



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

Sitzungsdatum: Dienstag, 22.08.2023
Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 19:19 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzender

Ecker, Helmut

Ausschussmitglieder

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

4. Stellvertreter

Knieler, Tanja

Vertretung für Rudolf
Zeilhofer

Schriftführerin

Altmann, Jennifer

Verwaltung

Aigner, Michael
Liebig, Katrin
Michels, Andrea

Es fehlen entschuldigt:

Erster Bürgermeister

Nidermair, Josef

Ausschussmitglieder

Zeilhofer, Rudolf

TAGESORDNUNG

öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 18.07.2023
2. Bekanntgaben
 - 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
 - 2.2 Vergabe von Bauaufträgen
 - 2.3 Förderantrag Nachrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED-Technik für die Gemeinde Hallbergmoos
 - 2.4 Wurzeldruck Tartanbahn Grundschulsportplatz Hallbergmoos
 - 2.5 Ggf. mündliche Bekanntgaben - keine
3. Wohnhaus Predazzoallee - Gestaltung der Hauseingangsfassaden und Balkongeländer
4. Neubau der Hindenburgbrücke - Errichtung Umfahrung mit Behelfsbrücke während der Bauzeit
5. Bauantrag zur Errichtung eines Kalt-Wintergartens auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 1970/423, 1974/9, Tulpenweg 8; hier Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 33 Teil 2 "Auenstraße Süd"
6. Erlass der Einbeziehungssatzung "Lindenweg" - Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss
7. Bebauungsplan Nr. 76 "Gewerbegebiet südwestlich Am Söldnermoos" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss
8. Bauantrag zum Anbau eines Heimarbeitsplatzes mit Dachterrasse - hier: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 "Tannenweg"
9. Anfragen
 - 9.1 Ausschussmitglied Reiland
 - 9.2 Ausschussmitglied Henning
 - 9.3 Ausschussmitglied Lemer
 - 9.4 Ausschussmitglied Knieler
 - 9.5 Ausschussmitglied Reiland
 - 9.6 Ausschussmitglied Kronner
10. Bürgerfragestunde
 - 10.1 Bürgeranfrage

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 18.07.2023

Beschluss

Das öffentliche Protokoll der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 18.07.2023 wird genehmigt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

2. Bekanntgaben

2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen

Sachverhalt

Zur Kenntnis genommen

2.2 Vergabe von Bauaufträgen

Sachverhalt

Blühflächen Hallbergmoos, Unterhaltspflege

Vergabe: Mäh- u. Pflegearbeiten 2023

Art der Ausschreibung:	Freihändige Vergabe
Bewerbungen:	1
Abgegebene Angebote:	1
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	47.719,29 € brutto
Auftragssumme:	33.434,07 € brutto
Vergabe an:	Fa. MR Niederbayern GmbH, 94315 Straubing
Haushaltsmittel:	Kostenst. 424204, 424205, 424206

Zur Kenntnis genommen

2.3 Förderantrag Nachrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED-Technik für die Gemeinde Hallbergmoos

Sachverhalt

Vom Gemeinderat Hallbergmoos wurde Ende 2022 beschlossen, dass die gesamte konventionelle Straßenbeleuchtung auf LED-Technik umgestellt werden soll. Der erste Förderantrag für die Umrüstung wurde durch den Klimaschutzmanager Steffen Mayer und das Bayernwerk bereits letztes Jahr fristgerecht gestellt (Förderquote 85%, davon 60% durch die Regierung Oberbayern und 25% durch den Bund).

Durch eine Änderung im Förderantragsverfahren des BMWK (Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz) und der von der Verwaltung vorgeschlagenen Mastverlängerungen sind nun alle Umrüstungen beim Bund förderfähig. Das Förderprogramm der Regierung Oberbayern wurde nach Angaben vom Bayernwerk nicht mehr in der alten Form aufgelegt. Hier ist nun das Eigentum des Antragstellers, sprich der Gemeinde, über die Leuchten notwendig. Dieses liegt jedoch beim Bayernwerk, Förderanträge können jedoch nur von Kommunen gestellt werden.

