



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

Sitzungsdatum: Dienstag, 22.02.2022
Beginn: 19:34 Uhr
Ende: 20:38 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

Erster Bürgermeister

Niedermair, Josef

Ausschussmitglieder

Brosch, Sabina
Hartshäuser, Hermann
Krätschmer, Christian
Kronner, Stefan
Lemer, Heinrich
Reiland, Wolfgang
Rentz, Stefan
Zeilhofer, Rudolf

1. Stellvertreter

Fischer, Josef	Vertretung für Thomas Henning
Schirsch, Christian	Vertretung für Silvia Edfelder

Schriftführerin

Altmann, Jennifer

Verwaltung

Hollmer, Julia
Zimmermann, Frank

Es fehlen entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Edfelder, Silvia
Henning, Thomas

TAGESORDNUNG

öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 25.01.2022
2. Bekanntgaben
 - 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
 - 2.2 Ggf. mündliche Bekanntgaben
3. Baugebiet BP 69 - Birkenecker Straße Süd - Vorstellung der Straßen- und Kanalplanung
4. Neubau Parkplatz an der Messerschmittstraße
5. BV 2022/007, Antrag Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 32 "Verlängerung im Jägerfeld"
6. BV 2022/009, Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 2 "Weidenweg"
7. BV 2022/10-17, Antrag auf Befreiung - B-Plan Nr. 48 "SO Erlebnisbauernhof"
8. BV 2022/20 + 21, Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 61 "Mittermeierweg / Weidenweg"
9. Bebauungsplan Nr. 76 "Gewerbegebiet suedwestlich Am Soeldnermoos" - Auslegungs- und Billigungsbeschluss
10. Bebauungsplan Nr. 14.1 "Ortszentrum Theresienstraße" - Änderungsaufstellungsbeschluss
11. Gemeinde Moosinning, Bebauungsplan Nr. 48, Östlich Gfällach
12. Gemeinde Neufahrn, 27. Änderung Flächennutzungsplan u. Bebauungsplan Nr. 134, Gewerbegebiet Mintraching Nord-Ost, Ortsabrundung östlich der Münchner Straße
13. Anfragen
 - 13.1 Ausschussmitglied Lemer
14. Bürgerfragestunde
 - 14.1 Bürger Alois Walbrun

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 25.01.2022

Beschluss

Das öffentliche Protokoll der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 25.01.2022 wird genehmigt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

Stimmenthaltung von Ausschussmitgliedern Fischer und Schirsch wegen Abwesenheit.

2. Bekanntgaben

2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen

Sachverhalt

Anlagen zum Beiblatt

- Kostenverfolgung für die Aufstockung Betriebsgebäude Kläranlage
- Kostenverfolgung Anbau Grundschule

Zur Kenntnis genommen

2.2 Ggf. mündliche Bekanntgaben

Sachverhalt

1. Antrag Bündnis 90/Die Grünen
Bei der Gemeindeverwaltung ist ein Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Errichtung von Windkraftanlagen eingegangen. Der Antrag wird in der Gemeinderatssitzung am 05.04.2022 behandelt.

3. Baugebiet BP 69 - Birkenecker Straße Süd - Vorstellung der Straßen- und Kanalplanung

Sachverhalt

Mit den Bauarbeiten für die Erschließungsmaßnahme des Baugebietes „Bebauungsplan Nr. 69 Birkenecker Straße Süd“ soll Mitte April 2022 begonnen werden. Die Erschließungsplanung für die Straße und den Schmutzwasserkanal wurde vom beauftragten Ingenieurbüro Schmidt und Potamitis erstellt und wird in der Sitzung von Herrn Schmidt vorgestellt.

Wegen der immer noch hohen Auslastung der Tiefbauunternehmen soll eine öffentliche Ausschreibung durchgeführt werden. So ist gewährleistet, dass alle interessierten Firmen ein Angebot abgeben können. Die Ausschreibung wird derzeit erstellt.

Aufgrund der bevorstehenden Sperrung der Hauptstraße wurden bereits die Schmutzwasseranschlüsse im Rahmen des Kanaljahresvertrages von der Birkenecker Straße ins Baugebiet gelegt. Somit soll eine größere Beeinträchtigung der Birkenecker Straße während der Baumaßnahme verringert werden.

Die Anschlüsse der beiden Stichstraßen an die Birkenecker Straße werden momentan zweckmäßig und provisorisch ausgeführt.

Der Ausbau der Birkenecker Straße wird separat ausgeschrieben und zu einem späteren Zeitpunkt ausgeführt. Hier ist die Gemeinde Hallbergmoos abhängig vom weiteren Zeitplan des Ausbaus der Hauptstraße. In diesem Bereich muss auch der bestehende Regenwasserkanal erneuert werden. Dieser wird im Rahmen der Baumaßnahme näher untersucht und mit dem Ausbau der Birkenecker Straße ausgeschrieben und durchgeführt. Kosten können hierzu noch keine genannt werden.

Die Straßenbeleuchtung wird momentan vom Bayernwerk geplant. Diese wird wie in den anderen Neubaugebieten mit Avanza LED 450 ausgeführt. Die Kosten werden sich im Zuständigkeitsbereich des ersten Bürgermeisters bewegen.

