angefordert.

Beschluss

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 „Tannenweg Sued“ bezüglich der Errichtung einer Einfriedung (Zaun, Höhe 1,80 Meter) wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 8 Nein 2

9. Außenbereichssatzung "Garchinger Weg" - Abwägungsbeschlüsse und Satzungsbeschluss

Sachverhalt

In seiner öffentlichen Sitzung am 19.11.2019 hat der Gemeinderat beschlossen, die Außenbereichssatzung „Garchinger Weg“ aufzustellen. Am 07.01.2020 wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 35 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durch das Gremium beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 22.01.2020 bis 26.02.2020 statt. Zeitgleich fand die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen, daher ist eine Beschlussfassung nicht erforderlich.

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, die beschlussmäßig zu behandeln sind:

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 27.01.2020

Das Landesamt weist darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. Bayerischer Bauernverband vom 12.02.2020

Der Bayerische Bauernverband weist ausdrücklich darauf hin, dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen, die den Satzungsbereich umgeben, Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen entstehen. Während der Ernte und in Stoßzeiten muss teilweise auch an Sonn- und Feiertagen sowie in Ausnahmefällen auch in der Nacht gearbeitet werden. Mögliche zukünftige Anwohner müssen unbedingt darauf hingewiesen werden. Die Landwirte dürfen keine Beschränkungen erfahren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Forderungen sind bereits in der Begründung unter der Nummer 7 aufgenommen.

3. Bayernwerk vom 29.01.2020

Die Planungsvorhaben dürfen den Bestand, die Sicherheit und den Betrieb der Anlagen des Bayernwerks nicht beeinträchtigen.

Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten ist es erforderlich, weitere Trafostationsstandorte vorausschauend zu berücksichtigen. Hierfür bitten wir Sie einen Passus einzufügen, der uns das prinzipielle Aufstellen von Stationsgebäuden erlaubt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4. Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 26.02.2020

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern weist darauf hin, dass der Bereich der Satzung in einem Überschwemmungsgefährdeten und wassersensiblen Gebiet liegt. Es ist daher hervorzuheben, dass grundsätzlich ein besonderes Augenmerk auf die wesentliche Bedeutung baulicher Schutzmaßnahmen und eine an häufiger werdende Extremwetterereignisse angepasste Bauweise zu richten ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**5. Landratsamt Freising, Kreisbrandrat, vom 24.01.2020
Flächen für Feuerwehr:**

Die Zufahrt und die Verkehrsflächen für die Feuerwehr im Wohngebiet sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien) usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr verwiesen. Die Details (Bewegungsflächen usw.) sind mit der Feuerwehr und im Einvernehmen mit der Kreisbrandinspektion festzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich lediglich um eine Nachverdichtung. Das Gebiet ist nahezu vollständig bebaut. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über den Garchinger Weg. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind für Fahrzeuge bis 16 t ausgelegt. Bei Neubauvorhaben ist ein Brandschutznachweis zu führen, der die o.g. Punkte zum Inhalt hat.

Löschwasserversorgung Rechtliche Vorgaben:

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. Zur Sicherstellung der Erstmaßnahmen bei der Brandbekämpfung ist in einer Entfernung von maximal 75 m zum Objekt eine Wasserentnahmestelle einzuplanen. Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde zugelassenen baulichen Nutzung (Bebauungsplan). Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des DVGW herangezogen werden. Eine Entfernung von 75 m in Luftlinie zwischen dem betreffenden Gebäude an der Straßenkante und der nächsten Entnahmestelle dürfte aus Sicht der Feuerwehren die gerade noch erträgliche Grenze darstellen, da dies mit einem Löschfahrzeug und ohne besonderen, zusätzlichen Personal- und Ausstattungsaufwand noch lösbar ist.

Stellungnahme der Gemeinde:

Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd. Öffentliche Hydranten sind im Garchinger Weg vorhanden. Daneben verfügen die Fahrzeuge der Feuerwehren Goldach und Hallbergmoos über ausreichende Wasserkapazitäten.

Rettungshöhen:

Aus Aufenthaltsräumen von nicht ebenerdig liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Fensterbrüstungshöhe von max. 8 m, kann der 2. Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (Art. 31 BayBO).

Stellungnahme der Gemeinde

Den Nachweis hat jeder Bauherr im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

6. Landratsamt Freising, Altlasten, vom 04.02.2020

Die Flächen sind im Altlastenkataster des Landratsamtes Freising nicht eingetragen. Es liegen bisher keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen oder Altlasten vor. Dies schließt das Vorhandensein von schädlichen Bodenverunreinigungen nicht generell aus. Es obliegt der Gemeinde Hallbergmoos im Rahmen der Bauleitplanung eigene Recherchen (z.B. Archive, Informationen von Bürgern, Luftbilder usw.) zum Thema „schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten“ vorzunehmen. Sollten bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt unverzüglich zu verständigen. Die weitere Vorgehensweise ist mit dem LRA abzustimmen. Da die Grundstücke der Wohnbebauung dienen, sind die entsprechenden Prüf- und Maßnahmewerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohnbebauung einzuhalten. Oberboden, der im Rahmen von Baumaßnahmen anfällt, ist, soweit möglich, auf dem jeweiligen Grundstück wieder zu verwenden. Bezüglich der geogenen Arsenproblematik im Gemeindegebiet Hallbergmoos ist die Handlungshilfe des Landesamtes für Umwelt zum Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden zu beachten und umzusetzen.

Stellungnahme der Gemeinde

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

7. Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Plangebiet ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Im dargestellten Bereich befindet sich zurzeit eine Baumaßnahme der Telekom Deutschland GmbH. Hierbei handelt es sich um den FTTH-Ausbau für den Bereich Garchingener Weg. Die Tiefbauarbeiten für diese Baumaßnahme sollen in Kürze beginnen.