In der Bau- und Planungsausschusssitzung vom 23.05.2023 wurde beschlossen, dass nun alle übrigen neu förderfähigen Leuchten ausgetauscht werden sollen. Ein einheitliches Erscheinungsbild in Hallbergmoos wäre gegeben. Der Förderantrag (Förderquote 25%) wurde bereits wieder durch den Klimaschutzmanager und das Bayernwerk gestellt.

Zur Kenntnis genommen

2.4 Wurzeldruck Tartanbahn Grundschulsportplatz Hallbergmoos

Sachverhalt

Bei einer gemeinsamen Begehung Anfang Juli mit der ausführenden Firma und dem beratenden Ingenieurbüro der Tartanbahnsanierung wurde festgestellt, dass trotz Anbringung eines Wurzelschutzes eine Belagsanhebung im Süden der neu sanierten Tartanbahn vorliegt.

Hierbei wurde überprüft, ob Mängel in der Anbringung des Wurzelschutzes existieren. Hierzu wurde ein Teilbereich der Tartanbahn herausgeschnitten. Es wurde festgestellt, dass es sich um eine Bestandswurzel einer Pappel handelt, die aus der westlichen Richtung im Bereich der Gerätehalle der Haustechnik kam. Dabei handelt es sich genau um den kleinen Teilbereich, bei dem kein Wurzelschutz vorgesehen war.

Bei einer weiteren Begehung am 08.08.2023 mit dem Ersten Bürgermeister Josef Niedermair und dem Gemeinderatsmitglied Rudolf Zeilhofer (in beratender Funktion) wurde Folgendes einvernehmlich vereinbart:

- Eine Fällung von angrenzenden Pappeln kommt nicht in Frage, da dies nicht im zurechenbaren Verhältnis zum Schutz der Tartanbahn steht. Hier wäre der Eingriff in die Natur und das Landschaftsbild nicht vertretbar.
- Zu dem bereits errichteten Wurzelschutzgraben soll mit einem Versatz von 1 bis 2 Metern ein weiterer Wurzelschutz angebracht werden, der diesmal den gesamten Umgriff der Tartanbahn umfasst. Alle vorgefundenen Wurzeln werden ordnungsgemäß gekappt, entsorgt und Wundstellen fachgerecht versiegelt.
- Zudem soll im südöstlichen Bereich zwischen Tartanbahn und Schulweg entlang des Zaunes der Höhenversatz bzw. die angrenzende Böschung mittels L-Steinen abgefangen werden um weiteres Anfallen von angeschwemmten Laub und Humus auf Grund des Gefälles in die Laufbahn zu vermeiden.

Die Kosten für die Wurzelschutzmaßnahmen liegen bei ca. 40.000 € brutto.
Die Entfernung der Böschung im südöstlichen Bereich der Tartanbahn inkl. Anpassung des unmittelbar angrenzenden Zaunes liegen bei ca. 15.000 € brutto.

Die Beauftragung der Maßnahmen liegen im Befugnisbereich des Ersten Bürgermeisters und werden nach Abstimmung mit der Abteilung F mittels eines außerplanmäßigen Antrags (idealerweise noch vor Schulbeginn) in die Wege geleitet.

Zur Kenntnis genommen

2.5 Ggf. mündliche Bekanntgaben - keine

3. Wohnhaus Predazzoallee - Gestaltung der Hauseingangsfassaden und Balkongeländer

Sachverhalt

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 18.07.2023 wurde der Beschluss gefasst, bei den Treppenhäusern auf die G-30 Verglasung zu verzichten. In diesem Zusammenhang wurde auch angeregt, die Balkongeländer nicht mit einem Lochblech zu versehen. Das Architekturbüro wurde aufgefordert, weitere Vorschläge zur Gestaltung vorzulegen.