Die Baukosten für den Schmutzwasserkanal liegen nach einer Schätzung des Ingenieurbüros bei 154.700 € brutto, die Baukosten für die Straßenbauarbeiten sind mit 541.450 € brutto angesetzt. Für die Sanierung und Ausbau der Birkenecker Straße sind momentan 386.750 € brutto geplant. Die Kosten sind jeweils ohne Honorar.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Auf der Haushaltsstelle TIEF214 Kanal wurden 200.000 Euro eingestellt. Für die Erschließungsmaßnahme und Ausbau und Sanierung der Birkenecker Straße wurden auf der Haushaltsstelle TIEF213 1.000.000 Euro eingestellt. Die Haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2021	2022	2023	2024	2025
Betrag (investiv)	0,- €	TIEF214: 200.000,- € TIEF213: 1.000.000 €	0,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

Beschluss

1. Ergänzung: Die Straße wird mit 6 m Breite geplant.

Abstimmung: Ja 9 Nein 2

2. Die Erschließungsmaßnahme Baugebiet BP 69 Birkenecker Straße Süd wird wie vorgestellt ausgeführt. Die Straßenbeleuchtung wird wie in den vorangegangenen Baugebieten ausgeführt. Die Anschlüsse an die Birkenecker Straße werden provisorisch und zweckmäßig hergestellt.
Die Birkenecker Straße wird in Abhängigkeit mit der Baumaßnahme Hauptstraße zeitnah im Bereich der Einmündung Theresienstraße bis Einmündung Im Jägerfeld ausgebaut und saniert. Der Bürgermeister wird ermächtigt die entsprechenden Aufträge zu erteilen. Die Verwaltung wird beauftragt sämtliche notwendigen Schritte in die Wege zu leiten.
Die vorstehenden Beschlüsse werden vorbehaltlich der Zustimmung aller Eigentümer des Umlageverfahrens gefasst.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

4. Neubau Parkplatz an der Messerschmittstraße

Sachverhalt

In der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 13.04.2021 wurde über die weitere Vorgehensweise zur Errichtung der Stellplätze an der Messerschmittstraße entschieden. Es wurde beschlossen, dass mit der Planung eines Parkplatzes an der Messerschmittstraße 3 auf Grundlage des vorgestellten Lageplans des Büros GIVT aus Berlin mit Gesamtprojektkosten in Höhe von ca. 1,08 Mio. € (brutto) begonnen werden soll.

Bei der am 13.04.2021 vorgestellten Parkplatzplanung war eine Fahrgassenbreite von 5,50 m bei einem Aufstellwinkel von 81° vorgesehen. Bei der am 25.01.2022 zurückgestellten Planung wurde eine Fahrgassenbreite von 6,00 m bei einem Aufstellwinkel von 90° vorgestellt.

Beide Versionen entsprechen § 4 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV). Beide Versionen entsprechen aber nicht der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hallbergmoos. In der Maßnahmenbeschreibung (vertrauliche Anlage zum Beiblatt der BPA am 25.01.2022) wurde auf Seite 5 in Ziffer 3.1 darauf hingewiesen, dass die Fahrgasse nach Stellplatzsatzung 6,50 m Breite haben müsste und sowohl die Version mit Fahrgassenbreite von 5,50 m, als auch die Version mit 6,00 m Fahrgassenbreite diese nicht einhalten. Gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 13.04.2021 ist die Verwaltung davon ausgegangen, dass im Bereich der Fahrgassenbreite eine Abweichung von der Stellplatzsatzung vom Gemeinderat befürwortet wird.

Im Rahmen der weiteren Planungsschritte wurden erhebliche Vorteile bei einem Aufstellwinkel von 90° und einer Verbreiterung der Fahrgassen von 5,50 m auf 6,00 m gesehen. Bei dieser Variante sind die Stellplätze von beiden Richtungen anfahrbar. Zudem ist bei einer Pflasterung mit Rasenfugensteinen eine schräge Anordnung kaum technisch sinnvoll umsetzbar oder mit erheblichen Mehrkosten verbunden.

Somit wurde die Planung mit einer von der Stellplatzsatzung abweichenden Fahrgassenbreite von 6,00 m erstellt.

In der gemeindlichen Stellplatzsatzung ist die Länge von Stellplätzen nur im Zusammenhang mit unmittelbar von einer öffentlichen Verkehrsfläche angefahrenen Stellplätzen geregelt. Für diesen Fall ist eine Länge von 6,00 m gefordert. Der Beschluss vom 24.05.2016, die Länge der Stellplätze mit 5,50 m in der Satzung festzuschreiben wurde bei der Beschlussfassung am 20.03.2018 zum Erlass einer Stellplatzsatzung nicht umgesetzt. In der Satzung ist lediglich die Breite mit 2,50 m festgesetzt. Diese Breite ist eingehalten.

Die weiteren Kritikpunkte an der 25.01.2022 zurückgestellten Planung wurden mit dem Planer erörtert und abgeändert. Es wurden zusätzliche Bäume eingeplant, die Einbahnregelung wurde aus der Planung entfernt, die Parkplatztiefe liegt zwar nach wie vor bei 5,00 m, es wurde aber der Anschlagbordstein auf 7 cm abgesenkt und der Überstand von 70 cm auf 50 cm verkürzt, so dass die befestigte Fläche der Parkplätze von 4,30 auf 4,50 m vergrößert wurde. Trotz dieser Änderungen konnte die Anzahl der Stellplätze von 124 gehalten werden.

Die geänderte Planung ist als Anlage zum Beiblatt angefügt.

Hinsichtlich der Errichtung einer Photovoltaikanlage wurde in nichtöffentlicher Sitzung am 27.07.2021 der Beschluss gefasst, dass einem Interessenten für eine PV-Anlage die Fläche zwar grundsätzlich angeboten wird, es wurde aber keine Mindestvertragslaufzeit beschlossen. Dies hat dazu geführt, dass die angefragten Betreiber kein Interesse an der Errichtung einer PV-Anlage auf dem Parkplatzgelände hatten.

Die notwendige Abweichung der Fahrgassenbreite von 6,50 nach Stellplatzsatzung ist vertretbar, da es sich um einen Großparkplatz mit 124 Stellplätzen im Freien für einen Gewerbebetrieb im Gewerbegebiet handelt und dieser nicht mit einer engen Tiefgarage mit Stützen in einem Wohngebiet vergleichbar ist.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Die Gemeinde befindet sich derzeit in der haushaltslosen Zeit. Es dürfen finanzielle Leistungen erbracht werden, zu denen die Gemeinde rechtlich verpflichtet ist oder die für die Weiterführung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar sind; sie darf insbesondere Bauten, Beschaffungen und sonstige Leistungen des Finanzhaushalts, für die im Haushaltsplan des Vorjahres Beträge vorgesehen waren, fortsetzen.