Stellungnahme der Gemeinde

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

8. Flughafen München GmbH

Das überplante Gebiet der Gemeinde Hallbergmoos (am Garchingener Weg) liegt außerhalb der Lärmschutzzonen des Regionalplans (Karte 2 vom 02.02.1987), aber gemäß Entwurf September 2001 der Lärmschutzzonenkarte des Landesentwicklungsprogramms innerhalb der Zone CA mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 58 bis 60 dB(A). In Punkt B V Ziele und Grundsätze 6.4.1. des Landesentwicklungsprogramms wird folgende noch zulässige bauliche Nutzung festgesetzt. Innerhalb eines Lärmschutzbereichs sollen unter Beachtung der Ziele zur Entwicklung der Region folgende Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung zulässig sein:

In der Zone A gewerbliche Flächen für solche Betriebe oder öffentliche Einrichtungen, die mit dem Betrieb des Flughafens oder Flugplatzes in unmittelbarem Zusammenhang stehen oder die selbst erhebliche Lärmemissionen aufweisen. In der Zone B zusätzlich uneingeschränkte gewerbliche und industrielle Nutzung. In der Zone C zusätzlich die Darstellung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Flächennutzungsplänen und die Ausweisung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Bebauungsplänen zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung. In der Teil-Zone C soll die Abrundung nur zur Schließung von Baulücken dienen.

Stellungnahme der Gemeinde

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Erding

Aus landwirtschaftlicher Sicht müssen die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen und deren ordnungsgemäße Bewirtschaftung auch künftig gewährleistet sein. In der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Betrieben ist Bestandsschutz und eine angemessene Betriebserweiterung zu gewähren. Weiterhin sind die Bauwerber darauf hinzuweisen, dass die von der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden unvermeidlichen Emissionen (z.B. Nachtarbeit zur Erntezeit) zu tolerieren sind. Um den Nachteil einer Beschattung durch Bäume im Grünstreifen auszugleichen, ist ein Mindestabstand von 4 Metern zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten. Weiterhin darf es aus landwirtschaftlicher Sicht zu keinen Nachteilen für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Nähe einer Ausgleichsfläche kommen.

Stellungnahme der Gemeinde

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

keine

Beteiligung des Referenten

Der Referent für Energie, Mobilität und Ortsentwicklung, Herr Stefan Kronner, gibt seine Stellungnahme in der Sitzung ab.

Beschluss

1.
Den unter Nrn. 1 – 9 vorgetragenen Stellungnahmen und Anregungen wird in Form der Abwägungsvorschläge entsprochen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

2.
Die Gemeinde erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) die Außenbereichssatzung „Garching Weg“ in der Fassung vom 17.12.2019 als Satzung.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

10. Bebauungsplanverfahren Nr. 61 "Mittermeierweg/Weidenweg" - Satzungsbeschluss

Sachverhalt

Nachdem die Abwägungsbeschlüsse in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 05.11.2019 gefasst wurden, kann der Satzungsbeschluss auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 61 „Mittermeierweg/Weidenweg“ mit redaktionellen Änderungen in der Fassung vom 02.06.2020 gefasst werden.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Die Planungskosten sind im Haushalt 2020 eingestellt. Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt.

Beteiligung des Referenten

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

Beschluss

Der Bebauungsplan Nr. 61 „Mittermeierweg/Weidenweg“ in der Fassung vom 02.06.2020 wird auf Grund der §§ 1 – 4c und §§ 8 – 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als Satzung beschlossen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

Ausschussmitglied Rentz wegen persönlicher Beteiligung ausgeschlossen.

11. Bebauungsplanverfahren Nr. 69 "Birkenecker Straße Süd" - Behandlung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 13.06.2017 sowie am 07.05.2019 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 „Birkenecker Straße Süd“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf vom 11.06.2019 fand im Zeitraum vom 04.07.2019 bis 06.08.2019 statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 26.06.2019 bis 06.08.2019 statt.

In dem nun vorliegenden Entwurf vom 02.06.2020 wurden noch weitere Ergänzungen in der Planzeichnung, im Textteil und in den Hinweisen des Bebauungsplans aufgenommen. Die Begründung wurde fortgeschrieben. Änderungen gegenüber dem Vorentwurf haben sich in der Art und im Maß der baulichen Nutzung nicht ergeben. Größtenteils wurden redaktionelle Ergänzungen, welche sich aus der folgenden Abwägung ergeben, in die Planung übernommen. Auf Anregung von zwei Eigentümern wurden die Zuschnitte der süd-östlichen Grundstücke geändert.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit während der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die folgenden Stellungnahmen eingegangen:

a) Landratsamt Freising, Abt. Bauleitplanung, vom 25.07.2019:

1. Bekanntmachung:

- 1.1 Bitte künftig Ziel und der Zwecke des Bebauungsplans anführen.
- 1.2 Bitte künftig beim Auslegungsort einen Hinweis bezüglich Barrierefreiheit anführen.

2. Verfahrensvermerke:

Wir bitten Sie, diese den aktuellen Planungshilfen für die Bauleitplanung 2016/17 entsprechend der o. g. Planung anzupassen.

Stellungnahme der Gemeinde:

Den Anregungen wird entsprochen.

b) Landratsamt Freising, Brandschutzdienststelle, vom 13.07.2019

Flächen für die Feuerwehr:

Die Zufahrt und die Verkehrsflächen für die Feuerwehr im Wohngebiet sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast

10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr verwiesen. Die Details (Bewegungsflächen usw.) sind mit der Feuerwehr und im Einvernehmen mit der Kreisbrandinspektion festzulegen.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Stellungnahme von der Gemeinde:

Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Die Wendehämmer haben einen Durchmesser von 17 m. Eine Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge ist jedoch nicht nötig, da der zwischen den beiden Wendehämmern verlaufende Geh- und Radweg auch von Einsatzfahrzeugen befahren werden darf.

Löschwasserversorgung Rechtliche Vorgaben:

Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).

Nach Absatz 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

Sie haben außerdem in diesen Grenzen die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. Zur Sicherstellung der Erstmaßnahmen bei der Brandbekämpfung ist in einer Entfernung von maximal 75 m zum Objekt eine Wasserentnahmestelle mit einer Löschwasserfördermenge von mindestens 600 l/min. einzuplanen.

