



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

Sitzungsdatum: Dienstag, 23.02.2021
Beginn: 18:32 Uhr
Ende: 19:19 Uhr
Ort: im Gemeindesaal Hallbergmoos

Vorsitzender

Ecker, Helmut

Ausschussmitglieder

Brosch, Sabina
Edfelder, Silvia
Fischer, Josef

Vertretung für Herrn Heinrich
Lemer

Hartshauser, Hermann
Henning, Thomas
Krätschmer, Christian
Kronner, Stefan
Reiland, Wolfgang
Rentz, Stefan
Zeilhofer, Rudolf

Schriftführerin

Hollmer, Julia

Verwaltung

Michels, Andrea

Es fehlen entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Lemer, Heinrich

TAGESORDNUNG

öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 26.01.2021
2. Bekanntgaben
 - 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
 - 2.2 Ggf. mündliche Bekanntgaben
 - 2.3 Vergabe von Bauaufträgen
3. Bebauungsplan Nr. 77 "SO Büro, Nahversorgung und Freizeit" - Billigung des Entwurfs vom 23.02.2021 und Auslegungsbeschluss
4. Antrag auf isolierte Befreiung für die Einzäunung des Grundstücks Fl.-Nr. 174/14 - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 43.2 "Theresienstraße Ost Teilbereich C"
5. Antrag auf isolierte Befreiung für eine Nutzungsänderung von Lagerflächen im Dachgeschoss zu Büroflächen, Fl.Nr. 339/3 und Fl.Nr. 339/4 - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5/6 "GE Nord West I II"
6. Antrag auf isolierte Befreiung für die Aufstellung und Betrieb eines Messcontainers am Volksfestplatz - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 56 "Volksfestplatz"
7. Gemeinde Ismaning, Satzung Nr. 32, Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. 62, nördliche Schloßfeldsiedlung
8. Gemeinde Ismaning, Satzung Nr. 165, für den Bereich "entlang der Moarstraße, zwischen Münchener Straße u. Reisingerstraße zur Teilaufhebung des Baulinienplans BL 07/50
9. Anbau Grundschule - weitere Planungsschritte
10. Anfragen

Eröffnung der Sitzung

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

Gegen die Ladung und Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

Der Vorsitzende stellt fest, dass das Gremium beschlussfähig ist.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 26.01.2021

Sachverhalt

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

Beschluss

Das öffentliche Protokoll der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 26.01.2021 wird genehmigt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

2. Bekanntgaben

2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen

Sachverhalt

Anlagen zum Beiblatt

- Kostenverfolgung für die Aufstockung Betriebsgebäude Kläranlage

Zur Kenntnis genommen

2.2 Ggf. mündliche Bekanntgaben

2.3 Vergabe von Bauaufträgen

Sachverhalt

Kläranlage Hallbergmoos, Umrüstung auf Teilstabilisierung 20.000 EW
Vergabe: Maschinen- u. elektrot. Ausrüstung, Erneuerung NKB Räumler

Art der Ausschreibung:	Öffentliche Ausschreibung
Bewerbungen:	7
Abgegebene Angebote:	3
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	223.107,15 € brutto
Höchstangebot:	198.951,50 € brutto
Auftragssumme:	160.245,98 € brutto
Vergabe an:	Fa. Windhoff GmbH, 48485 Neuenkirchen
Haushaltsmittel:	HOCH161

Zur Kenntnis genommen

3. Bebauungsplan Nr. 77 "SO Büro, Nahversorgung und Freizeit" - Billigung des Entwurfs vom 23.02.2021 und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt

Mit den Beschlüssen des Gemeinderates vom 07.05.2019 sowie 17.12.2019 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 „Sondergebiet Büro, Nahversorgung und Freizeit“ gefasst.

Das städtebauliche Konzept zu diesem Bebauungsplan wurde in der Arbeitsgruppe „Filetgrundstück“ erarbeitet und mit Beschluss vom 19.03.2019 vom Gemeinderat verabschiedet (s. Anlage 1).

