



**NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE
SITZUNG DES BAU- UND PLANUNGS-AUSSCHUSSES**

Sitzungsdatum: Dienstag, 25.08.2020
Beginn: 18:35 Uhr
Ende: 18:55 Uhr
Ort: im Gemeindesaal Hallbergmoos

Stv. Vorsitzender

Ecker, Helmut

Ausschussmitglieder

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

1. Stellvertreter

Schirsch, Christian

Vertreter für Rentz Stefan

4. Stellvertreter

Straub, Christian

Vertreter für Henning
Thomas

Schriftführer

Dietl, Marco

Verwaltung

Hollmer, Julia
Thalhammer, Markus

Es fehlen entschuldigt:

Erster Bürgermeister

Reents, Harald

Ausschussmitglieder

Henning, Thomas
Rentz, Stefan

TAGESORDNUNG

öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 04.08.2020
2. Bekanntgaben
 - 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
 - 2.2 Ausschussmitglied Kronner
 - 2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben (keine)
3. Bebauungsplan Nr. 61 "Mittermeierweg/Weidenweg" - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen hinsichtlich der Dachneigung und der Größe des Wintergartens
4. Antrag auf isolierte Befreiung für den Anbau eines Terrassendachs, Fl.-Nr. 11/85 - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 "Jägerfeld West"
5. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Einfamilienhaus Fl.-Nr. 1989/6 T - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 61 "Mittermeierweg / Weidenweg"
6. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Doppelhaus, Fl.-Nr. 1970/583 - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 "Tannenweg Sued"
7. Gemeinde Ismaning, Bebauungsplan Nr. 162, südl. Mayerbacherstraße, zwischen Bajuwarenstraße u. Bundesstraße 471
8. Anfragen
 - 8.1 Ausschussmitglied Kronner
9. Bürgerfragestunde (keine)

Eröffnung der Sitzung

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

Gegen die Ladung und Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

Der Vorsitzende stellt fest, dass das Gremium beschlussfähig ist.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 04.08.2020

Sachverhalt

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

Beschluss

Das öffentliche Protokoll der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 04.08.2020 wird genehmigt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

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 Ausschussmitglied Kronner

Sachverhalt

Öffentliche Anfrage aus der Bau- und Planungsausschuss Sitzung vom 02.06.2020:

Liegen die Untersuchungsergebnisse des Niedrigenergiehauses in der Maximilianstraße vor?

Antwort Verwaltung:

Es gibt keine Ergebnisse, Herr Feicht von der Firma Krieger und Schramm (ist aktuell der Betreuer des Objekts in der Niederlassung München) hat über eine Woche versucht Ergebnisse von unterschiedlichsten Ansprechpartner zu erhalten. Alle Beteiligten des damaligen Projekts sind in alle Winde verweht. Auch an der beteiligten Universität (TUM München) findet sich kein Ansprechpartner. Seiner Meinung nach gab es innerhalb des Projekts zwischenmenschliche Differenzen, was zu erheblichen Problemen geführt hat. Er hätte diese Ergebnisse für die Vermarktung des Hauses zwingend benötigt, aber hat am Ende einsehen müssen das dies nicht möglich war.

Zur Kenntnis genommen

2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben (keine)

3. **Bebauungsplan Nr. 61 "Mittermeierweg/Weidenweg" - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen hinsichtlich der Dachneigung und der Größe des Wintergartens**

Sachverhalt

Der Bebauungsplan Nr. 61 „Mittermeierweg/Weidenweg“ setzt für den Bauraum Nr. 1 eine Einzelhausbebauung mit Walmdach fest. Gemäß der Festsetzung 5.3.1 muss die Dachneigung zwischen 38° und 42° ausgebildet werden.

Unter Festsetzung 4.4, 2. Spiegelstrich, sind die Außenmasse von Wintergärten festgesetzt. Danach dürfen diese eine Tiefe von 3 m und eine Breite von 6 m nicht überschreiten.

Mit Eingabeplanung vom 03.07.2020 begehrt der Bauherr die Errichtung eines Walmdaches mit einer Dachneigung von 25° sowie den Bau eines Wintergartens mit einer Länge von 6,50 m.

In einem Gesprächstermin am 07.08.2020 verwies der Antragsteller auf eine Unterredung mit Vertretern der Gemeinde Hallbergmoos vom Mai 2019, wonach dem Antragsteller zugesichert wurde die geänderte Dachneigung und die Länge des Wintergartens entsprechend seiner Planungen in den Festsetzungen des Bauleitplanentwurfs einzupflegen.

Von Seiten der Verwaltung wurde es versäumt diese Änderungen in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten, so dass jetzt eine Diskrepanz zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan und der Eingabeplanung besteht.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung

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

Das Walmdach ist im Bebauungsplangebiet nur für dieses einzelne Grundstück festgesetzt. Walmdächer werden in der Regel zwischen 18° – 35° errichtet, wobei man bei einer Dachneigung von 25° von einem „klassischen“ Walmdach spricht. Eine Dachneigung, wie im Bebauungsplan festgesetzt, entspricht nicht mehr dem heutigen Städtebau. Eine Abweichung ist hier städtebaulich vertretbar.