Es ist geplant, die Maßnahme im Februar 2022 auszuschreiben und im März 2022 zu vergeben. Im Haushalt 2021 wurden in der mittelfristigen Finanzplanung für 2022 1.000.000 € berücksichtigt, jedoch ohne Verpflichtungsermächtigung (TIEF233). Da sich die Gemeinde vertraglich verpflichtet hat, den Parkplatz bis zum 31.12.2022 an den Betreiber zu übergeben, handelt es sich um eine notwendige Aufgabe, die unaufschiebbar ist. Die Auftragsvergabe kann daher auch in der haushaltslosen Zeit erfolgen.

Im Haushalt 2022 wurden die erforderlichen Mittel entsprechend berücksichtigt.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2020	2021	2022	2023	2024
Betrag (investiv)	0,- €	80.000,- €	1.000.000,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

Geschätzter Verwaltungsaufwand/Personalressourcen

Beteiligung des Referenten

Beschluss

Der vorgestellten Planung zum Parkplatz an der Messerschmittstraße wird zugestimmt.
Der Abweichung von der Stellplatzsatzung hinsichtlich der Fahrgassenbreite auf 6,00 m wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt alle notwendigen Schritte zur fristgerechten Umsetzung des Parkplatzes in die Wege zu leiten. Der Bürgermeister wird ermächtigt alle notwendigen Aufträge zu erteilen.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

5. BV 2022/007, Antrag Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 32 "Verlängerung im Jägerfeld"

Sachverhalt

Mit dem am 12.01.2022 eingereichten Bauantrag wird eine Befreiung von dem o.g. Bebauungsplan begehrt. Auf dem Grundstück soll ein Dreispänner errichtet werden. Für das Vorhaben werden folgende Befreiungen begehrt. Ein Lageplan mit der Darstellung den Baugrenzen ist in Anlage 02 / 06 beigefügt.

1. Befreiung

Zeichnerische Festsetzung der Bauräume. Der Bauraum soll durch die geplante Bebauung nach Osten und Westen überschritten werden.

2. Befreiung

Abweichung von der Festgesetzten Dachneigung 38 Grad – 43 Grad (Punkt 3.3)
Es soll eine Dachneigung von 17,5 Grad errichtet werden.

Abweichung von der Festgesetzten Wandhöhe 4,20 Meter.

3. Befreiung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschossflächenzahl 0,3 soll auf 0,51 erhöht werden.

Zusätzlich müsste einer Errichtung von Stellplätzen außerhalb der hierfür vorgesehenen Bauräume zugestimmt werden (Punkt 4.4).

Begründung lt. Antrag

1. Befreiung

Der festgesetzte Bauraum ist für die geplante Bebauung zu klein.

Eine gleichlautende Befreiung wurde im Geltungsbereich für die Liegenschaften Jägerfeld Nr 45-49 erteilt.

2. Befreiung

Erhöhung der Wände zur solaren Energienutzung, aufgrund hohen südlichen Bebauungen Mathildenstr. 11a+11b. Vorhandene Wandhöhe ca. 6,15 m. Reduktion der Dachneigung zur Minimierung der nachbarlichen Verschattung, die Firsthöhe bleibt weit unter der zulässigen Firsthöhe. Darüber hinaus ist eine profilgleiche Errichtung geplant, um gegenseitige Verschattungen auszuschließen. Eine durchgehende Dachfläche ermöglicht eine optimierte, ökologische Energieerzeugung zur Minimierung des CO2 Fußabdruckes der geplanten Gebäude.

3. Befreiung

Um die wertvollen Ressourcen "Grund + Boden" nachhaltiger zu nutzen, beabsichtigen wir die Bebauung unseres Grundstückes mit 3 Reihenhäusern statt der zulässigen Doppelhausbebauung.

Eine analoge Befreiung wurde bereits im Geltungsbereich der Liegenschaft "Jägerfeld 45, 47, 49" erteilt.

Laut Bebauungsplan ist das Dachgeschoss ohnehin als Vollgeschoss zulässig.

Um eine praktische Raummöblierung zu ermöglichen, bitten wir um Realisierung eines 1. Obergeschosses, mit vollen Wandhöhen.

Dabei soll die Dachneigung zum Nachbarschutz reduziert werden, um unnötige Verschattungen zu vermeiden. Unsere geplante Firsthöhe bleibt dabei weit unterhalb der zulässigen Firsthöhe.

Die südlich, direkt angrenzenden Bebauungen in der Mathildenstraße sind in einer Bauweise EG+1.OG+DG ausgeführt, mit zulässigen Firsthöhen bis zu 12,0 m, und zulässigen Wandhöhen bis zu 6,50 m über Ok. FFB. EG. Mathildenstr. 11 a WH ca. 6,40 m vorhanden.

Die geplante Bebauung orientiert sich im Wesentlichen an den Bebauungsplan, bildet einen städtebaulichen Übergang zu den erheblich massiveren Bebauungen im Süden in der Mathildenstraße.

Ergänzend wird auf das letzte, unbebaute Grundstück in diesem Geltungsbereich verwiesen, sodass Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kaum Einfluss auf die bestehenden Bebauungen haben dürften.

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 bestätigt werden das im nördlichen Bereich der Errichtung eines Dreispanners zugestimmt wurde. Im Unterschied zu dem vorliegenden Befreiungsantrag wurden für das Vorhaben „Im Jägerfeld 45, 47, 49“ die Festsetzungen zur Wandhöhe und Dachneigung eingehalten. Eine Befreiung zu der Geschossflächenzahl (GFZ) wurde in Höhe von 0,35 zugestimmt, ebenso einer Befreiung des Bauraums. In der Summe fügt sich dieses Vorhaben städtebaulich in das Gebiet ein.

Daher könnte im vorliegende Fall einer Überschreitung der Baugrenzen ebenfalls zugestimmt werden.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die im Bebauungsplan festgeschriebene Grundflächenzahl nur eingehalten wird, da ein dinglich gesichertes Geh- und Fahrrecht auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Fl.-Nrn. 11/34 eingetragen ist. Da diese Zufahrt außerhalb des Baugrundstücks liegt, entfällt die Anrechnung dieser befestigten Flächen in der Grundflächenzahl.