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde zugelassenen baulichen Nutzung (Bebauungsplan). Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des DVGW herangezogen werden.

Eine Entfernung von 75 m in Luftlinie zwischen dem betreffenden Gebäude an der Straßenkante und der nächsten Entnahmestelle dürfte aus Sicht der Feuerwehren die gerade noch erträgliche Grenze darstellen, da dies mit einem Löschfahrzeug und ohne besonderen, zusätzlichen Personal- und Ausstattungsaufwand noch lösbar ist.

Stellungnahme der Gemeinde:

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten des Baugebietes werden die erforderlichen Wasserentnahmestellen (Hydranten) vom Wasserverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd gebaut.

Hinweis:

Wird die Bereitstellung von Wasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahme Einrichtungen (Hydranten; vereinbarte Hydrantenabstände, einschließlich deren Pflege) vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze oder Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich ist.

Stellungnahme der Gemeinde:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Rettungshöhen:

Aus Aufenthaltsräumen von nicht ebenerdig liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Fensterbrüstungshöhe von max. 8 m, kann der 2. Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Bei

Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (Art. 31 BayBO).

Stellungnahme der Gemeinde

Den Nachweis hat jeder Bauherr im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

c) Landratsamt Freising, Immissionsschutzbehörde, vom 26.07.2019

Auf Flurnr. 10/14 (Gern. Hallbergmoos) befindet sich die Kfz-Werkstatt Mikesch. Unseren Kenntnissen nach werden dort auch Lackierarbeiten durchgeführt. Im Umkreis von 50 m sollen nach VDI 2280 Wohngebäude berücksichtigt werden. Es wurde von der UIB eine Abstandsmessung im Geoportal gemacht (Abluftkamin - geplantes WH), die aber nur abschätzend ist. Aus unserer Sicht befindet sich das südwestlich geplante Wohnhaus gerade außerhalb dieses Radius, es wäre somit nicht zu berücksichtigen. Wir empfehlen jedoch, den genauen Abstand zu ermitteln. Außerdem empfehlen wir einen Hinweis im Bebauungsplan.

Stellungnahme der Gemeinde:

Nach Berechnung der Gemeinde liegt das südwestlich geplante Wohnhaus außerhalb des 50 m Radius. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Auf den Flurnr. 10/10, 31/44 und 31/45 (alle Gem. Hallbergmoos) befinden sich größere Gebäude, deren Nutzung uns nicht bekannt ist. Es ist abzuklären, ob es sich um landwirtschaftlich oder um gewerblich genutzte Gebäude handelt. Bei gewerblich genutzten Gebäuden wären Aussagen zu den zu erwartenden Immissionen zu treffen und diese zu bewerten.

Stellungnahme der Gemeinde:

Auf den Grundstücken Fl-Nrn. 10/10, 31/44 und 31/45 sind keine gewerblichen Nutzungen gemeldet.

Die Tiefgaragenzufahren sollten eingehaust und ggf. schallabsorbierend verkleidet werden. Auflagen können im nachgeordneten Bauantragsverfahren gemacht werden, wenn die genaue Planung vorliegt.

Stellungnahme der Gemeinde:

Es wird ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

Über die Verkehrszahlen auf der Birkenecker Str. liegen uns keine Angaben vor. Deshalb kann hier keine Beurteilung erfolgen. Sofern der Gemeinde Hallbergmoos Zahlen vorliegen und es aus der Sicht der Gemeinde als notwendig erachtet wird, kann von der UIB gerne eine Abschätzung zu den Straßenverkehrslärmimmissionen durchgeführt werden.

Stellungnahme der Gemeinde:

Verkehrszahlen liegen der Gemeinde Hallbergmoos nicht vor. Die Birkenecker Straße ist eine innerörtliche Straße, die überwiegend von den Anliegern genutzt wird und zu einem geringen Teil Durchgangsverkehr nach Oberding. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen liegt nicht vor. Eine Abschätzung der Straßenverkehrslärmimmissionen wird aus Sicht der Gemeinde nicht benötigt.

d) Landratsamt Freising, Untere Naturschutzbehörde, vom 23.07.2019

Gemäß den Festsetzungen zur GRZ (0,4) ist durch zulässige Überschreitungen eine GRZ von 0,8

möglich, was einen sehr hohen Versiegelungsgrad für ein- allgemeines Wohngebiet darstellt und der Flächenversiegelung eines Gewerbegebietes nahe kommt.

Die geplanten Festsetzungen zur Stellplatz-Verpflichtung stehen im Widerspruch zu den Vorschriften des Umweltschutzes. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Flächenversiegelungen) sind zu unterlassen.

Um dem Gebot des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu genügen, sollte die großzügige Ausweisung von Verkehrsflächen und Stellplätzen reduziert werden. Insbesondere der Zusatz im Satzungstext: „Stellplätze sind auch auf den sonstigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig“ sollte gestrichen werden. Ergänzt werden sollte der Zusatz: Stellplätze sind straßennah zu errichten.

Stellungnahme der Gemeinde:

Bei einer GRZ von 0,4 ist eine Überschreitung von 50 % möglich, folglich ist die max. GRZ 0,6. Dementsprechend sind mind. 40% im privaten Raum zu begrünen, Ziffer 5.4.

Der Satz „Stellplätze sind auch ... allgemein zulässig“ wird ersetzt durch: „Stellplätze sind straßennah zu errichten“.

Zur Verbesserung des Mikroklimas im Siedlungsgebiet sollten Dachbegrünungen nicht nur empfohlen, sondern verbindlich festgesetzt werden (Punkt 5.7). Ansonsten handelt es sich nur um einen Hinweis.

Stellungnahme der Gemeinde:

Die Verpflichtung zu Dachbegrünungen für Flach- und Pultdächer von Nebengebäuden und Garagen extensiv zu begrünen wird unter Ziffer 5.7 aufgenommen.

