



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

Sitzungsdatum:	Dienstag, 16.01.2024
Beginn:	18:30 Uhr
Ende	19:33 Uhr
Ort:	im großen Sitzungssaal des Rathauses

Erster Bürgermeister

Niedermair, Josef

Ausschussmitglieder

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

Schriftführerin

Altmann, Jennifer

Verwaltung

Liebig, Katrin
Zimmermann, Frank
Huber, Lena

Es fehlen entschuldigt:

TAGESORDNUNG

öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 05.12.2023
2. Bekanntgaben
 - 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
 - 2.2 Vergabe von Bauaufträgen
 - 2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben
3. Antrag auf Ersetzung der bestehenden Einfriedung auf dem Grundstück Im Jägerfeld 44 – Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 „Verl. Im Jägerfeld“
4. Antrag auf Nutzungsänderung eines Einfamilienwohnhauses zur gewerbliche Vermietung Maximilianstraße 42 – Antrag auf Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 50 „Maximilianstraße West“
5. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 166/3 – Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.1 „Ortszentrum Theresienstraße“
6. Antrag auf Vorbescheid zum Anbau an ein bestehendes Wohnhaus mit Stellplätzen und Dachsanierung des Bestandes an der Theresienstraße 84 – Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 14.1 „Ortszentrum Theresienstraße“ sowie der Stellplatzsatzung
7. Bauantrag zur Erweiterung einer Halle für Karosseriebau – Prototypen Werk 01.04 – Gebäude 6.0 mit Lagerbereichen/Lagerebenen – Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 „Gewerbegebiet Söldnermoos-Ost“
8. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von E-Ladestationen und Staubsaugerplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 807/3
9. Wohnhaus Predazzoallee; Nachtrag Abdichtungs- und Spenglerarbeiten
10. Anfragen
 - 10.1 Ausschussmitglied Edfelder
 - 10.2 Ausschussmitglied Brosch
 - 10.3 Ausschussmitglied Lemer
11. 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 05.12.2023

Beschluss

Das öffentliche Protokoll der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 05.12.2023 wird genehmigt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

2. Bekanntgaben

2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen

Sachverhalt

Zur Kenntnis genommen

2.2 Vergabe von Bauaufträgen

Sachverhalt

Neubau Wohnhaus Predazzoallee, Hallbergmoos

Vergabe: Außenfester- u. Außentüren

Art der Ausschreibung:	Öffentliche Ausschreibung
Bewerbungen:	23
Abgegebene Angebote:	5
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	217.376,11 € brutto
Höchstangebot:	256.669,91 € brutto
Auftragssumme:	199.454,71 € brutto
Vergabe an:	Fa. Walter, 86165 Augsburg
Haushaltsmittel:	HOCH170

Neubau Wohnhaus Predazzoallee, Hallbergmoos

Vergabe: Rolladenarbeiten

Art der Ausschreibung:	Öffentliche Ausschreibung
Bewerbungen:	10
Abgegebene Angebote:	5
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	117.986,12 € brutto
Höchstangebot:	63.627,18 € brutto
Auftragssumme:	44.652,73 € brutto
Vergabe an:	Fa. Morina, 85399 Hallbergmoos
Haushaltsmittel:	HOCH170

Umsetzung Ausgleich- u. Ökokontofläche

Vergabe: Landschaftsbauarbeiten

Art der Ausschreibung:	Beschränkte Ausschreibung
Bewerbungen:	5
Abgegebene Angebote:	4
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	76.884,94 € brutto
Höchstangebot:	163.050,09 € brutto
Auftragssumme:	89.234,88 € brutto
Vergabe an:	Fa. Ziegltrum, 84072 Au/Hallertau
Haushaltsmittel:	HOCH056

Zur Kenntnis genommen

2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben

Sachverhalt

Hindenburgbrücke

Nach einer Kostenschätzung von 620.000 € und Erhalt vieler Angebote liegt die Vergabe bei 365.000 €.

3. Antrag auf Ersetzung der bestehenden Einfriedung auf dem Grundstück Im Jägerfeld 44 – Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 „Verl. Im Jägerfeld“

Sachverhalt

Mit Antrag vom 04.12.2023 begehrt der Eigentümer des Grundstücks „Im Jägerfeld 44“ die Ersetzung des bestehenden Holzzaunes durch einen Metallzaun (Doppelstabmattenzaun).

Der Eigentümer begründet seinen Antrag wie folgt:

Mein Zaun muss erneuert werden. Der neue Zaun soll haltbar sein (kein Streichen und Ersetzen nach 10 Jahren) und soll zum Zaun des Nachbarn passen. Ich werde den gleichen Zaun aufstellen.

Laut dem Bebauungsplan Nr. 32 „Verl. Im Jägerfeld“ sind auf dem Grundstück nur hinterpflanzte, sockellose Holzzäune mit senkrechten Latten bis zu einer Höhe von max. 1,2 m über der Oberkante Straßenmitte zulässig.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des 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 und wenn die Abweichung auch unter der Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Grundstück liegt in keiner städtebaulich exponierten Lage. Die Befreiung betrifft die Grundzüge der Planung nicht. Die vorgeschriebene Höhe des Zauns von 1,2 m wird nicht überschritten, es soll lediglich ein Metallzaun anstatt eines Holzzauns das Grundstück einfrieden.