Das Büro HOE Architects hat sowohl für die Treppenhäuser als auch für die Balkongeländer Vorschläge ausgearbeitet. Die Vorschläge und die Kosten dazu sind in der Anlage dargestellt.

Aus Sicht der Abteilung P sind diese sinnvoll und sollten umgesetzt werden.

Herr Mallach vom Büro HOE Architects ist in der Sitzung anwesend und wird die Vorschläge erläutern.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Bei der nun vorgeschlagenen Planung (ohne G-30 Verglasung und mit geänderten Balkonbrüstungen) werden rd. 38.500 € eingespart.

Nach derzeitiger Kostenprognose werden die bisher vom Bau- und Planungsausschuss freigegebenen Mittel in Höhe von 11.631.610 € unterschritten. Es sind jedoch derzeit erst rd. 60 % der Kostengruppe 300 und rd. 34 % der Kostengruppe 400 an Leistungen beauftragt. Somit besteht noch ein deutliches Kostenrisiko.

Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt.

Beschluss

Die vorgeschlagenen Änderungen im Bereich der Treppenhäuser und der Balkonbrüstungen werden umgesetzt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

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

4. **Neubau der Hindenburgbrücke - Errichtung Umfahrung mit Behelfsbrücke während der Bauzeit**

Sachverhalt

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 18.07.2023 wurde der Beschluss gefasst, dass der vorgelegten Planung (Variante 1 mit Standard-Füllstabgeländer) mit Ausnahme der Behelfsbrücke zugestimmt wird. Die Notwendigkeit einer Behelfsbrücke soll noch einmal überprüft und dann erneut im Bau- und Planungsausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Der Landwirtschaftsreferent wurde um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme ist als Anlage 01 angefügt.

Markus Loibl, Referent für die Landwirtschaft hat sich negativ zum Entfall der Behelfsbrücke geäußert. Er hat angeregt, eine sehr einfache Ausführung einer Behelfsbrücke zu verwenden, um Kosten einzusparen.

Diese Anregung wurde an das Planungsbüro zur Prüfung weitergegeben.

Das Ergebnis liegt bis zur Sitzung vor und wird von Herr Welsch in der Sitzung vorgetragen.

Die Kosten für die bisher geplante Behelfsbrücke liegen einschließlich der dafür notwendigen Nebenarbeiten und anteiliger Honorarkosten bei rd. 100.000.- € brutto.

Die Kosten für eine provisorische Umfahrung mittels Beton/Stahlrohre die mit Kies überschüttet werden beträgt nach Schätzung des Ingenieurbüros ca. 35.000 Euro netto.

Ablauf für die Herstellung der Umfahrung:

Herstellung Bettung Rohrleitung im Bachbett (Kies)

Antransport Tieflader + Kran für das einheben der Rohrleitungen ca. 7 Stück mit einer Länge von ca. 7-8 m

Einbau + Vorhalten der Rohrleitungen

Herstellung der Überschüttung ca. 1,30 m x 8 m x 10m = 105 m³

Herstellung provisorische Baustraße als Befestigung ca. 45m²

Herstellung provisorische Absturzsicherung = ca. 20 m

Ausbau Absturzsicherung

Ausbau Beläge

Ausbau Überschüttung

Ausbau Rohre (Kran+Tieflader)

Wiederherstellung Bachbett + Uferböschungen

Bis zur Sitzung wird versucht, eine Zustimmung vom WWA München und Landratsamt Freising für die Bauweise zu bekommen.