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde in öffentlicher Sitzung des Bau- und Planungsausschuss am 03.03.2020 gebilligt und für den Zeitraum vom 11.03.2020 bis 07.04.2020 öffentlich ausgelegt (s. Anlage 2).

Die Beschlussfassung über die Abwägung der Stellungnahmen und Einwendungen der Träger öffentlicher Belange erfolgte am 04.08.2020 durch den Bau- und Planungsausschuss (s. Anlage 3).

Die Ergebnisse wurden in den nun vorliegenden Entwurf eingearbeitet. Insbesondere wurde die Einzelhandelsfestsetzung (D1) zwischen den beteiligten Parteien und der Regierung von Oberbayern präzisiert. Hierzu sowie zur Regelung der Herstellungs- und Unterhaltungskosten der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen ist noch ein gesonderter städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigenlümern vor Satzungsbeschluss zu schließen.

Weiterhin wurde den Forderungen der Unteren Immissionsschutzbehörde entsprochen, die Immissionsgutachten hinsichtlich des Verkehrslärms, der gewerblichen Parkhausnutzungen, den verschiedenen Nutzungsarten im SO 2 (Beachvolleyballplatz, Spielplatz) sowie der Situierung der Betriebsleiterwohnungen, anzupassen.

Auch den naturschutzfachlichen Belangen der Unteren Naturschutzbehörde wurde in den Festsetzungen zur Grünordnung entsprochen.

Zu den Abwägungsbeschlüssen vom 04.08.2020 haben sich folgende redaktionelle Änderungen ergeben, welche jedoch keiner gesonderten Beschlussfassung bedürfen:

1. Durch die Fortschreibung der Begründung sind die „Herstellungs- und Unterhaltspflege“ im Kapitel 6.7 statt 6.6. zu finden.
2. Die Beschreibung zur Ableitung des Abwassers in der Begründung wird nicht mehr unter dem Kapitel 3.8 erläutert, sondern steht nun im Kapitel 5.11.

Weiterhin hat sich zum nordöstlichen Nachbargrundstück Fl.-Nr. 3035/1 die Abstandsfläche geringfügig von 3,00 m auf 2,70 m verkürzt. Aus diesem Grund werden die Abstandsflächen nach außen durch die Festsetzung von Baugrenzen, gekoppelt mit der zulässigen Höhenentwicklung, definiert. Eine Unterschreitung der Abstandsflächentiefe ist in diesem Bereich unproblematisch, da sich im Bestand Stellplätze mit Erschließungsflächen befinden. Auch langfristig wird es an dieser Stelle Erschließungsflächen geben. Insofern kommt es zu keiner Beeinträchtigung. Zum bestehenden Gewerbebetrieb auf Fl.Nr. 3035/1 wird weiterhin ein Abstand von ca. 47 m eingehalten, sodass ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet bleibt und gesunde Arbeitsverhältnisse weiterhin sichergestellt werden können.

Die städtebauliche Gliederung und Höhenfestsetzung der Gebäude im SO 1 wurde in der Arbeitsgruppe sowie mit dem Städtebaulichen Beratergremium und Herrn Vogl neu diskutiert. Danach erhöht sich die Wandhöhe des westlichen Baukörpers um 0,10 m. Der östliche Gebäudekomplex passt sich mit 17,25 m den übrigen Wandhöhen mit Ausnahme des mittleren Gebäudeteils an. Die Höhenentwicklung dieses Gebäudeteils bleibt wie im Vorentwurf bei 25,50 m und setzt damit einen städtebaulichen Akzent im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Zudem wurde eine Festsetzungsmöglichkeit geschaffen im hinteren Gebäudeteil des SO 1 PKW Stellplätze zu situieren. Die Stellungnahmen des Städtebaulichen Beratergremiums sowie von Herrn Vogl sind in den Anlagen 4 und 5 beigelegt.

Der nun vorliegende Entwurf wurde nochmals mit Herrn Hilpert, Leiter Bauamt Landratsamt Freising, sowie der Kreisbaumeisterin, Frau Seubert, abgestimmt. Bis auf eine redaktionelle Änderung bezüglich des Abstandsflächenrechts, besteht Einverständnis mit dem Bebauungsplanentwurf.