Bei den Ansaaten ist autochthones Saatgut zu verwenden. Der Herkunftsnachweis des autochthonen Saatguts ist gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde vor der Ansaat zu erbringen.

Stellungnahme der Gemeinde:

Autochthones Saatgut wird bei der Anlage der Obstwiese Ziffer 5.1 verpflichtend aufgenommen. Für privates Grün gilt dies nicht.

Bei den Pflanzungen ist autochthones Pflanzgut zu verwendende Pflanzen sind dann autochthon, wenn sie aus dem Samen wildwachsende Stammpflanzen vermehrt wurden. Diese Stammpflanzen müssen sich nachweislich ohne menschliche Hilfe in der freien Landschaft angesiedelt haben. Solche Pflanzen sind beispielsweise natürlich entstandene Landschaftshecken und Waldränder, gekennzeichnet sind diese autochthonen Pflanzen mit dem EAB - Gütesiegel (Erzeugergemeinschaft Autochthoner Baumschulerzeugnisse). Der Herkunftsnachweis der autochthonen Pflanzen ist gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde vor der Pflanzung zu erbringen.

Stellungnahme der Gemeinde:

Im privaten Bereich gilt eine derartige Verpflichtung nicht. § 40 Abs. 4 BNatSchG umfasst das Ausbringen gebietsfremder Pflanzen in der freien Natur, nicht im besiedelten Bereich (Ziffer 5.4).

Es sollte geprüft werden, ob Beleuchtungsanlagen reduziert oder vermieden werden können.

Folgende lichttechnische Prüfkriterien sollten beachtet werden:

- Wahl des Standortes der Beleuchtungsanlagen so, dass empfindliche Biotope durch die Reichweite des Lichtes nicht betroffen werden.

- Minimierung der eingesetzten Lichtmenge so weit wie möglich, sowohl von der Anzahl der Lampen als auch von der Leistung (Wattzahl) der einzelnen Lampen.
- Die Leuchtgehäuse sollten das Licht nur in die tatsächlich gewünschte Richtung abstrahlen. Zur Minimierung der lateralen Leuchtwerte sollten Leuchten möglichst niedrig installiert werden. Auf eine flächenhafte Ausleuchtung heller Fassaden sollte ganz verzichtet werden. Lichtdurchstrahlte Glasbauten sollten mit Abdunkelungseinrichtungen (UV-filterndes Glas) versehen werden. Insektenfreundliche Außenbeleuchtungen mit UV-armen Lichtspektren (Natriumdampflampen) oder LED-Lampen sollten in der Regel gegenüber allen anderen Lampentypen bevorzugt verwendet werden.
- Außenleuchten müssen insektendicht schließen (Ohne Kühlschlitze u.ä.)
 - o Der Betrieb von Beleuchtungsanlagen sollte nur zu den unbedingt erforderlichen Zeiten erfolgen, sowohl durch jahreszeitliche als auch tageszeitliche (nächtliche) Schalttechnik. Außerdem sollte darauf geachtet werden, dass nächtliche Beleuchtungsintervalle eingerichtet werden. Ziel: Minimierung der Fernwirkung der Beleuchtungsanlagen und damit Minimierung der potentiellen Beeinträchtigung nachtaktiver Arten durch Lichtemissionen während der Nachtstunden.

Stellungnahme der Gemeinde:

Es wird folgende Festsetzung 5.9 in den Bebauungsplan aufgenommen: „Für Baustellen,- Straßen,- Wege- und Flächenbeleuchtungen sind ausschließlich insektenfreundliche, insektendichte Leuchten mit UV-armen Lichtspektren mit Abschirmung von nächtlichem Streulicht zu verwenden.“

Spiegelnde Fassaden und Fenster, sowie großflächige Glasflächen, z. B. Abschirmungswände, Lärmschutzwände oder gläserne Durchgänge verursachen Vogelschlag.

Zur Vermeidung kann strukturiertes, mattiertes oder bedrucktes Glas verwendet werden. Maßnahmen gegen Vogelschlag sollten schon in der Planungsphase und in der Ausschreibung berücksichtigt werden.

Bei der Gestaltung des Außenraums ist zu beachten, dass Vögel die Spiegelung von Bäumen, Hecken und Himmel nicht als solche wahrnehmen können. Fassadenbegrünung eignet sich aus naturschutzfachlicher Sicht zur Gestaltung der Architektur und des Freiraumes, da keine Spiegelungen entstehen.

Die Anbringung von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, Vogelschlag zu verhindern. Nur vollflächig markierte Scheiben sind als Hindernis für Vögel erkennbar. Schon 2 mm breite Streifen in 30 mm Abstand oder kontrastreiche Punkt- und Gittermuster können wirkungsvoll Vogelprall verhindern.

Um den Eindruck einer Durchflugsmöglichkeit zu vermeiden, dürfen die freien Stellen in einem Muster nicht größer als 10 bis 15 cm sein.

Außenjalousien sowie Metall- oder Holzlamellen mit maximal 10 bis 15 cm Zwischenraum sind ebenfalls ein guter Vogelschutz.

Schwarz-orange Markierungen vereinen die Vorteile von sehr unterschiedlichen Reflexions- und Kontrasteigenschaften (verschiedene tageszeitliche Lichtbedingungen und jahreszeitlich verschieden reflektierende Vegetation).

In dem Zusammenhang mit Vogelschlag wurde eine Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ herausgegeben.

Stellungnahme der Gemeinde:

Folgende Festsetzung wird in der Planzeichnung aufgenommen: „Spiegelnde Fassaden sowie großflächige Glasflächen sollen zur Reduzierung von Vogelschlägen möglich vermieden werden“.

Die Kartoffelrose (*Rosa rugosa*) sollte aus der Pflanzenliste gestrichen werden (standortfremd, nicht gebietsheimisch).

Stellungnahme der Gemeinde:

Die Kartoffelrose wird ersatzlos aus der Pflanzliste gestrichen.