In der letzten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses wurde angeregt zu prüfen, ob auch Landwirte aus Ismaning betroffen sind. Der Referent für die Landwirtschaft, Markus Loibl hat mitgeteilt, dass ihm keine Landwirte aus Ismaning bekannt sind, die von der Brückenbaumaßnahme betroffen sind. Es wurde daher darauf verzichtet mit der Gemeinde Ismaning Kontakt aufzunehmen.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Die Kosten für die Gesamtmaßnahmen werden derzeit mit rd. 913.600.- € (Bau- und Planungskosten **mit** Behelfsbrücke und Umfahrung) geschätzt. Die Kosten für die bisher geplante Behelfsbrücke liegen bei rd. 100.000.- € (Baukosten einschl. Umfahrung, Planungskosten, Mietkosten)

Im Nachtragshaushalt wurde eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 900.000.- € eingeplant. Für 2024 wurden 900.000.- € an notwendigen Finanzmittel eingeplant. Da bereits rd. 15.000.- € in 2023 bezahlt wurden, sind ausreichende Finanzmittel vorhanden.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt einer Behelfsbrücke zu, wenn die Kostengrenze von 50.000 € nicht überschritten wird.

Abstimmung: Ja 10 Nein 1

5. Bauantrag zur Errichtung eines Kalt-Wintergartens auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 1970/423, 1974/9, Tulpenweg 8; hier Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 33 Teil 2 "Auenstraße Süd"

Sachverhalt

Mit dem am 30.07.2023 eingereichten Bauantrag begehrt die Antragstellerin die Errichtung eines 5,70 m breiten, 3,50 m tiefen und 2,70 m hohen Kalt-Wintergartens auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1970/423, 1974/9, Tulpenweg 8 in Hallbergmoos.

Mit dem Bauantrag geht auch ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 33 Teil 2 „Auenstraße Süd“ ein. Der geplante Wintergarten überschreitet die südlich festgesetzte Baugrenze um 3 m.

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

In Bebauungsplangebieten mit ähnlichen Festsetzungen wurden bereits Befreiungen von der Baugrenze zur Errichtung von Wintergärten oder Terrassenüberdachungen ausgesprochen. Die angrenzenden Nachbarn (Tulpenweg 10) haben der Planung des Wintergartens in den Bauvorlagen zugestimmt. Das Grundkonzept des Bebauungsplans Nr. 33 Teil 2 ist durch den Antrag auf Befreiung bezüglich der Überschreitung der Baugrenze um ca. 3 m nicht berührt.

Beteiligung des Referenten

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

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen wird für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 33 Teil 2 „Auenstraße Süd“ bezüglich der Überschreitung der festgesetzten Baugrenze um 3,00 zur Errichtung eines Kalt-Wintergartens erteilt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

6. Erlass der Einbeziehungssatzung "Lindenweg" - Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt

Gemeinden können durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. (Einbeziehungssatzung). Eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll es der Gemeinde in einfach gelagerten Fällen ermöglichen, schnell und ohne aufwendiges Verfahren Baurecht zu schaffen.

Um den städtebaulichen Lückenschluss zwischen den Gebäuden „Hauptstraße 1a“ und „Lindenweg 7“ zu schließen und eine beidseitige Bebauung im nördlichen Teil des Lindenweges zu ermöglichen, sollen Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 1903/2 und 1904 in den Innenbereich nach § 34 BauGB einbezogen werden.

Ziele der Satzung

Ziel der Einbeziehungssatzung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in einem für den Ort verträglichen Rahmen zu schaffen. Die Grundstücke sollen bis zu einer Tiefe von 25 Metern, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, in den Innenbereich einbezogen werden.

Die zu überplanende Fläche liegen formell im Außenbereich, eine Bebauung der Grundstücke ist unter der Berücksichtigung der bereits vorhandenen umliegenden Bebauung jedoch städtebaulich vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Außerdem ist eine entsprechende städtebauliche Entwicklung bereits im Flächennutzungsplan enthalten, die im Geltungsbereich Mischbauflächen (MD) ausweist.

Auf den Teilflächen der Grundstücke soll die Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern mit Garagen ermöglicht werden. Um eine Gleichbehandlung mit gleichgelagerten Fällen zu gewährleisten, werden die Festsetzungen der Außenbereichssatzung „Schönstraße/Zengerstraße“ als Maß der baulichen Nutzung zugelassen.

Entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplans wird ein Streifen von ca. 10 m an der nördlichen Grenze des Grundstücks Fl.-Nr. 1904 nicht überplant, um so einer möglichen späteren räumlichen Entwicklung in östlicher Richtung weiterhin zu ermöglichen.

Der Satzungsentwurf wurde im Vorfeld der Beschlussfassung dem Landratsamt Freising zur Prüfung übermittelt. Nach Rücksprache mit dem Leiter der Bauabteilung besteht Einvernehmen mit dem Entwurf.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

keine

Geschätzter Verwaltungsaufwand/Personalressourcen

20 Stunden

Beteiligung des Referenten

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

Beschluss

1. Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Hallbergmoos beschließt für Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 1903/2, 1904 in der Gemarkung Goldach die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.
2. § 3 Abs. 2 wie folgt geändert werden: „Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 300 m²“. Im Übrigen wird der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Lindenweg“ mit Begründung und Umweltbeurteilung in der Fassung vom 22.08.2023 gebilligt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 findet in Form einer Planauslegung für die Dauer von einem Monat statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Planung ebenso unterrichtet und im gleichen Zeitraum zur Äußerung und Stellungnahmen gebeten (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

7. Bebauungsplan Nr. 76 "Gewerbegebiet südwestlich Am Söldnermoos" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Sachverhalt

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 12.02.2019 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 „Gewerbegebiet südwestlich Am Söldnermoos“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 20.04.2022 bis zum 18.05.2022. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 12.04.2022 bis zum 18.05.2022 statt.

Aus den Einwendungen ergaben sich im Wesentlichen keine planungsrelevanten Ergänzungen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 01.06.2023 bis zum 04.07.2023. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand im selben Zeitraum statt .

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

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

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die aus der Anlage „Gemeinde Hallbergmoos – Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbegebiet südwestlich Am Söldnermoos““ ersichtlichen Stellungnahmen eingegangen. Der Inhalt der Stellungnahmen sowie die Erläuterungen und Abwägungsvorschläge sind ausschließlich aus dieser Anlage zu entnehmen und Bestandteil dieser Ausschussvorlage.

Aus der Abwägungsprozess ergaben sich keine relevanten Änderungen, so dass der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gefasst werden kann.

Die Abwägungstabelle sowie die relevanten Planunterlagen lagen zum Zeitpunkt der Erstellung der Sitzungsvorlage noch nicht vor. Diese Unterlagen werden vor der Sitzung an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschuss weitergeleitet.

Der Bebauungsplan liegt zur Einsichtnahme im Großen Sitzungssaal aus.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Die zur Durchführung des Verfahrens notwendigen Haushaltsmittel sind im Haushalt 2023 unter der Kostenstelle 511201 eingeplant. Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung Finanzen abgestimmt.

Beteiligung des Referenten

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

Beschluss

1. Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Hallbergmoos stimmt den Beschlussempfehlungen zur Abwägung aus der Anlage „Gemeinde Hallbergmoos – Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbegebiet südwestlich Am Söldnermoos““ zu.
2. Der im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführte Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbegebiet südwestlich Am Söldnermoos“ in der Fassung vom 22.08.2023 wird aufgrund 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 11 Nein 0

8. Bauantrag zum Anbau eines Heimarbeitsplatzes mit Dachterrasse - hier: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 "Tannenweg"

Sachverhalt

Mit dem am 07.08.2023 eingereichten Bauantrag begehrt die Antragstellerin den Anbau eines Heimarbeitsplatzes mit Dachterrasse auf Grundstück Fl.-Nrn. 1970/681, 1970/199, Tannenweg 46 in Hallbergmoos.

Mit dem Bauantrag gehen auch Anträge auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 „Tannenweg“ ein.