Die Verlängerung des Wintergartens ist aus Sicht der Verwaltung ebenso vertretbar, da das Bauvorhaben außerhalb der Abstandsflächen steht und nachbarliche Interessen hiervon nicht berührt sind.

Da eine nachträgliche Änderung des Bebauungsplans nur mit einem erheblichen Arbeits- und Verfahrensaufwand verbunden ist, wurde mit dem Landratsamt Freising, Bauamt (Herr Hilpert) vereinbart, die Änderungen im Rahmen einer isolierten Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zu genehmigen.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

keine

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt einer Befreiung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 61 „Mittermeierweg/Weidenweg“ hinsichtlich der Dachneigung des Walmdachs sowie der Länge des Wintergartens im Bauraum Nr. 1 zu.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

4. Antrag auf isolierte Befreiung für den Anbau eines Terrassendachs, Fl.-Nr. 11/85 - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 "Jägerfeld West"

Sachverhalt

Mit der am 30.07.2020 eingegangenen beantragten isolierten Befreiung begehrt der Antragsteller den Anbau eines Terrassendachs an ein bestehendes Einfamilienwohnhauses auf dem Flurstück 11/85 (Parzelle 43). Dadurch werden die Baugrenzen und minimal die Grundflächenzahl überschritten.

Festlegung im B-Plan

Baugrenzen bzw. Überschreiten siehe Anlage

Nr. 2.1 Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die maximale Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Laut Antrag beträgt die GRZ 0,403. Somit wird die GRZ um 0,003 überschritten.

Begründung lt. Antrag:

Abweichung vom Bebauungsplan 46 "Jägerfeld West" der festgesetzten Baugrenze der Parzelle 43

-Überbauen der festgesetzten Baugrenze

Die Bauherrn beabsichtigen den Anbau einer Terrassenüberdachung an das best. Einfamilienwohnhaus Im Süden des Grundstücks. Da bereits zum Bauantrag des Einfamilienhauses (Bauantrag-Nr.: 1065/18) auf diesem Grundstück eine Befreiung bezüglich der Baugrenzen erteilt wurde befindet sich die künftige Terrassenüberdachung ebenfalls außerhalb der Baugrenzen.

-Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl. Desweiteren wird die max. GRZ von 0,40 um 0,003 oder 1,37m² durch die vorgegebenen Werksmaße des Terrassendachs überschritten.

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

Von Seiten der Verwaltung kann dem Anbau eines Terrassendaches zugestimmt werden. Die Überdachung fügt sich in die Umgebung ein und ist somit städtebaulich vertretbar. Die Überschreitung ist so minimal das Sie dem normalen Betrachter nicht auffallen kann. Die Terrasse wird im südlichen Bereich errichtet und ist somit von der Straßenseite nicht einsehbar. Die betroffenen Nachbarn haben den Antrag unterschrieben somit werden Nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt.

Beschluss

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ bezüglich des Anbaus eines Terrassendachs wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

5. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Einfamilienhaus Fl.-Nr. 1989/6 T - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 61 "Mittermeierweg / Weidenweg"

Sachverhalt

Mit der am 06.08.2020 beantragten isolierten Befreiung begehrt der Antragsteller die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück 1989/6 T, Parzellen 19 und 20. Im Bebauungsplan ist derzeit ein Doppelhaus festgelegt.

Begründung lt. Antrag:

Für die Parzellen 19 und 20 ist im Bebauungsplan Nr. 61 die Errichtung zweier Doppelhaushälften vorgesehen. Die aktuelle Planung sieht hier ein Einfamilienhaus vor, weshalb eine Befreiung der Festsetzung beantragt wird. In der Planungsphase hat sich gezeigt, dass sich die Parzelle 20 in der vorgesehenen Planung des Bebauungsplans schwer erschließen lässt. Dies führte zur Planung eines Einfamilienhauses. Die festgesetzten Vorgaben des Bebauungsplanes seitens Maß, Art und Anordnung des Baukörpers und der Garage werden durch die beantragte Befreiung nicht überschritten bzw. verändert. Das Einfamilienhaus fügt sich in das neuentstehende, sowie angrenzend vorhandene Baugebiet ein. Durch die Änderung von einem Doppelhaus zu einem

Einfamilienhaus werden die Grundzüge des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

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

Von Seiten der Verwaltung kann der Errichtung eines Einfamilienhauses zugestimmt werden. Die bisherigen Baugrenzen werden deutlich unterschritten. Da das Bauvolumen abnimmt ist die angestrebte Befreiung städtebaulich vertretbar und fügt sich in die Umgebung ein. Nachbarliche Interessen werden nicht beeinträchtigt.