Gründe des Wohls der Allgemeinheit nach § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB scheiden aus, da kein Grund ersichtlich ist, der zum Wohl der Allgemeinheit die Überschreitung der GRZ oder einer Abweichung der Dachneigung bzw. der Wandhöhe erfordern würde. Auch ein durch die Planung hervorgerufener nicht beabsichtigter, grundstücksbezogener Härtefall nach § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB ist nicht ersichtlich.

Somit kann als möglicher Befreiungstatbestand nur noch § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB herangezogen werden. Nach dieser Vorschrift sind Befreiungen möglich, wenn sie städtebaulich vertretbar sind. Durch den Anbau wird die zulässige Grundfläche um fast die Hälfte erhöht. Es handelt sich hierbei nicht um eine geringfügige Überschreitung. Der geplante Neubau erreicht mit einer GFZ von 0,51 einen Wert, der deutlich über 10 Prozent (Lt. B-Plan 0,3 Überschreitung um 0,21) Abweichung darstellt und somit die Grundzüge der Planung berührt. Aufgrund der atypischen Bauweise für das Gebiet, muss die Wandhöhe verbunden mit einer anderen Dachform auch städtebaulich kritisch gesehen werden. Es sind Fotos der Umgebungsbebauung in der Anlage beigefügt.

Im kompletten Bebauungsplangebiet wurden die Festsetzung von den Bauherren eingehalten. Sollte hier eine derart massive Überschreitung zugelassen werden, ist die Gleichbehandlung (Art. 3 GG, Gleichheitsgrundsatz) aus der Sicht der Verwaltung ebenfalls zu berücksichtigen. Gerade weil es sich hier um das letzte noch nicht bebaute Grundstück im Geltungsbereich handelt, sollte nicht leichtfertig mit Befreiungen umgegangen werden.

Die Mathildenstraße grenzt in der Tat direkt an das Grundstück an, doch es muss berücksichtigt werden das es sich hier um einen Innenbereich nach § 34 BauGB handelt. Es kann kein Baurecht direkt für ein Bebauungsplangebiet abgeleitet werden.

Die Nachbarn haben der Planung schriftlich zugestimmt.

Der Ersteller des Bebauungsplans bzw. der Nachfolger ist persönlich beteiligt und wurde daher nicht angeschrieben.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen die angestrebten Befreiungen nicht zu erteilen.

Beschluss

Der Antrag wird zurückgestellt und es werden Gespräche mit dem Bauwerber geführt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

Stimmenthaltung von Ausschussmitglied Rentz wegen persönlicher Beteiligung.

6. BV 2022/009, Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 2 "Weidenweg"

Sachverhalt

Mit dem am 13.01.2022 eingereichten Bauantrag wird eine Befreiung von dem o.g. Bebauungsplan begehrt. Auf dem Grundstück soll ein Dreispänner errichtet werden. Für das Vorhaben werden folgende Befreiungen begehrt. Ein Lageplan mit der Darstellung den Baugrenzen ist in Anlage 02 beigefügt.

1. Befreiung

GRZ: 0,15 GFZ 0,3

Anmerkung der Verwaltung:

Die GRZ ist nur für Hauptgebäude maßgebend, da es sich um einen Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 handelt muss hier die Baunutzungsverordnung dementsprechend angewendet werden. Daher handelt sich um eine Überschreitung um 0,06 (GRZ 1 0,21).

Die GFZ wurde in der ersten Änderung des Bebauungsplans von 1985 auf 0,45 erhöht. Der Bauherr hat eine GFZ von 0,417 angegeben. Eine Befreiung ist somit nicht notwendig.

2. Befreiung

Festsetzung der Flächen für Garagen

Anmerkung der Verwaltung:

In der Änderung von 1985 wurde folgende Regelung zu Garagen aufgenommen:

Garagenfestsetzung:

Die Festsetzung für Garagen soll folgenden Text erhalten: Garagen sind auch außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig, wenn sie mit ihrer Einfahrtseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sind.

Diese Regelung wird lt. der eingereichten Planunterlagen (5,03 Meter) eingehalten. Eine Befreiung ist somit ebenfalls nicht notwendig.

Begründung lt. Antrag

1. Befreiung

Die GFZ bei Weidenweg 7 liegt bei ca. 0,48 und Weidenweg 2 bei ca 0,44, Die GRZ von 0,15 wird ebenfalls überschritten.

2. Befreiung

Die Garagen von Weidenweg 3, 3a-g und 5, 5a-b weisen ebenfalls eine Rückstautiefe von nur ca. 5m auf so wie eine Abweichung der für die Garagen vorhergesehenen Flächen.

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 notwendigen Befreiung der GRZ um 0,06 und der Errichtung eines Dreispanners zugestimmt werden. Hierbei handelt es sich um eine minimale Überschreitung der GRZ die städtebaulich vertretbar ist und nicht die Grundzüge der Planung berührt. In vergleichbaren Fällen wurde der Errichtung eines Dreispanners in der Vergangenheit bereits zugestimmt. Ein solcher Baukörper fügt sich in die vorhandene Bebauung ein und ist somit städtebaulich vertretbar.

Der Ersteller des Bebauungsplans konnte nicht mehr angeschrieben werden.

Beschluss

Dem Antrag auf Befreiungen (wie von der Verwaltung geändert) von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 „Weidenweg“ zum Neubau von drei Reihenhäusern wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

Ausschussmitglieder Krätschmer und Reiland während Beschlussfassung abwesend.

7. BV 2022/10-17, Antrag auf Befreiung - B-Plan Nr. 48 "SO Erlebnisbauernhof"

Sachverhalt

Mit den am 17.01.2022 eingereichten Bauanträgen werden mehrere Befreiungen von dem o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Erlebnisbauernhof“ begehrt. Innerhalb des Bebauungsplangebiet wird eine Landwirtschaft sowie Veranstaltungsräumlichkeiten betrieben. Aufgrund der Betriebsübergabe möchte der neue Eigentümer die gesamte Anlage zukunftsfähig aufstellen. Hierzu sind einige Änderungen am bisherigen Bestand notwendig.