Im Einzelnen soll von folgenden Festsetzungen abgewichen werden:

Festsetzung durch Planzeichen:
GFZ 0,35

Baugrenze

Grundflächenzahl 0,2

Die Antragstellerin begründet ihre Anträge wie folgt:

Befreiungsantrag Geschossflächenzahl 0,35:

Als max. zulässige Geschossfläche (GF) errechnet sich bei der laut Festsetzung definierten GFZ von 0,3 eine GF von max. 221,5 m², tatsächlich realisiert sind bereits 254,20 m².

Durch den Anbau entstehen weitere 22,11 m² Geschossfläche, auf gesamt ca. 277 m².

Die Überschreitung beträgt dabei ca. 55,0 m² bei einer GFZ von 0,374. Dieser Befreiung kann zugestimmt werden, wenn städtebauliche Belange nicht berührt werden.

Der Anbau bleibt in seiner städtebaulichen Erscheinung untergeordnet, dem Antrag auf Befreiung von der max. zulässigen Geschossfläche kann daher zugestimmt werden.

Befreiungsantrag Baugrenze:

Im Bebauungsplan wird mittels Baugrenze der Bauraum von Wohnnutzungen festgelegt.

Das bestehende Wohnhaus überschreitet bereits den zulässigen Bauraum nach Norden.

Das nördliche Baufeld war für eine Doppelgarage vorgesehen.

Der Anbau im Erdgeschoss soll mit einem Grenzabstand von 3,0 m realisiert werden.

Die beabsichtigte Wohnflächenerweiterung im Norden kann die erforderlichen Abstandsflächen allseitig auf eigenem Grundstück abbilden.

Im Bebauungsplan ist hier ein Bauraum für Nebengebäude/grenzständig vorgesehen.

Dieses Baurecht soll nun für eine Wohnraumnutzung verwendet werden.

Der Anbau wird mit geringeren Abmessungen, als die im B-Plan vorgesehene Doppelgarage realisiert. Die Erweiterung ist eingeschossig und städtebaulich vertretbar, weil untergeordnet.

Befreiungsantrag Grundflächenzahl 0,2:

Laut BauNVO 1968+77 werden nur bauliche Anlagen zur Grundfläche ermittelt.

Nicht angerechnet werden Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Balkone, Terrassen, Loggien sowie bauliche Anlagen die in Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Die Überschreitung der unter diesen Voraussetzungen max. zulässigen Grundfläche beträgt lediglich ca. 5,0 m².

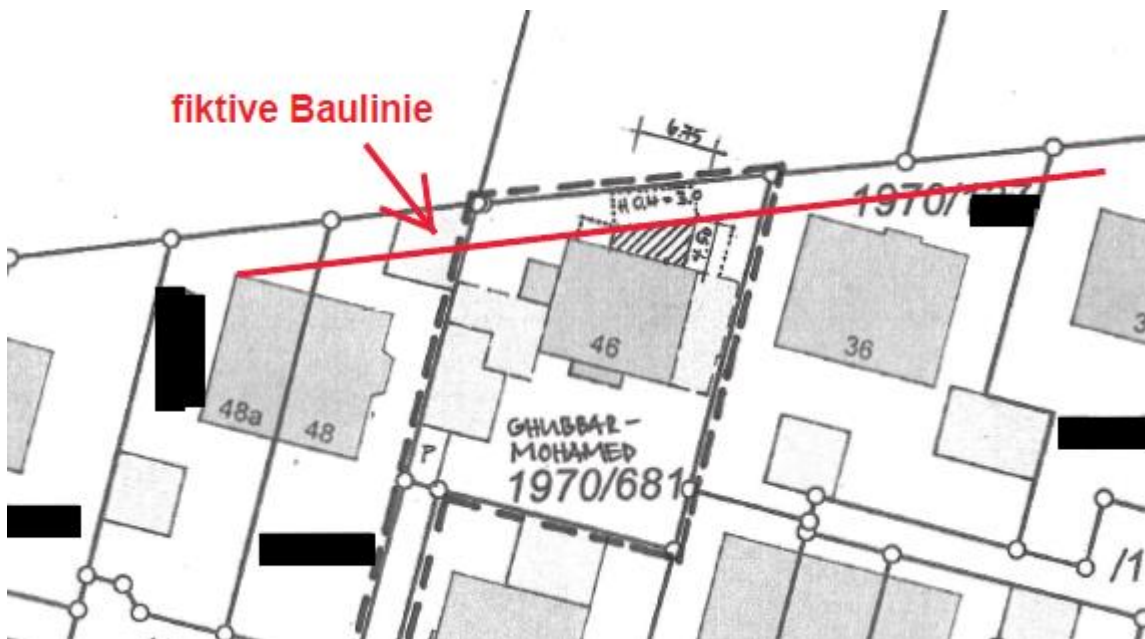
Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer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