Beschluss

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 61 „Mittermeierweg / Weidenweg“ bezüglich der Errichtung eines Einfamilienhaus anstatt eines Doppelhauses auf den Parzellen 19 und 20 wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

6. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Doppelhaus, Fl.-Nr. 1970/583 - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 "Tannenweg Sued"

Sachverhalt

Mit der am 29.07.2020 beantragten isolierten Befreiung begehrt der Antragsteller für ein zukünftiges Bauvorhaben, Errichtung Doppelhaus, auf dem Flurstück 1970/583 vorab folgende Befreiungen zu o.g Bebauungsplan.

Festsetzung lt. Bebauungsplan Punkt 2.1:

Für die Parzelle 24 ist nur ein Einzelhaus mit einer Grundfläche von 130m² zulässig.

Baugrenze ist in der Anlage ersichtlich

Anstatt eines Einzelhauses mit 130m² soll ein Doppelhaus mit 157,50 m² Grundfläche geplant werden. Die Baugrenzen sollen auch verschoben werden.

Begründung lt. Antrag:

Um eine bessere Ausnutzung des Grundstücks (siehe auch Parz. 25 + 26) zu erreichen, wird ein Doppelhaus anstatt eines Einzelhauses geplant, hierdurch kommt es zum einen zu einer Baugrenzenüberschreitung und zum anderen zu einer erhöhten Grundfläche von 157,50m² anstatt 130m². Städtebaulich erscheint uns dies im Zusammenhang mit der Bebauung der Nachbargrundstücke vertretbar.

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

Von Seiten der Verwaltung kann der Errichtung eines Doppelhauses zugestimmt werden. Das Grundstück ist mit 655 m² groß genug um eine solche Bebauung zu verkraften. Es wurde sogar eine Regel aufgenommen die Einzelhäuser statt Doppelhäuser ermöglicht (Punkt 2.4). Eine Erhöhung der Grundfläche um 27,50 m² auf 157,50 m² kann von Seiten der Verwaltung nicht befürwortet werden. Es handelt sich um eine massive Abweichung in Höhe von 21,15 Prozent. Hier sind die Grundzüge der Planung berührt.

Der Ersteller des Bebauungsplans, Planungsbüro Rentz, wurde zwecks Stellungnahme angeschrieben.

Beschluss

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 „Tannenweg Süd“ bezüglich der Errichtung eines Doppelhaus anstatt eines Einzelhaus wird zugestimmt. Einer Erhöhung der zulässigen Grundfläche wird nicht zugestimmt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

7. Gemeinde Ismaning, Bebauungsplan Nr. 162, südl. Mayerbacherstraße, zwischen Bajuwarenstraße u. Bundesstraße 471

Sachverhalt

Der Gemeinderat der Gemeinde Ismaning hat am 25.07.2019 in öffentlicher Sitzung auf Grund von § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für den Bereich südlich der Mayerbacherstraße, zwischen der Bajuwarenstraße und der Bundesstraße 471 einen Bebauungsplan aufzustellen und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Freigabe des Vorentwurfs erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 16.07.2020.

Für den Planbereich ist daher das Plankonzept vom 16.07.2020 maßgebend.

Der künftige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 162 ergibt sich aus beigefügtem Lageplan. Dieser ist Bestandteil der Bekanntmachung.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 4,9 ha.

Ziele und Zwecke der Planung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines neuen allgemeinen Wohngebiets mit Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Um der fortwährend hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde gerecht zu werden, hat sich die Gemeinde entschieden, dazu eine Fläche am östlichen Ortsrand in den Blick zu nehmen, die an die zuletzt für Wohnungsbau entwickelten Flächen zwischen Adalpero- und Bajuwarenstraße angrenzt. Sie kommt als eine der letzten Flächenpotenziale westlich der B 471 noch für eine bauliche Entwicklung in Betracht und erfüllt damit auch die regionalplanerischen Voraussetzungen für die Ausweisung neuen Baulands.

Wesentliche Planungsziele sollen sein:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO als Art der Nutzung
- Festsetzung einer Grundflächenzahl bzw. maximalen Geschossfläche
- Steuerung der Höhenentwicklung über Festsetzung einer maximalen Wandhöhe in Verbindung mit höchstens 4 Vollgeschossen

- Berücksichtigung des geplanten 4-spurigen Ausbaus der Bundesstraße 471

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. Anfragen

8.1 Ausschussmitglied Kronner

Teilt seinen Unmut darüber mit, dass man sich auf das Wort der TU hinsichtlich der Sache mit dem Niedrigenergiehaus nicht verlassen kann. Er regt an, solche Angelegenheiten künftig per Vertrag zu handeln.

9. Bürgerfragestunde (keine)



Helmut Ecker
Zweiter Bürgermeister



Marco Dietl
Schriftführung