Für Fragen zu den geplanten Bauvorhaben stehen Ihnen während der Sitzung die Vertreter der Rock Capital Group GmbH, Herr Tim Pollmann und Herr Stephan Rothenburg sowie der Geschäftsführer der Surftown GmbH, Herr Chris Böhm-Tettelbach, zur Verfügung.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Die Planungskosten werden im Haushalt 2021 eingestellt. Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung Finanzen abgestimmt.

Beteiligung des Referenten

Der Referent für Wirtschaft, Herr Dr. Marcus Mey, sowie der Referent für Energie und Ortsentwicklung, Herr Stefan Kronner, wurden um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.

Beschluss

1. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 77 „Sondergebiet Büro, Nahversorgung und Freizeit“ in der Fassung vom 23.02.2021 wird gebilligt.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB findet in Form einer Planauslage für die Dauer von einem Monat statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Planung ebenso unterrichtet und im selben Zeitraum zur Äußerung und Stellungnahmen gebeten (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

4. Antrag auf isolierte Befreiung für die Einzäunung des Grundstücks Fl.-Nr. 174/14 - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 43.2 "Theresienstraße Ost Teilbereich C"

Sachverhalt

Mit der am 27.01.2021 beantragten isolierten Befreiung begehrt der Antragsteller die Aufstellung eines 1,80 Meter hohen Stabgitterzauns (Metall) an der Straßenseite. Das Grundstück Fl.Nr. 350/1 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43.2 "Theresienstraße Ost Teilbereich C".

Im Bebauungsplan ist folgendes zu Einfriedungen geregelt:

5. Einfriedungen

5.1 zulässig: entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Höhe max. 1,00.

5.2 unzulässig: im Bereich der Stellplatz- und Garagenzufahrten

Begründung lt. Antrag:

*Da an der Ostseite ein Zaun mit einer Höhe von 1,80 m erstellt wird (lt. Bebauungsplan bis 2,00 m möglich) soll dies im Norden auch erfolgen um ein einheitliches Bild des gesamten Grundstückes zu erzielen
durch die Erhöhung auf 1,80 m erfolgt keine Verkehrsbeeinträchtigung (Sichtfeld)*

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.

Auf Anraten der Verwaltung wurde eine zweite Variante erarbeitet und vom Antragsteller im Antrag als Variante 2 aufgenommen. Eine Einzäunung der Nordseite des Grundstücks wie in Variante 1 (komplette Länge) wird von der Verwaltung kritisch gesehen. Hier wird ein negativer Bezugsfall geschaffen. Die Zäune entlang der Verkehrsfläche sind aus städtebaulichen Gründen auf einen Meter begrenzt. Bisher ist noch keine ähnliche Befreiung erteilt worden. Auch der direkt angrenzende Bebauungsplan Nr. 35 „Verlängerung Siegfriedstraße“ schreibt eine max. Höhe von 1 Meter vor.

Die Variante 2 würde einen ansprechenden Übergang aufgrund des sonst vorliegenden Höhenunterschieds des östlichen Zauns ermöglichen. Hier wird nur eine Befreiung bis zur Einfahrt erteilt. Da es sich hier um den Kurvenbereich handelt ist es städtebaulich vertretbar und schafft keinen negativen Bezugsfall.

Die direkte Nachbarin ist mit beiden Varianten einverstanden. Somit sind die nachbarlichen Interessen gewahrt.

Stellungnahme des Ersteller des Bebauungsplans:

auf Grund der uns von Ihnen vorgelegten Unterlagen kann leider keine qualifizierte Stellungnahme abgeleitet werden.

Beschluss

1. Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 43.2 „Theresienstraße Ost Teilbereich C“ bezüglich der Errichtung eines 1,80 Meter hohen Metallzauns entlang der Verkehrsfläche wird zugestimmt. 0 Gemeinderatsmitglieder stimmen für den Antrag, 11 Gemeinderatsmitglieder stimmen gegen den Antrag. Der Antrag ist somit abgelehnt.