Eine Übersicht aller Maßnahme ist als Anlage 01 beigefügt.

1. Bauvorhaben / Befreiung

Anbau von Bühnennebenräumen an GW 1

Bebauung von Flächen außerhalb der im B-Plan definierten Baugrenzen durch einen zur Halle GW1 gehörenden Anbau von Bühnennebenräumen

Festsetzung Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung

Hier: 2. 1 Max. zulässige Grundfläche GrGW für Gewerbe-Gebäude ist 1.950,00 m².

Die Grundfläche der Bühnennebenräume beträgt 65,93 m². Die Gesamtfläche der vorhandenen und neuen Gewerbeflächen beträgt 2.039,96 m². Somit ergibt sich eine Überschreitung der GrGW von $2.039,96 - 1.950,00 = 89,96$ m².

2. Bauvorhaben / Befreiung

Neubau eines Unterstandes für landw. Geräte u. eines Hofladens f. landw. Produkte LW 2a

Bebauung von Flächen außerhalb der im B-Plan definierten Baugrenzen mit landwirtschaftlich genutzten Gebäuden.

Festsetzung Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung

Hier: 2.2 Max. zulässige Grundfläche GrWO/LW/VF für Wohngebäude, landwirtschaftliche Gebäude und Versiegelungen ist 7.100 m².

Die Grundfläche des Unterstandes LW 2a beträgt 92,07 m². Die Gesamtfläche der vorhandenen und neuen Flächen für Wohngebäude, landw. Gebäude und Versiegelungen beträgt 8.248,10 m². Somit ergibt sich eine Überschreitung der GrWO/LW/VF in der Gesamtheit aller beantragten Baumaßnahmen um 1.148,10 m²

3. Bauvorhaben / Befreiung

Nutzungsänderung einer best. landw. Stallung in ein Hofbüro GW 5

Bebauung von Flächen außerhalb der im B-Plan definierten Baugrenzen. Die Befreiung bezieht sich nur auf das Vordach von GW 5! Das nutzungsgeänderte Gebäude selbst befindet sich innerhalb des Baufensters.

Die Grundfläche des Hofbüros beträgt 59,95 m². Die Grundfläche des Vordaches beträgt 25,75 m². Die Gesamtfläche der vorhandenen und neuen Gewerbeflächen beträgt 2.039,96 m². Somit ergibt sich eine Überschreitung der GrGW in der Gesamtheit aller beantragter Baumaßnahmen um 89,96 m²

4. Bauvorhaben / Befreiung

Nutzungsänderung einer best. landw. Stallung in Wohnnutzung (Erw. d. best. Wohnhauses Ba8

WO6 f. EG u. OG)

Die Grundfläche der Wohnnutzung beträgt 43,55 m². Die Grundfläche des Vordaches beträgt 13,18 m². Die Gesamtfläche der vorhandenen und neuen Flächen für Wohngebäude, landwirtschaftliche Gebäude und Versiegelungen beträgt 8.248,10 m². Somit ergibt sich eine Überschreitung der GrWO/LW/VF in der Gesamtheit aller beantragter Baumaßnahmen um 1.148,10 m².

Bebauung von Flächen außerhalb der im B-Plan definierten Baugrenzen. Die Befreiung bezieht sich nur auf das Vordach von WO 6.2! Der nutzungsgeänderte Gebäudeteil selbst befindet sich innerhalb des Baufensters.

5. Bauvorhaben / Befreiung

Neubau eines Unterstandes f. landw. Geräte LW 3a

Die Grundfläche des Unterstandes LW 3a beträgt 61,79 m². Die Gesamtfläche der vorhandenen und neuen Flächen für Wohngebäude, landwirtschaftliche Gebäude und Versiegelungen beträgt 8.248,10 m². Somit ergibt sich eine Überschreitung der GrWO/LW/VF in der Gesamtheit aller beantragten Baumaßnahmen um 1.148,10 m².

Bebauung von Flächen außerhalb der im B-Plan definierten Baugrenzen mit landwirtschaftlich genutzten Gebäuden

6. Bauvorhaben / Befreiung

Neubau eines Unterstandes f. landw. Geräte LW 3b

Bebauung von Flächen außerhalb der im B-Plan definierten Baugrenzen mit landwirtschaftlich genutzten Gebäuden.

Die Grundfläche des Unterstandes LW 3b beträgt 162,20 m². Die Gesamtfläche der vorhandenen und neuen Flächen für Wohngebäude, landwirtschaftliche Gebäude und Versiegelungen beträgt 8.248,10 m². Somit ergibt sich eine Überschreitung der GrWO/LW/VF in der Gesamtheit aller beantragten Baumaßnahmen um 1.148,10 m²

7. Bauvorhaben / Befreiung

Neubau eines Unterstandes f. landw. Geräte LW 5

Bebauung von Flächen außerhalb der im B-Plan definierten Baugrenzen mit landwirtschaftlich genutzten Gebäuden

Die Grundfläche des Unterstandes LW 5 beträgt 46,14 m². Die Gesamtfläche der vorhandenen und neuen Flächen für Wohngebäude, landwirtschaftliche Gebäude und Versiegelungen beträgt 8.248,10 m². Somit ergibt sich eine Überschreitung der GrWO/LW/VF in der Gesamtheit aller beantragter Baumaßnahmen um 1.148,10 m².

Ein achttes Bauvorhaben (LW 6 Neubau Saisonarbeiterunterkunft, Fläche 109,61 m²) wurde nach intensiver Beratung wieder zurückgezogen. Dieses Vorhaben berührt die Grundzüge der Planung und ist nicht genehmigungsfähig. Die Gesamtheit aller Baumaßnahmen beträgt ca. 1038,49 m².