Die Nutzung und Pflege der Streuobstwiese sollte bereits zu Beginn des Planungsprozesses diskutiert bzw. sichergestellt werden.

Stellungnahme der Gemeinde:

Die Pflege der Streuobstwiese wird dem Bauhof unterliegen. Die Nutzung der Äpfel wird freigestellt.

e) Landratsamt Freising, Altlasten, vom 01.07.2019:

Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 69 "Birkenecker Str. Süd" überplanten Grundstücke werden aktuell landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Außerdem befindet sich ein Weg und ein Spielplatz auf der Fläche.

Da die Grundstücke einer höherwertigen Nutzung (Wohngebiet) zugeführt werden, sind die Prüf- und Maßnahmenwerte der Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden - Mensch nachweislich einzuhalten.

Die überplanten Flächen sind derzeit nicht im Altlastenkataster des Landratsamtes Freising eingetragen. Die Tatsache, dass dem Landratsamt keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten vorliegen, schließt diese nicht generell aus.

Es obliegt der Gemeinde Hallbergmoos im Rahmen der Bauleitplanung auch eigene Recherchen (z.B. Archive, Informationen von Bürgern, Luftbilder, usw.) vorzunehmen.

Sollten sich aufgrund dieser Recherchen oder aufgrund von Boden - oder Baugrunduntersuchungen Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen (z.B. durch Auffüllungen, Brände, Einsatz von wassergefährdenden Flüssigkeiten) ergeben, ist das Landratsamt Freising - Umweltamt - unverzüglich zu verständigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Zum Thema "Oberboden" gelten folgende Hinweise:

Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSch G sowie §§ 1, 202 BauGB sind bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu beachten.

Erdaushub, der im Zuge der Baumaßnahmen anfällt, ist möglichst im Plangebiet zu verwerten.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bezüglich der geogenen Arsenproblematik im Gemeindegebiet Hallbergmoos ist die Handlungshilfe des Landesamtes für Umwelt zum Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden zu beachten und umzusetzen.

Der Nachweis bzw. die Umsetzung des schonenden (fachgerechten) Umgangs mit dem Boden kann in der Regel mit einem Bodenmanagementkonzept erfolgen.

Dieses Konzept ist sinnvoll um Oberboden, kulturfähigen Unterboden und Aushub zweckmäßig wiederzuverwerten und nicht beanspruchten Boden zu schonen.

Inhalt des Bodenmanagementkonzepts ist u.a:

Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens /

Erdmassenberechnungen/ Mengenangaben bezüglich künftiger Verwendung des Bodens / direkte Verwendung im Baugebiet / außerhalb des Baugebietes / Trennung von Oberboden und

kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung / bei Zwischenlagerung Anlage von Mieten

nach DIN 19731/ Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen/

Ausweisung von Lagerflächen/ Ausweisung von Zuwegungen / Ausweisung von Tabuflächen (z.B. Flächen mit keiner bauseitigen Beanspruchung) / Geeignete Witterung.

Stellungnahme der Gemeinde:

Der anfallende Erdaushub wird sich nicht in Gänze innerhalb des Plangebiets verwerten lassen. Die Gemeinde wird prüfen ob ein Bodenmanagementkonzept beauftragt wird.

f) Energienetze Bayern vom 25.07.2019

das Gebiet ist bereits mit Erdgas erschlossen. Wir beabsichtigen Grundstücke, die einer neuen Bebauung zugeführt werden, bei ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer mit Erdgas zu erschließen.

Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit ist die zeitnahe Adressenübermittlung der Baubewerber erforderlich. Bitte beziehen Sie uns schon bei Beginn der Planungen in die Koordinationsgespräche mit ein.

Einen Plan über bereits bestehende Gasleitungen legen wir als Anlage zu diesem Schreiben bei. Zusätzlich ist zu beachten:

- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzungen freizuhalten.
- bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten werden oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Stellungnahme der Gemeinde:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

g) Bayernwerk vom 17.07.2019

Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten ist es erforderlich, einen Trafostationsstandort vorzusehen. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 30 qm für den Bau und Betrieb zukünftig notwendiger Transformatorenstationen in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort muss an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, jederzeit auch mit LKW anfahrbar sein und sollte im Bereich der Birkenacker Straße eingeplant werden.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Mittel- und Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Des Weiteren bitten wir um Festlegung von Stromversorgungstrassen auch durch den Spielplatz sowie der Streuobstwiese. Wir haben einen Plan beigefügt, auf dem unsere gewünschten Trassen sowie ein möglicher Standort für die Trafostation markiert sind.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird.

Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Stellungnahme der Gemeinde:

Die Gemeinde Hallbergmoos sichert einen Standort zur Errichtung der Trafostation zu. Die Festlegung der Stromtrassen sowie der Trafostation wird frühzeitig im Rahmen der Erschließungsplanung zwischen der Gemeinde Hallbergmoos, Abt. Tiefbau, und den Bayernwerken bestimmt.

In die Planzeichnung wird der Hinweis aufgenommen, dass für die Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.

h) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, vom 15.07.2019

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen daraufhin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Stellungnahme der Gemeinde:

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

i) Luftamt Südbayern vom 15.07.2019

Die Errichtung von Kränen ist uns ab einer Höhe von 473 m ü. NN (ca. 25 ü. Grund) anzuzeigen, da ab dieser Höhe der Bauschutzbereich durchdrungen wird und eine luftrechtliche Genehmigung notwendig ist.

Stellungnahme der Gemeinde:

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

j) Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 05.08.2019

Mit der Ausweisung als Flächen für Wohnbaunutzung (Gebietskategorie Allgemeines Wohngebiet) im Plangebiet südlich der Birkenecker Straße schafft die Gemeinde die planerischen

Voraussetzungen für eine zukünftige bauliche Nachverdichtung, um dem steigenden Wohnraumbedarf zu begegnen. Hierzu möchten wir - analog zu unserer Stellungnahme zum 15. Flächennutzungsplanänderungsverfahren. Bereits im Rahmen der Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 16 vom Juli 2015 und zur 16. Flächennutzungsplanänderung haben wir uns zu in der räumlichen Nachbarschaft bestehenden beziehungsweise ebenfalls als Baulückenfüllung geplanten Innenentwicklungsmaßnahmen mit diesen Hinweisen geäußert und möchten analog auf Folgendes noch einmal eingehen:

Der angestrebten Wohnbaulanderschließung über Baulückenfüllung ist aus Sicht der Handwerkskammer für München und Oberbayern als Maßnahme der Innenentwicklung im Prinzip zuzustimmen.