Abstimmung: Ja 0 Nein 11

2. Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 43.2 „Theresienstraße Ost Teilbereich C“ bezüglich der Errichtung eines 1,60 Meter hohen Stagbitterzauns an allen Seiten wird zugestimmt. Drei Gemeinderatsmitglieder stimmen für den Antrag, acht Gemeinderatsmitglieder stimmen gegen den Antrag. Der Antrag ist somit abgelehnt.

Abstimmung: Ja 3 Nein 8

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 43.2 „Theresienstraße Ost Teilbereich C“ bezüglich der Errichtung eines Metallzauns wird nicht zugestimmt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 2

5. Antrag auf isolierte Befreiung für eine Nutzungsänderung von Lagerflächen im Dachgeschoss zu Büroflächen, Fl.Nr. 339/3 und Fl.Nr. 339/4 - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5/6 "GE Nord West I II"

Sachverhalt

Mit der am 29.01.2021 eingereichten isolierten Befreiungen begehren die Antragsteller die Nutzungsänderung von Lagerflächen im Dachgeschoss zu Büroflächen, Fl.Nr. 339/3 und Fl.Nr. 339/4 in Hallbergmoos. Es wurden insgesamt 6 Bauanträge gestellt, jedoch sind alle Gebäude über eine gemeinsame Tiefgarage verbunden. Daher werden die 6 Anträge als ein Punkt im Bau- und Planungsausschuss behandelt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Jahr 1981, daher ist die Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 anzuwenden. Hier werden Aufenthaltsräume im Dachgeschoss als Geschossfläche bewertet und somit zur Geschossflächenberechnung hinzugezogen. Zur Antragstellung im Jahr 1991 wurden die Flächen im Dachgeschoss als Lagerflächen ausgewiesen und somit nicht bei der Geschossfläche angerechnet.

Seit 1990 wird das Dachgeschoss nur als Geschossfläche angerechnet, wenn mehr als 2/3 der Fläche über 2,3 m liegen (= Definition Vollgeschoss). Der Bauherr wünscht die Anwendung der Fassung von 1990 da hier das Dachgeschoss nicht hinzugerechnet wird, insofern es kein Vollgeschoss darstellt.

Eine derartige Befreiung wurde in der Vergangenheit bereits bei einem Bauvorhaben (Wohnbebauung) erteilt. Der Beschluss wurde als Anlage beigefügt.

Der Bebauungsplan schreibt eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 vor. Nach den vom Bauherrn vorgelegten Berechnungen wird diese trotz Nutzungsänderung von Lager zu Büro eingehalten.

Der Nachweis bezüglich des Brandschutzes wird aktuell erstellt, und ist durch das Landratsamt zu prüfen.

Begründung laut Antragsteller:

Die Aktivierung der bisher ungenutzten Lagerflächen im Dachgeschoss.

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.

An der Substanz des Gebäudes nichts verändert, es handelt sich lediglich um eine Nutzungsänderung. Für den allgemeinen Betrachter ergibt sich keine Änderung. Diese Befreiung hat keine Auswirkung im Städtebaulichen Sinn. Die nachbarlichen Interessen werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die erforderlichen Stellplätze wurden nachgewiesen. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht betroffen. Eine Erteilung der Befreiung kann von Seiten der Verwaltung befürwortet werden.

Die Stellungnahme des Erstellers des Bebauungsplans:

Auch aus städtebaulicher Sicht unsererseits kann dem Antrag zugestimmt werden, denn die BauNVO 1968 benachteiligt die Bauwerber unverhältnismäßig ggü. der BauNVO 1990. Verfügt das Dachgeschoss über Höhen die nach BauNVO 1990 zum Vollgeschoss führen, wird das Dachgeschoss zur Fläche der GFZ hinzugerechnet. Zudem regelt der B-Plan ohnehin Wand- und Firsthöhen, diese werden mit dem vorliegenden Antrag nicht berührt.

Die Stellungnahme der Wirtschaftsförderung:

Es ist sehr positiv zu bewerten, dass die Eigentümer das „Terminal H“- Areal (ehemals Isar-Büro-Park) revitalisieren und in diesem Zuge die äußerst attraktiven Dachgeschossflächen künftig anstelle von Lager- als Büroflächen nutzen wollen. Daher sollte dem Antrag der Eigentümer auf isolierte Befreiung für eine Nutzungsänderung von Lagerflächen im Dachgeschoss zu Büroflächen (Fl.Nr. 339/3) stattgegeben werden.