Begründung lt. Antrag

1. Bauvorhaben / Befreiung

Anbau von Bühnennebenräumen an GW 1

Zur besseren Nutzung der Halle als Veranstaltungsraum soll ein Anbau von Bühnennebenräumen die funktionalen Abläufe optimieren. Da die im B-Plan definierten Baufenster bereits komplett bebaut sind, muss der neue Anbau außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden.

Zur besseren Nutzung der Halle als Veranstaltungsraum soll ein Anbau von Bühnennebenräumen die funktionalen Abläufe optimieren. Durch die notwendige Positionierung des neuen Anbaues außerhalb der Baugrenzen bzw. Baufenster ergibt sich eine Überschreitung der max. zulässigen GrGW.

2. Bauvorhaben / Befreiung

Neubau eines Unterstandes für landw. Geräte u. eines Hofladens f. landw. Produkte LW 2a

Um landwirtschaftliche Geräte und einen kleinen Hofladen für den Verkauf landw. Produkte unterzubringen, ist ein Unterstand als Anbau an die bestehende Halle LW 2 geplant. Da die im B-Plan definierten Baufenster bereits komplett bebaut sind, muss der neue Unterstand außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden.

Um landwirtschaftliche Geräte und einen kleinen Hofladen für den Verkauf landw. Produkte unterzubringen, ist ein Unterstand als Anbau an die bestehende Halle LW 2 geplant. Durch die notwendige Positionierung des Unterstandes außerhalb der Baugrenzen bzw. Baufenster ergibt sich eine Überschreitung der max. zulässigen GrWO/LW/VF.

3. Bauvorhaben / Befreiung

Nutzungsänderung einer best. landw. Stallung in ein Hofbüro GW 5

Für die Einrichtung eines Hofbüros wird eine ehemalige Stallung in eine Gewerbefläche/Büro umgenutzt. Für eine temporäre Nutzung auch im Freibereich ist ein Vordach geplant. Da die im B-Plan definierten Baufenster bereits komplett bebaut sind, muss das neue Vordach außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden.

Für die Einrichtung eines Hofbüros wird eine ehemalige Stallung in eine Gewerbefläche/Büro umgenutzt. Für eine temporäre Nutzung auch im Freibereich ist ein Vordach geplant. Durch die notwendige Positionierung des Vordaches außerhalb der Baugrenzen ergibt sich eine Überschreitung der max. zulässigen GrGW.

4. Bauvorhaben / Befreiung

Nutzungsänderung einer best. landw. Stallung in Wohnnutzung (Erw. d. best. Wohnhauses Ba8 WO6 f. EG u. OG)

Ein Gebäudeteil der ehemaligen Stallung wird in Wohnen umgenutzt und stellt eine Erweiterung des bestehenden Wohnhauses WO 6 dar. In Anlehnung an das geplante Vordach des Hofbüros (siehe NÄ 1) wird das Vordach Wohnen profilgleich verlängert. Da das Vordach in einem Teilbereich außerhalb der Baugrenzen liegt, ergibt sich eine Überschreitung der max. zulässigen GrWO/LW/VF.

Ein Gebäudeteil der ehemaligen Stallung wird in Wohnen umgenutzt und stellt eine Erweiterung des bestehenden Wohnhauses WO 6 dar. In Anlehnung an das geplante Vordach des Hofbüros (siehe NÄ 1) wird das Vordach Wohnen profilgleich verlängert. Da die im B-Plan definierten Baufenster bereits komplett bebaut sind, muss ein Teilbereich des neuen Vordaches außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden.

5. Bauvorhaben / Befreiung

Neubau eines Unterstandes f. landw. Geräte LW 3a

Um landwirtschaftliche Geräte und Maschinen unterzubringen, ist ein Unterstand als Anbau an die bestehende Halle LW 3 geplant. Durch die notwendige Positionierung des Unterstandes außerhalb

der Baugrenzen bzw. Baufenster ergibt sich eine Überschreitung der max. zulässigen GrWO/LW/VF.

Um landwirtschaftliche Geräte und Maschinen unterzubringen, ist ein Unterstand als Anbau an die bestehende Halle LW 3 geplant. Da die im B-Plan definierten Baufenster bereits komplett bebaut sind, muss der neue Unterstand außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden.

6. Bauvorhaben / Befreiung

Neubau eines Unterstandes f. landw. Geräte LW 3b

Um landwirtschaftliche Geräte und Maschinen unterzubringen, ist ein Unterstand als Anbau an die bestehende Halle LW 3 geplant. Da die im B-Plan definierten Baufenster bereits komplett bebaut sind, muss der neue Unterstand außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden.

Um landwirtschaftliche Geräte und Maschinen unterzubringen, muss der Neubau eines Unterstandes außerhalb der im B-Plan definierten Baufenster positioniert werden. Daraus ergibt sich eine Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche GrWO/LW/VF.

7. Bauvorhaben / Befreiung

Neubau eines Unterstandes f. landw. Geräte LW 5

Um eine Vielzahl an landwirtschaftlichen Geräten, die für den Betrieb des Gemüsebauernhofes erforderlich sind, unterzubringen, ist ein Unterstand geplant (dreiseitig umschlossenes, nach Osten offenes Gebäude mit Pultdach, einfache Holzkonstruktion). Da die im B-Plan definierten Baufenster bereits komplett bebaut sind, muss der neue Unterstand außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden.

Um eine Vielzahl an landwirtschaftlichen Geräten, die für den Betrieb des Gemüsebauernhofes erforderlich sind, unterzubringen, ist ein Unterstand geplant. Durch die notwendige Positionierung des Unterstandes außerhalb der Baugrenzen bzw. Baufenster ergibt sich eine Überschreitung der max. zulässigen GrWO/LW/VF.

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 werden die begehrten Befreiungen in seiner Gesamtheit als untergeordnete Baumaßnahmen gewertet. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Maßnahmen sind städtebaulich vertretbar. Nachbarliche Interessen werden nicht berührt.

Auch das Landratsamt Freising stellt eine Befreiung in Aussicht.