Unserer Erfahrung nach entstehen im Zuge dieser Nachverdichtungsprozesse jedoch häufig Gemengelagensituationen und damit Konflikte zwischen den unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe.

Im Zuge der Neuplanung sind daher die gewachsenen gewerblichen Strukturen im angrenzenden Dorfgebiet, das die Birkenecker Straße säumt bzw. südlich und östlich des Baugebiets entsprechend zu berücksichtigen. Hier ist in besonderem Maße auf das immissionsschutzrechtliche Konfliktpotenzial durch heranrückende Bebauung hinzuweisen. Bei einem Heranrücken durch neu hinzukommende wohnbauliche Nutzungen muss durch vorausschauende Planung sichergestellt werden, dass bestehende gewerbliche Nutzungen nicht in Bedrängnis kommen, da bestehende gewerbliche Nutzungen durch neue (Wohnflächen-) ausweisungen, die an bestehende Gebiete anschließen, oftmals in der Ausübung ihrer bisherigen, genehmigten Nutzung und v.a. in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden: Wir befürchten eine schleichende Umwandlung des zentrumsnahen Areals in ein überwiegend durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet, was bedingt durch die erhöhte Schutzwürdigkeit in Bezug auf Immissionsbelastungen eine Einschränkung der im Umfeld des Plangebiets ansässigen Gewerbe- und Handwerksbetriebe und ihrer genehmigten Nutzungen bedeuten würde.

Die für diese mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort muss gewahrt bleiben, welche nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf gewährleistet, sondern insbesondere auch angemessene betriebliche Weiterentwicklungen oder ggf.

Nutzungsänderungen umfasst. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm zu Tag- und Nachtzeit, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Gerade letzteres ist eine wichtige Voraussetzung für kleinere und mittlere Unternehmen des Handwerks, um sich flexibel an Marktbedingungen anpassen zu können und damit auch im langfristigen Interesse der Standortsicherung der z.T. langjährig ansässigen Handwerksunternehmen.

Um den Charakter des Plangebiets und Umgebung mit seinen gemischten Strukturen und Qualitäten zu bewahren wäre die bauliche Erweiterung durch eine Mischbaufläche in unseren Augen zielführender.

Sollte an den Planungen für eine Wohnbaufläche dennoch weiter festgehalten werden, so bitten wir konsequent die in der Begründung S. 6 genannte Zielsetzung zu verfolgen und eine ausgewogene Mischung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zu realisieren.

Stellungnahme der Gemeinde:

Der Bestandsschutz der ortsansässigen Betriebe wird gewahrt. Im Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen: „Die von den angrenzenden Gewerbebetrieben ausgehenden Emissionen während der Betriebszeiten, insbesondere Geruch und Lärm, sind zu dulden.“

k) Bayerischer Bauernverband vom 18.07.2020

In rund 100 Meter Entfernung zum Planungsgebiet befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen, Lärm- Staub- und Geruchsemissionen entstehen. Während der Ernte und in Stoßzeiten muss teilweise auch an Sonn- und Feiertage sowie in Ausnahmefällen auch in

der Nacht gearbeitet werden. Die zukünftigen Anwohner müssen unbedingt darauf hingewiesen werden. Die Landwirte dürfen durch das geplante Wohngebiet keine Beschränkungen erfahren. Des Weiteren ist darauf zu achten, dass eine ordentliche Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten ist, landwirtschaftliche Fahrzeuge haben eine Breite von bis zu 3,5m und diese sollten problemlos die Straßen befahren können. Die Verkehrswege dürfen von Anwohnern des ausgewiesenen Wohngebietes nicht als zusätzliche Parkmöglichkeit gebraucht werden. Der Verlust an wertvoller Ackerfläche für Verkehrsfläche und Bebauung immer weiter zu. Deshalb ist flächensparendes Bauen und mehrstöckige Bebauung grundsätzlich zu begrüßen, um den Verbrauch von landwirtschaftlich nutzbarer Fläche nicht unnötig zu beschleunigen.

Stellungnahme der Gemeinde:

Im Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen: „Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.“

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Die Planungskosten sind im Haushalt 2020 eingestellt. Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abt. F abgestimmt.

Beteiligung des Referenten

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

Beschluss

1. Auf Antrag von Ausschussmitglied Lemer wird die Errichtung von Zwerchgiebeln für zulässig erklärt (Streichung der Worte „Zwerch – und“ in Ziffer 3.4 der textlichen Festsetzungen).

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

2. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden folgende zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 69 abgegebenen Stellungnahmen berücksichtigt und entsprochen:
 - a), Landratsamt Freising, Abt. Bauleitplanung, vom 25.07.2019
 - d), Landratsamt Freising, Untere Naturschutzbehörde, vom 23.07.2019
 - g), Bayernwerk vom 17.07.2019
 - h), Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 15.07.2019
 - i), Luftamt Südbayern vom 15.07.2019
 - j), Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 05.08.2019
 - k), Bayerischer Bauernverband vom 18.07.2020

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

3. Die übrigen zum Vorentwurf vorgetragenen Stellungnahmen und Anregungen wird in Form der Abwägungsvorschläge entsprochen:
 - b), Landratsamt Freising, Brandschutzdienststelle, vom 13.07.2019
 - c), Landratsamt Freising, Immissionsschutzbehörde, vom 26.07.2019

- e), Landratsamt Freising, Altlasten, vom 01.07.2019
f), Energienetze Bayern vom 25.07.2019

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

4. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 69 „Birkenecker Str. Süd“ mit Begründung in der Fassung vom 02.06.2020 wird gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

12. Bebauungsplanverfahren Nr. 78 "Gewerbegebiet westlich Amalienstraße" - Änderungsaufstellungsbeschluss

Sachverhalt

Mit Datum vom 04.06.2019 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Babauungsplans Nr. 78 „Gewerbegebiet westlich Amalienstraße“ beschlossen.