Das Landratsamt Freising wurde als Genehmigungsbehörde ebenfalls um eine rechtliche Einschätzung gebeten.

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen zu der Nutzungsänderung wird erteilt. Bei der Berechnung der Geschossfläche findet die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 Anwendung. Somit werden die Aufenthaltsräume im Dachgeschoss nicht angerechnet, sofern das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

6. Antrag auf isolierte Befreiung für die Aufstellung und Betrieb eines Messcontainers am Volksfestplatz - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 56 "Volksfestplatz"

Sachverhalt

Mit der am 04.02.2021 beantragten isolierten Befreiung begehrt der Antragsteller die Aufstellung und den Betrieb eines Messcontainers zur Messung von ultrafeinen Partikeln im Umfeld des

Münchener Flughafen, sowie dessen Einfriedung. Die Grundstücke Fl.Nr. 300/2 und 298/1 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56 "Volksfestplatz". Diese Messstation soll zunächst befristet bis zum 31.08.2023 aufgestellt werden.

Im Bebauungsplan ist die Errichtung einer solchen Anlage nicht vorgesehen. Da es sich jedoch um zwei für sich betrachtete Vorhaben (Container und Einfriedung) um Verfahrensfrei Vorhaben im Sinne des Art 57 BayBO handelt, ist ein Befreiung von den Festsetzungen angestrebt.

Mit Beschluss vom 10.11.2020 wurde von Seiten der Gemeinde dem Vorhaben bereits dem Grunde nach zugestimmt. Hier geht es jetzt um die Baurechtliche Ermöglichung.

Begründung lt. Antrag:

Begründung

(1) Begründung der Verfahrensfreiheit

Die Aufstellung des Messcontainers ist verfahrensfrei gemäß Art. 57, Abs. 1, Nr. 1, Buchst. a) BayBO (Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 23.12.2020).

Die Verfahrensfreiheit wird begründet durch das Raumvolumen des Messcontainers: Dieses ist mit 3000 mm x 2438 mm x 2860 mm = 20,92 m³ kleiner als die Obergrenze von 75 m³

(2) Befreiung von der Festsetzung im Bebauungsplan.

Die Aufstellung des Messcontainers soll vorerst befristet bis zum 31.08.2023 erfolgen. Danach wird gemeinsam mit dem Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz darüber entschieden, ob die Messungen an der Stadtgärtnerei für ein weiteres Projekt fortgeführt werden sollen, oder ob der Messcontainer abtransportiert wird. Details zum Vorhaben entnehmen Sie bitte dem Schreiben, dem dieser Antrag beiliegt.

Die gemeinsame Einfriedung mit der Trafostation erfolgt auf Wunsch der Gemeinde Hallbergmoos, Sachgebiet 84. Dadurch soll eine gemeinsame optische Einheit entstehen die sich besser in das Gesamtensemble integriert.

Die Höhe der Einfriedung soll dabei 2 m nicht übersteigen.

Aus diesen Gründen bitten wir um eine Befreiung von der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 56.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, oder die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Aufstellung des Containers und die Errichtung der Einfriedung wurden mit Herrn Henn und den zuständigen Haustechnikern vorab abgestimmt. Ebenso die zusätzliche Einfriedung der Trafostation mit der Betreiberfirma Bayernwerk. Die Grundzüge der Planung werden durch eine befristete Aufstellung nicht berührt. Die Messung von ultrafeinen Partikeln erfolgt im öffentlichen Interesse. Aufgrund des Standortes Volksfestplatz werden keine nachbarlichen Interessen berührt.

Beschluss

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 56 „Volksfestplatz“ bezüglich der Aufstellung und Betrieb eines Messcontainers samt Einfriedung wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

7. Gemeinde Ismaning, Satzung Nr. 32, Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. 62, nördliche Schloßfeldsiedlung

Sachverhalt

Der Gemeinderat der Gemeinde Ismaning hat am 18.06.2020 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 62 „neue Schloßfeldsiedlung“ (Satzung Nr. 32) in einem Teilbereich aufzuheben.