Von Seiten des Bauherrn wurde ebenfalls eine alternative Ausgleichsfläche vorgeschlagen, diese muss in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden. Die noch herzustellende Ausgleichsfläche aus dem Bebauungsplan wurde vom Voreigentümer veräußert. Der Gemeinde wurde eine Alternativfläche angeboten, zu welcher bereits eine naturschutzrechtliche Ausgleichsplanung erstellt wurde. Diese kann umgesetzt werden und ist durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit sowie eine Bürgschaft zu sichern.

Der Ersteller des Bebauungsplans ist persönlich beteiligt und wurde nicht zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Beschluss

Die begehrten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 49 „Sondergebiet Erlebnisbauernhof“ werden wie beantrag zugestimmt.

Die alternative Ausgleichsfläche soll als Nachtrag in den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 49 „Sondergebiet Erlebnisbauernhof“ aufgenommen werden.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

Stimmenthaltung von Ausschussmitglied Rentz wegen persönlicher Beteiligung.

Ausschussmitglieder Krätschmer und Reiland während Beschlussfassung abwesend.

8. BV 2022/20 + 21, Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 61 "Mittermeierweg / Weidenweg"

Sachverhalt

Mit den am 31.01.2022 eingereichten Bauanträgen wird eine Befreiung von dem o.g. Bebauungsplan begehrt. Auf dem Grundstück soll ein Dreispänner errichtet werden. Für das Vorhaben wurde mit Beschluss vom 07.12.2021 bereits diverse Befreiungen erteilt. Innerhalb des Bauraum darf ein Doppelhaus errichtet werden (Parzelle 4 und 5). Geplant ist ein Reihenhaus, Dreispänner.

Festsetzung 4.2

Nur Doppelhausbebauung zulässig

Begründung lt. Antrag

Es soll das Grundstück Parzelle 5 mit zwei Wohneinheiten bebaut werden. Das Grundstück ist mit 515 m² groß genug um zwei gereichte Wohneinheiten realisieren zu können. Die vorgesehene Bebauung mit 2 Wohneinheiten wird statt einer Einteilung übereinander, nebeneinander vorgesehen. Die direkt angrenzende Nachbarbebauung im Weidenweg 2a, 2b und 2c ist ebenfalls eine Reihenhausbebauung, gleicher Nutzungsart.

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.

Aufgrund der Größe des Grundstücks fügt sich die Bebauung städtebaulich verträglich ein. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Da bereits 2 Wohneinheiten planerisch vorgesehen waren, sind bereits ausreichend Stellplätze vorgesehen. Ob die Wohneinheiten nebeneinander bzw. übereinander angeordnet werden ist daher nicht entscheidend.

Von Seiten der Verwaltung wird empfohlen die begehrte Befreiung zu erteilen.

Beschluss

Den beiden Anträgen auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 61 "Mittermeierweg / Weidenweg" zum Neubau von drei Reihenhäusern wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

Ausschussmitglied Reiland während Beschlussfassung abwesend.

Stimmenthaltung von Ausschussmitglied Rentz wegen persönlicher Beteiligung.

9. Bebauungsplan Nr. 76 "Gewerbegebiet südwestlich Am Soeldnermoos" - Auslegungs- und Billigungsbeschluss

Sachverhalt

Mit Beschluss des Bau- und Planungsausschuss vom 12.02.2019 wurde die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 76 "Gewerbegebiet südwestlich Am Söldnermoos" beschlossen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB aufgestellt. Das zu überplanende Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt und liegt zwischen dem Bebauungsplangebiet Nr. 68 „Gewerbegebiet südöstlich Zeppelinstraße“ und der Straße „Am Söldnermoos“.

Mit der Planung wurde das Büro TB Markert, Nürnberg beauftragt.

Die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung ist beauftragt. Das Ergebnis liegt aktuell noch nicht vor, sollte aber in den nächsten Wochen vorliegen.

Städtebauliches Konzept

Die Entwicklung dieses Gebietes entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde (Aktionsplan) zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Sicherung des Gewerbebestandes des Munich Airport Business Park.

Planerische Festsetzungen

Das Gebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die Ausweisung eines großen Bauraums erlaubt eine Flexibilität hinsichtlich der tatsächlichen Positionierung der verschiedenen baulichen Elemente.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich durch die

- Grundflächenzahl 0,6
- Geschossflächenzahl 1,0
- und die maximal zulässige Firsthöhe 14 / 15 Meter

der baulichen Anlagen definiert.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 325/1, 316, 314 (TF) in der Gemarkung Hallbergmoos mit einer Fläche von 1,93 ha und ist im Aktionsplan zum Teil als Zentralität definiert. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Hallbergmoos.

GEP (Gemeindeentwicklungsprogramm)

15.3 Munich Airport Business Park (MABP)

- (3) Branchenvielfalt im Munich Airport Business Park ist erwünscht und wird gefördert, um Abhängigkeiten von der aktuellen Wirtschaftslage möglichst zu vermeiden.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Die Planungskosten sind im Haushalt 2022 eingestellt. Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt.

Beteiligung der Referenten

Referent für Wirtschaft

Referent für Energie, Mobilität und Ortsentwicklung

Beschluss

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 76 "Gewerbegebiet südwestlich Am Söldnermoos" in der Fassung vom 22.02.2022 wird gebilligt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.
3. Wenn die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung vorliegt, wird die Verwaltung ermächtigt diese zu billigen und für die frühzeitige Beteiligung zu Verwenden.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

Ausschussmitglieder Lemer und Reiland während Beschlussfassung abwesend.

10. Bebauungsplan Nr. 14.1 "Ortszentrum Theresienstraße" - Änderungsaufstellungsbeschluss

Sachverhalt

Bereits am 24.10.2017 hat der Gemeinderat den Änderungsaufstellungsbeschluss zur bauplanungsrechtlichen Neuordnung der Grundstücke Fl.-Nrn. 177/5 und 177/8 gefasst. In Folge dieses Beschlusses wurde unter anderem eine städtebauliche Rahmenplanung für Teile der Theresien- und Freisinger Straße in Auftrag gegeben. Teil dieser Rahmenplanung ist die Stärkung des Ortskerns durch die Bildung von punktuellen Zentralitäten entlang der Theresien- und Freisinger Straße. Eine Zentralität bildet der Kreuzungsbereich Theresienstraße / Siegfriedstraße.