Bei dem v.g. Anbau soll eine erdgeschossige Wohnraumerweiterung von 22 m² realisiert werden.

Der Bebauungsplan setzt eine GFZ von 0,35 fest. Bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 739 m² und einer geplanten Geschossfläche von 277 m² entspricht dies einer GFZ von 0,374.

Diese minimale Überschreitung ist aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar und tangiert die Grundzüge der Planung nicht.

Der Anbau überschreitet die Baugrenze in nördlichen Grundstücksbereich. Das geplante Vorhaben liegt jedoch innerhalb der fiktiven Baulinie.



Aus städtebaulicher Sicht werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Ebenso werden die Abstandsflächen eingehalten. Einer Befreiung von der Baugrenze kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

Gemäß den vorliegenden Daten wurden bereits 130 m² Grundfläche (Hauptbaukörper) realisiert. Dies entspricht einer GRZ von 0,18. Der Anbau von 22 m² führt zu einer GRZ von 0,205. Diese Überschreitung berührt die Grundzüge der Planung nicht und kann durch das Gremium beschlossen werden.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

keine

Beteiligung des Referenten

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

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt den Anträgen auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 „Tannenweg“ zum Anbau eines Heimarbeitsplatzes mit Dachterrasse, wie im Sachverhalt geschildert, zu.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

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

9. Anfragen

9.1 Ausschussmitglied Reiland

Ich habe eine Nachfrage zur Bekanntgabe Top 2.3. Förderfähigkeit Straßenbeleuchtung.

Was ist richtig?

Antwort Bürgermeister Ecker:
Wird von der Verwaltung geklärt.

9.2 Ausschussmitglied Henning

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

Antwort Herr Aigner (Abteilung P):
Frage ich bei Herrn Waller nach.

9.3 Ausschussmitglied Lemer

Der Kreisverkehr beim Neuwirt schaut furchtbar aus. Wird sich darum gekümmert?

Antwort Herr Aigner (Abteilung P):
Wird gemäht.

9.4 Ausschussmitglied Knieler

Ab wann ist Wahlwerbung an den Anschlagstafeln möglich?

Antwort Bürgermeister Ecker:
Ab Sonntag.

9.5 Ausschussmitglied Reiland

Warum wurde bei der Tartanbahn ein Teilstück rausgenommen? Kann ggf. Gewährleistung in Anspruch genommen werden?

Antwort Bürgermeister Ecker:
Die Anfrage geht zur Beantwortung an die Verwaltung (Sachgebiet P2/Hr. Waller).

9.6 Ausschussmitglied Kronner

Ich finde es ganz toll das die Pappeln bleiben können und habe mich sehr über diese Bekanntgabe gefreut.

10. Bürgerfragestunde

10.1 Bürgeranfrage

M. Loibl (Gemeinderat/Landwirtschaftsreferent):

Zur Aussage von Herrn Lemer muss ich noch ergänzen, dass die Umfahrungsstrecke von zwei festen Punkten gemessen worden ist und sie beträgt 7 km. Finde den Beschluss gut wie er jetzt abgestimmt worden ist.

Helmut Ecker
Zweiter Bürgermeister

Jennifer Altmann
Schriftführung