Gründe für die Aufhebung des Bebauungsplans:

Die Regelungen des inzwischen 21 Jahre alten Bebauungsplans Nr. 62 bezüglich der Bauflächen entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen des Wohnungsbaus und erscheinen nicht mehr zweckdienlich. Zudem ist dieser Teilbereich bereits weitgehend bebaut. Somit sind auch die wesentlichen Ziele des Bebauungsplans, wie z.B. Anordnung eines zweiten Gebäudes im rückwärtigen Bereich oder die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Gebäude weitgehend realisiert.

Insofern besteht auch kein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB mehr.

Das Plangebiet ist nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans nach § 34 BauGB als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen. Künftige Bauvorhaben sind nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Der Gebietscharakter bleibt damit in seinen wesentlichen Grundzügen gewahrt.

Das Plangebiet der Satzung Nr. 32 liegt im westlichen Bereich der Gemeinde Ismaning. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung Nr. 32 umfasst eine Fläche von ca. 2,57 ha.

Das Plangebiet wird im Süden von der Straße An der Isarau, im Osten von der Münchener Straße und im Westen von der Straße Am Englischen Garten begrenzt. Die nördliche Begrenzung bildet der Fußweg zwischen der Straße Am Englischen Garten und der Münchener Straße.

Beschluss

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

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

8. Gemeinde Ismaning, Satzung Nr. 165, für den Bereich "entlang der Moarstraße, zwischen Münchener Straße u. Reisingerstraße zur Teilaufhebung des Baulinienplans BL 07/50

Sachverhalt

Der Ismaninger Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.01.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Baulinienplans BL 07/50 für einen Teilbereich beschlossen (Aufhebungsbebauungsplan).

Der künftige räumliche Geltungsbereich der Satzung Nr. 165 zur Aufhebung des Baulinienplans ergibt sich aus beigefügtem Lageplan. Dieser ist auch Bestandteil der amtlichen Bekanntmachung. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,48 ha.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Die Regelungen des Baulinienplans BL 07/50 aus dem Jahr 1951 entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen des Wohnungsbaus und sind als überholt

anzusehen. Insbesondere entspricht der Bebauungsbestand in weiten Teilen nicht mehr den ursprünglichen Planvorgaben. Wegen einer geplanten Neubebauung auf dem Eckgrundstück (Fl.Nr. 571 mit 572/2) an der Moarstraße hat sich die Gemeinde daher zur Aufhebung des Baulinienplans entschieden und ein entsprechendes Verfahren nach dem Baugesetzbuch eingeleitet. Das Plangebiet ist nach der Aufhebung der Teilfläche des Baulinienplans als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu betrachten. Künftige Bauvorhaben müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen (§ 34 BauGB).

Beschluss

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

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

9. Anbau Grundschule - weitere Planungsschritte

Sachverhalt

In der Gemeinderatssitzung am 30.07.2019 wurde der Machbarkeitsstudie vom Büro Rentz zum Anbau an die bestehende Grundschule zugestimmt. Zwischenzeitlich wurden verschiedene weitere Beschlüsse gefasst:

- Einbau von dezentralen Lüftungsgeräten
- Errichtung eines Flachdaches
- Anbringung von Raffstore-Anlagen als Sonnenschutz außer an der Nordseite
- Verkleidung der Westseite mit Faserzementplatten
- Errichtung einer PV-Anlage ohne Stromspeicherung

Auf Basis dieser Entscheidung wurde durch das Planerteam die Eingabeplanung einschl. Freiflächenplanung erstellt, die als Anlage beigefügt ist.