Der Bebauungsplan sollte im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Dies setzt voraus, dass es sich um eine Innenentwicklung bzw. Nahverdichtung mit einer Grundfläche von unter 20.000 m² handelt.

Wie sich nach Rücksprache mit der Fachabteilung des Landratsamtes Freising herausstellte, kommt hier das Regelverfahren nach § 8 ff BauGB zur Anwendung, da die Grundstücke im baurechtlichen Außenbereich liegen.

Aus diesem Grund ist ein Änderungsaufstellungsbeschluss zu fassen.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Im Haushalt 2020 sind ausreichend Planungsmittel für das Bebauungsplanverfahren Nr. 78 „Gewerbegebiet westlich Amalienstraße“ unter der Kostenstelle 511201 eingeplant. Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung Finanzen abgestimmt.

Beteiligung des Referenten

Der Referent für Energie, Mobilität und Ortsentwicklung, Herr Stefan Kronner, gibt seine Stellungnahme in der Sitzung ab.

Beschluss

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 78 „Gewerbegebiet westlich Amalienstraße“ wird im Regelverfahren nach § 8 ff BauGB durchgeführt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

Ausschussmitglieder Zeilhofer und Hartshauser wegen persönlicher Beteiligung ausgeschlossen.

13. Bebauungsplanverfahren Nr. 79 "Verlängerung Predazzoallee" - Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt

Der Bereich zwischen der Predazzoallee / Maximilianstraße sowie der Theresienstraße, nördlich Hallberger Hof, soll entgegen den Darstellungen des Flächennutzungsplans mit einer Straße überplant werden.

Der Bau einer Verbindungstrasse zwischen der Predazzoallee und der Theresienstraße entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde. Verhandlungen über den nötigen Grunderwerb wurden seit ca. 10 Jahren geführt und haben im Jahr 2019 ihren Abschluss gefunden. Die Verbindungstrasse ist als städtebauliches Ziel im Gemeindeentwicklungsprogramm definiert. Daneben wurde diese Straße auch im räumlichen Leitbild festgeschrieben.

Das Planungsgebiet umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 216/2, 190/3, 191 sowie die Grundstücke 192/5 und 192/2 mit einer Fläche von ca. 6.800 m².

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Freising wird der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt.

GEP (Gemeindeentwicklungsprogramm)

Ziele:

13.1.1(3): Innerörtlicher Verkehr – konkrete Maßnahmen zur Entlastung des inneren Ortes und zur Erschließung künftiger Baugebiete

Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen:

Die Verbindung Theresienstraße zur Predazzo-Allee/Maximilianstraße

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Die zur Durchführung des Verfahrens notwendigen Haushaltsmittel sind unter der Kostenstelle 511201 im Haushalt eingestellt. Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt.

Beteiligung des Referenten

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

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 79 „Verlängerung Predazzoallee“. Das Planungsgebiet umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 216/2, 190/3, 191 sowie die Grundstücke 192/5 und 192/2 mit einer Fläche von ca. 6.800 m². Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

14. Bebauungsplanverfahren Nr. 80 "Sondergebiet Naturbadeseen" - Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt

Der Bereich Südöstlich des Festplatzes soll entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans mit einem Bebauungsplan überplant werden (siehe Beschluss vom 04.06.2019)

Die Entwicklung dieses Gebietes entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde zur Entwicklung von Einrichtungen für Freizeit und Erholung. Hier soll ein Naturbadeseen gem. der Vorstudie, gem. dem Entwurf der Wasserwerkstatt Variante 2 entstehen. Das Gebiet wird südlich vom Sportpark sowie nördlich von der Predazzoallee umschlossen.

Das Planungsgebiet umfasst das Teilflächen Grundstücke Fl.Nr. 292, 293, 296, 297, 298, 300 mit einer Fläche von ca. 10.400 m² und befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Der Bebauungsplan wird zum jetzigen Stand im Regelverfahren durchgeführt.

GEP (Gemeindeentwicklungsprogramm)

Kapitel 1: Grundsätze und Ziele

6. Freizeit, Sport & Erholung

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

Kapitel 2: Vorgeschlagene Maßnahmen

6. Freizeit, Sport und Erholung

Ein Badeweiher mit Grillplätzen sollte geschaffen werden.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Die zur Durchführung des Verfahrens notwendigen Haushaltsmittel sind unter der Kostenstelle 511201 im Haushalt verfügbar. Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung Finanzen abgestimmt.

Beteiligung des Referenten

Der Referent für Energie, Mobilität und Ortsentwicklung, Herr Stefan Kronner sowie der Referent für Jugend und Freizeit, Damian Edfelder, wurden gebeten eine Stellungnahme abzugeben.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Hallbergmoos beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 „Naturbadeseen“. Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst die umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 292, 293, 296, 297, 298, 300 mit einer Fläche von ca. 10.400 m². Der Bebauungsplan wird zum jetzigen Stand im Regelverfahren durchgeführt. In den weiteren Planungsschritten sind die Referenten für Jugend und Freizeit, für Senioren und Inklusion sowie für Energie, Mobilität und Ortsentwicklung mit einzubeziehen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

Ausschussmitglied Lemer abwesend.

15. Regierung von Oberbayern, Flughafen München, Lagerplatz Technik südlich des Kerosin-Tanklagers

Sachverhalt

Mit Antrag vom 07.04.2020, beim Luftamt eingegangen am 14.05.2020, hat die Flughafen München GmbH (FMG) beantragt, den Plan zur Errichtung und zum Betrieb eines neuen Lagerplatzes der technischen Fachabteilungen der FMG südlich des Tanklagers zur Vorhaltung von Materialien für die fortlaufende Instandhaltung und Instandsetzung der Flughafenanlagen zu genehmigen.