Nach mehrjährigen intensiven Verhandlungen mit dem Erschließungsträger der Grundstücke wurde ein gemeinsamer Konsens gefunden, der sowohl die Interessen der Gemeinde (Belebung des Grundstücks durch Schaffung eines attraktiven öffentlichen Raums sowie Gewerbeeinheiten) als auch die Interessen des Erschließungsträgers (hohe bauliche Dichte, Reduzierung der Stellplätze durch Anrechnung eines Mobilitätskonzeptes) in Einklang bringt.

Der Umgriff umfasst neben den Grundstücken Fl.-Nrn. 177/5 und 177/8 auch die Grundstücke am Pfarrer-Weiß-Weg mit den Fl.-Nrn. 177/4, 177/6 und 177/9.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet Dorf dargestellt. Damit entwickelt sich die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan heraus.

Das Änderungsverfahren wird voraussichtlich im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB oder alternativ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Vor dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss wird hierzu noch eine abschließende Beurteilung vom Landratsamt Freising eingeholt.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Im Haushalt 2022 sind ausreichend Planungsmittel für das Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 14.1 unter der Kostenstelle 511201 eingeplant. Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung Finanzen abgestimmt. Die Kosten des Verfahrens werden im Rahmen eines noch zu schließenden städtebaulichen Vertrages auf den Erschließungsträger umgelegt.

Beteiligung des Referenten

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

Beschluss

Für den im Lageplan dargestellten Bereich wird die Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.1 „Ortszentrum Theresienstraße“ aufgestellt. Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 177/4, 177/5, 177/6, 177/8, 177/9 sowie Teilflächen der Theresien-/Siegfriedstraße sowie vom Pfarrer-Weiß-Weg.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

11. Gemeinde Moosinning, Bebauungsplan Nr. 48, Östlich Gfällach

Sachverhalt

Der Gemeinderat Moosinning hat in seiner Sitzung am 11.01.2022 die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet Östlich Gfällach in Eichenried beschlossen.

Die Gemeinde Moosinning sieht sich weiterhin mit einer hohen Nachfrage nach Wohnraum konfrontiert und möchte gerade auch wegen der weiter steigenden Grundstückspreise vermehrt Wohnungsbau im Sinne des gemeindlichen Fördermodells erstellen.

Anlass der vorliegenden Planung ist die Realisierung eines neuen Baugebiets am östlichen Ortsausgang von Eichenried. Die Fläche wurde bereits 2013 in den genehmigten Flächennutzungsplan aufgenommen und steht nunmehr zur Verfügung.

Es ist bereits seit längerer Zeit das städtebauliche Ziel der Gemeinde die Fläche östlich der Gfällach zu entwickeln. Damit kann der nördliche Siedlungsbereich nach Süden bis zur Bundesstraße B 388 fortgeführt und der Siedlungskörper an dieser Stelle abgerundet werden. Aufgrund der steigenden Nachfrage auch nach unterschiedlichen Wohnformen, möchte die Gemeinde neben Einfamilien- und Doppelhäusern auch Geschosswohnungsbau mit unterschiedlich großen Wohnungen ermöglichen.

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Ortsteils Eichenried. Es grenzt im Westen an das Fließgewässer der Gfällach, im Süden an die Bundesstraße B388 und im Norden an den bestehenden Siedlungsbestand. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,7 ha.

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

12. Gemeinde Neufahrn, 27. Änderung Flächennutzungsplan u. Bebauungsplan Nr. 134, Gewerbegebiet Mintraching Nord-Ost, Ortsabrundung östlich der Münchner Straße

Sachverhalt

Mit Beschluss vom 17.05.2021 hat der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 „Gewerbegebiet Mintraching Nord-Ost, Ortsabrundung östlich der Münchner Straße“ beschlossen.

Im Ortsteil Mintraching werden die an der Münchner Straße angrenzenden Flächen überwiegend gewerblich genutzt. Nur nördlich des Isarweges sind noch zusammenhängende, nicht bebaute Grundstücke vorhanden. Um das Ortsbild abzurunden hat der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn beschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine teilweise gewerbliche Nutzung des östlich der Münchner Straße liegenden Grundstücks zu schaffen. Das südlichste Grundstück im Planungsumgriff (Teil der Flurnummer 2884) soll als Pufferzone zwischen dem neuen Gewerbegebiet und einer möglichen künftigen Wohnbebauung entlang des Isarweges weiterhin als landwirtschaftlich genutzte Fläche festgesetzt werden.

Im Bauleitplanverfahren werden alle relevanten Belange sowie Auswirkungen des Vorhabens berücksichtigt.

Am Ortsrand, zu den Isarauen hin, soll eine entsprechende Ortsrandbegrünung geschaffen werden. Für den überwiegenden Anteil der Flächen interessiert sich bereits konkret ein alteingesessenes Neufahrner Unternehmen mit der Absicht einer Betriebsverlegung an diesen Standort.

Das ca. 1,58 h große Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Mintraching, direkt östlich der Münchner Straße.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Münchner Straße, südlich durch bestehende Bebauung begrenzt. Im Norden des Planungsgebietes befindet sich bestehende gewerbliche Bebauung, im Osten befinden sich Ackerflächen.

Beschluss

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

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

13. Anfragen

13.1 Ausschussmitglied Lemer

Ich finde die Verkehrssituation zwischen Goldach und Erdinger Moos ungut.
Bitte mit dem Landkreis über eine einheitliche Geschwindigkeitsbeschränkung von 70 km/h sprechen.

14. Bürgerfragestunde

14.1 Bürger Alois Walbrun

Zur Straßenbreite Birkenecker Straße:
Die Belange der Landwirtschaft sind bei 6,50 m besser berücksichtigt.

Antwort Bürgermeister Niedermair:
Wir reden mit dem Landratsamt.

Josef Niedermair
Erster Bürgermeister

Jennifer Altmann
Schriftführung