Auf Anregung von Herrn Rektor Weichs wurde anstelle des bestehenden Notausganges auf der Nordostseite ein zus. Schülereingang geplant. Dieser Eingang wird mit Rollerständern ausgestattet und erhält eine Wegeanbindung an den gepflasterten Pausenhofbereich. Nach Fertigstellung des Schulanbaues ändert sich die Fluchtwegsituation, so dass die bestehende Spindel-Fluchttreppe aus dem 1.OG nicht mehr erforderlich ist, die Notausgangstüre wird durch ein Fenster ersetzt. Der Entwurf wurde mit Herrn Weichs bei einem vorort Termin abgestimmt, eine Begründung zur Notwendigkeit ist als Anlage angefügt. Frau Edfelder die Referentin für Schulen und Kindertagesstätten wurde der Entwurf in einem persönlichen Gespräch vorgestellt, sie hat keine Bedenken zum Entwurf. Eine grobe Kostenschätzung der Kosten beläuft sich auf ca. 110.000 € brutto einschl. Honorarkosten, diese Kosten sind nicht in den vorgestellten Kosten beinhaltet.

Der vorhandene Fahrradkeller ist im normalen Schulbetrieb komplett mit Fahrrädern gefüllt. Vor dem Schulgebäude liegen aber auch Fahrräder und Roller umher. Dies ist zum einen eine erhöhte Unfallgefahr für Kinder und Fußgänger zum anderen sieht es sehr schlampig aus. Daher hat Herr Weichs um Aufstellung zus. Fahrrad und Rollerstellplätze gebeten. Auch hier hat das Planerteam einen Vorschlag erarbeitet, der mit Herrn Weichs und Frau Edfelder abgestimmt wurde. Eine Stellungnahme von Herrn Weichs ist angefügt, Frau Edfelder hat gegen die Planung keine Einwände. Die geschätzten Kosten für die Maßnahme belaufen sich auf ca. 31.000 € brutto einschl. Honorar und sind nicht in den vorgestellten Kosten eingerechnet.

Im bestehenden Schulgebäude müssen aufgrund des geänderten Nutzungsverhaltens Bypass Türen eingebaut werden. Diese Türen verbinden die Klassenräume untereinander und ermöglichen eine schnelle Flucht der Kinder und Lehrer, wenn die Pausenhalle oder die Gänge

verraucht bzw. blockiert sind. Hierbei handelt es sich nicht um Sanierungsmaßnahmen! Die Bypassstüren sind aufgrund der Anpassungen des Brandschutzes an die „neuen“ Anforderungen erforderlich. Eine Stellungnahme von Herrn Zobel hierzu lautet wie folgt.

„Die Schule wurde 1987 genehmigt und später erweitert. Es bestand Einverständnis im Rahmen der Genehmigung, dass die Rettungswege über die offenen Flure sowie die Pausenhalle geführt werden, da hier unterstellt wurde, dass diese Bereiche nahezu brandlastfrei sind. Nach mehreren Begehungen vor Ort wurde festgestellt, dass die ehemals nahezu brandlastfreie Pausenhalle zunehmend in die Nutzung der Schule eingebunden wurde und die Halle keinesfalls mehr als brandlastfrei zu betrachten ist. Auch sind in den Fluren Garderoben angeordnet (Holzeinbauten) welche dazu führen, dass die damalige Betrachtung, „nahezu brandlastfrei“, nicht mehr so übernommen werden kann. Auch die gesamte Installation, hier insbesondere die E-Installation hat gegenüber der damaligen Situation deutlich zugenommen. Hieraus ableitend kann nicht mehr unterstellt werden, dass beide Rettungswege (erster und zweiter Rettungsweg führen hier über die Pausenhalle) in dieser Form als gesichert angesehen werden kann. Aus diesem Grund wurde von mir vorgeschlagen, die Klassenräume so miteinander zu verbinden, dass der Treppenraum im Norden erreicht werden kann.“

Kosten für diese Bypassstüren wurden durch das Planerteam mit rund 43.000 € einschl. Honorar geschätzt, diese Kosten sind nicht in den vorgestellten Kosten eingerechnet.

Die Kosten nur für den Anbau (ohne Vorbereitende Arbeiten im Bestand) wurden in der Präsentation am 30.07.2019 durch das Büro Rentz auf 4.707.000 € beziffert.