Die für den Lagerplatz vorgesehene Fläche mit einem Umgriff von 7.250 m² liegt innerhalb des bestehenden planfestgestellten Flughafengeländes südlich des Tanklagers und westlich des Triebwerkprobelaufstands am westlichen Ende des Südlichen Bebauungsbandes.

Wesentlicher Verfahrensgegenstand ist die planungsrechtliche Schaffung einer Hochbaufläche „SF“, also für sonstige Flughafendienste, auf der mehrere kleinere bauliche Anlagen wie Container und Überdachungen zur witterungsgeschützten Lagerung von Baumaterialien u. ä. errichtet werden dürfen. Mit den Festsetzungen zur Baumasse von maximal 15.000 m³ und zur Bauhöhe von maximal 6,50 m ist sichergestellt, dass keine vollflächige Bebauung erfolgt.

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

16. Gemeinde Ismaning, Bebauungsplan Nr. 62 b, neue Schlossfeldsiedlung

Sachverhalt

Der Ismaninger Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 15. November 2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 62b aufzustellen. In der öffentlichen Sitzung am 11. April 2019 wurde vom Gemeinderat ein geänderter Umgriff des Bebauungsplans Nr. 62b beschlossen (Einbeziehung weiterer Grundstücke).

Die Gemeinde Ismaning liegt als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraums München. Die allgemeinen Grundsätze einer nachhaltigen Raumentwicklung des Regionalplans München finden Berücksichtigung. Nach den Festlegungen der Regionalplanung soll der Stadt- und Umlandbereich München so entwickelt werden, dass er seine Funktionen u.a. als zentraler Wohnstandort nachhaltig erfüllen kann. Die Standortattraktivität soll deshalb durch verstärkte Innenentwicklung, Sicherung und Verbesserung der Wohnqualität sowie durch Gestaltung und Erhaltung von attraktiven Wohnumfeldbereichen und Naherholungsräumen weiter ausgebaut und verbessert werden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung stärkt insoweit die Gemeinde Ismaning in ihrer überörtlichen Bedeutung als Siedlungsschwerpunkt und trägt hinsichtlich der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung als zentraler Wohnstandort zu einer nachhaltigen Raumentwicklung bei.

Das zu überplanende Gebiet liegt im westlichen Bereich der Gemeinde Ismaning.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 b „neue Schlossfeldsiedlung“ (2.Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 62) umfasst eine Fläche von ca. 1,98 ha. Das Plangebiet wird im Süden von der Eckherstraße sowie von der Bebauung westlich der Schlossfeldstraße, im Osten von der Straße Am Englischen Garten bzw. der Münchener Straße, im Norden von der Leuchtenbergstraße und im Westen von einem Fußweg, der die Wohnbauflächen von den Sportflächen des FC Ismaning trennt, begrenzt.

Anlass für die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans ist ein Bauwunsch, der nach den Regelungen der rechtsverbindlichen Bauleitplanung nicht zulassungsfähig gewesen wäre und nur im Rahmen einer Befreiung gemäß § 31 BauGB vom Bauausschuss gebilligt wurde. Zudem weicht die tatsächlich vorhandene Bebauung teilweise von den Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans bzw. Baulinienplans ab.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 b, der eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 62 sowie eine geringfügige Erweiterung im südwestlichen Bereich vorsieht, sollen unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Zudem soll die Ortsgestaltungssatzung als Gestaltungsgrundlage zugrunde gelegt werden und im Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

Um eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der vorliegenden Planung zu gewährleisten, hat der Gemeinderat der Gemeinde Ismaning am 15.11.2018 beschlossen, die rechtsverbindlichen Bebauungspläne zu ändern bzw. zu erweitern und durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 62 b im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zu ersetzen.

Am 11.04.2019 erfolgte der Ergänzungsbeschluss, den räumlichen Geltungsbereich um das Grundstück Fl.Nr. 424/9 (Polizeidienststelle) bis zur Münchener Straße zu erweitern.

Ziel ist, eine maßvolle und verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen, unter Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung insbesondere die überbaubaren Flächen sowie das Maß der baulichen Nutzung neu festzulegen und den Charakter des Quartiers als attraktiven Wohnstandort zu bewahren.

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

17. Anfragen

17.1 Ausschussmitglied Kronner

Liegen die Untersuchungsergebnisse des Niedrigenergiehauses in der Maximilianstraße vor?

Antwort Bürgermeister Reents:

Die Untersuchungsergebnisse der TU München liegen noch nicht vor, aber wir fragen nochmals nach.

17.2 Ausschussmitglied Hartshauser

Wann werden Rotlageablagerungen auf dem Volksfestplatz entfernt?

Antwort Bürgermeister Reents:

Das Material muss noch beprobt werden vor der Entsorgung. Der Platz wird anschl. in den ursprünglichen Zustand wieder hergestellt.

18. Bürgerfragestunde

18.1 Bürger Michael Scherr

Auf der Trasse der zukünftigen Verbindung zwischen Maximilianstraße und Theresienstraße werden Bodenproben entnommen und in der Ringerhalle Fledermäuse beobachtet. Wann startet die Baumaßnahme mit dem Abbruch der Ringerhalle? Sind beim Straßenbau Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen?

Antwort Bürgermeister Reents:

Es laufen die vorbereitenden Maßnahmen zum Abbruch der Ringerhalle. Die Bodenproben sind für die Baumaßnahmen des Nachbarn notwendig. Eine Straßenplanung gibt es noch nicht. Die Absicherung des Nachbargrundstücks der Ringerhalle übernimmt das von der Gemeinde beauftragte Unternehmen. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden das im Bebauungsplanverfahren notwendige Lärmgutachten und die weiteren Gespräche mit den Betroffenen ergeben.

Harald Reents
Erster Bürgermeister

Andrea Michels
Schriftführung