Im Rahmen der Erstellung der Eingabeplanung wurde eine Kostenberechnung nur für den Anbau über die Kostengruppen 100 – 700 erstellt, die Kosten belaufen sich auf 4.630.000 € brutto. Für vorbereitende Arbeiten bzw. Instandsetzungsarbeiten entstehen weitere Kosten in Höhe von geschätzt 288.000€ brutto. Diese Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

- baulicher Zusammenschluss der beiden Gebäude z.B. Türen aus dem Bestand in den Neubau
- Anbindung des Neubau an den Bestand (Heizung und Heizungssteuerung, Frischwasser, Elektrotechnisch (Strom, Telefon, Brandmelde, ...))
- Erweiterung der raumweisen Heizungssteuerung
- Erneuerung der BMA-Anlage einschl. zus. Melder im Bestand und Verkabelung
- Erneuerung der ELA-Anlage einschl. Lautsprecher und Verkabelung

Kosten für die Erneuerung der BMA und für die ELA-Anlage sind Kosten, die im Rahmen der Anpassung der geänderten Gegebenheiten im Gebäude sowieso erforderlich geworden wären. Ein Teil der hierdurch erforderlichen Kosten wird allerdings durch den Anbau kompensiert.

Um von allen Bietern der GU Ausschreibung vergleichbare Angebote zu erhalten müssen bereits jetzt Farben und Materialien vorgegeben werden. Eine genaue Bemusterung erfolgt nach Beauftragung des Generalunternehmers. Das Architektenteam hat daher ein Farb- und Materialkonzept aufgestellt, welches auch als Anlage angefügt ist. In diesem Konzept ist auch die mit der Referentin für Schulen und Kindertagesstätten und mit Herrn Weichs abgestimmte Planung der Westfassade eingearbeitet.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Im Haushalt 2020 sind für den Anbau 4.535.000 € eingeplant, für die Jahre 2021 und 2022 sollten entsprechend der Kostenberechnung 4.630.000 € eingeplant werden. Sollte sich der Bau- und Planungsausschuss entscheiden, dass die weiteren Planungsschritte umgesetzt werden, dann müssten entsprechende Finanzmittel in den Haushalt eingeplant und durch den Gemeinderat genehmigt werden. Die finanziellen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2018	2019	2020	2021	2022
Betrag HOCH004)	0,- €	0,- €	1.000.000,- €	2.400.000,- €	1.135.000,- €
Betrag (211102)	0,- €	0,- €	0,- €	90.000,- € 382.000,- €	0,- €

Beteiligung des Referenten

Der Referentin für Schulen und Kindertagesstätten, wurden die Planungen für den Schülerzugang und auch für die zus. Stellplätze für Roller und Fahrräder persönlich vorgestellt.

Beschluss

- a) Der Eingabeplanung und der Freiflächenplanung wird zugestimmt. Durch die Abteilung P sollen die weiteren Schritte veranlasst werden. Die Abteilung P soll zudem die Möglichkeit einer Errichtung der Kellertreppe für eine mögliche Mehrfachnutzung prüfen.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

- b) Der zusätzliche Schülereingang wird wie vorgestellt umgesetzt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

- c) Die Verwaltung wird beauftragt, dem Bau- und Planungsausschuss die Kostenermittlung für die Stellplätze (Fahrräder und Roller) darzulegen. Es soll auch die Anzahl der Stellplätze und eine mögliche Überdachung geprüft werden. Auch soll die Option mit der Dreifachturnhalle geprüft werden.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

- d) Die Bypassstüren werden eingebaut.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

- e) Die zusätzlichen Kosten für die Arbeiten im Bestand bzw. für Instandhaltungsarbeiten werden durchgeführt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

- f) Das Farb- und Materialkonzept soll durch die Verwaltung in Absprache mit dem Schulleiter überarbeitet werden und dem Bau- und Planungsausschuss noch einmal vorgelegt werden.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

- g) Die zusätzlichen erforderlichen Finanzmittel werden im Haushalt 2021 eingeplant. Im Rahmen der Zustimmung zum Haushalt wären diese noch vom Gemeinderat zu genehmigen.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

10. Anfragen



Helmut Ecker
Zweiter Bürgermeister



Julia Hollmer
Schriftführung