Das Grundstück des Nachbarn liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans, weshalb der Zaun ohne Antrag auf Befreiung errichtet werden konnte. Für den objektiven Betrachter ist dies jedoch nicht ersichtlich, sodass die Verwaltung empfiehlt die beantragte Befreiung zu erteilen.

Beteiligung des Referenten

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

Beschluss

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 „Verl. Im Jägerfeld“ bezüglich der Ersetzung des bestehenden Holzzauns durch einen Doppelstabmattenzaun in Höhe von maximal 1,2 m wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

4. Antrag auf Nutzungsänderung eines Einfamilienwohnhauses zur gewerbliche Vermietung Maximilianstraße 42 – Antrag auf Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 50 „Maximilianstraße West“

Sachverhalt

Mit Antrag vom 24.11.2023 beantragen die Eigentümer des Grundstücks „Maximilianstraße 42“ eine Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses zur gewerblichen Vermietung.

Die Eigentümer begründen ihren Antrag wie folgt:

Unter Punkt 1 „Art der baulichen Nutzung“ des Bebauungsplans Nr. 50 „Maximilianstraße West“ kann ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes (nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 der BauNVO) ausnahmsweise zugelassen werden.

Gemäß Bebauungsplan dürfen Nutzungen unter § 4 Abs. 3 Nr. 3 – 5 nach BauNVO nicht zugelassen werden.

Somit bitten wir um Zulassung einer Ausnahme nach Punkt 1 des Bebauungsplans zur Nutzungsänderung eines Wohngebäudes in ein Gebäude zur gewerblichen Vermietung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können von den Festsetzungen des Bebauungsplans solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Das Grundstück befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet. Dort können nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Planung sieht vor, dass im Obergeschoss drei Gästezimmer mit je einem Doppelbett eingerichtet werden. Im Erdgeschoss befindet sich die gemeinsame Küche sowie der Wohnbereich. Gemeinschaftsbäder befinden sich sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hallbergmoos sieht vor, dass pro Doppelbett ein Stellplatz auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt werden muss. Drei Stellplätze werden nachgewiesen, somit gilt der Stellplatznachweis als erfüllt.

Der Bedarf an Hotel- und Boardingnutzungenunterbringungen kann durch die Vielzahl an Beherbergungsstätten im MABP sowie im Ortsbereich von Hallbergmoos ausreichend gedeckt werden. Durch die Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses wird der Bevölkerung Wohnraum entzogen. Dadurch wird die knappe Wohnraumsituation verschärft, was nicht im Interesse der Gemeinde liegt.

Die Verwaltung empfiehlt den Antrag abzulehnen.

Beteiligung des Referenten

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

Beschluss

Dem Antrag auf Nutzungsänderung eines Einfamilienwohnhauses zur gewerbliche Vermietung auf dem Grundstück „Maximilianstraße 42“ wird nicht entsprochen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 1

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

5. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 166/3 – Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.1 „Ortszentrum Theresienstraße“

Sachverhalt

Bereits am 10.01.2023 behandelte der Bau- und Planungsausschuss den am 27.12.2022 eingereichten Antrag auf Vorbescheid (siehe Anlage 4).

Mit Beschluss vom 10.01.2023 wurden den Bauherren folgende Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 14.1 „Ortszentrum Theresienstraße“erteilt:

- Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Grundfläche von 10 m x 10 m

- Verschiebung des Hauptkörpers auf einer Breite von 6 m in die festgesetzte private Grünfläche, sowie Verlauf der Zufahrt zur Garage über die private Grünfläche
- Zelt- oder Pultdach

Am 21.11.2023 reichten die Bauherren den Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 166/3 ein.

Mit dem Bauantrag geht nochmals ein Antrag auf Befreiung von den bereits mit Beschluss vom 27.12.2022 behandelten Punkten, sowie einer Befreiung der Grundflächenzahl von 0,375 ein.

Die Antragsteller begründen den Antrag wie folgt:

Da das Dach nicht ausgebaut werden soll, wurde die Dachneigung auf 24 Grad reduziert.

Zur Errichtung eines Einfamilienhauses ist es erforderlich die festgesetzte private Grünfläche im Norden um ca. 6 Meter zu verringern.

Das Haus wird teilweise innerhalb der Grünfläche errichtet, andernfalls könnte auf dem Grundstück kein Gebäude errichtet werden.

Um die erforderlichen Stellplätze/Garagen mit Zufahren sowie Nebenanlagen und Terrassen auf dem Grundstück unterzubringen, soll die Grundflächenzahl auf ca. 0,52 erhöht werden. Die Zufahrt zu den Garagen wird wasserdurchlässig angelegt, das anfallende Regenwasser von Haus und Nebengebäude wird großflächig auf dem Grundstück versickert.

Die Lage des Grundstücks ist städtebaulich nicht exponiert.

Das Vorhaben fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Nachbarliche Interessen und öffentlich Belange werden nicht beeinträchtigt.

Auf dem Grundstück soll ein Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von 9,99 m x 9,99 m mit einem Zeltdach errichtet werden.

Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,25 mit einer Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlage, Zufahren, etc. bis 0,375 fest.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind 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.

Die Grundflächenzahl von 0,25 für den Hauptbaukörper (GRZ I) wird eingehalten. Die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Garagen, Zufahrten, etc.) ist bis zu 50% über der zulässigen Grundfläche möglich, somit wäre eine GRZ II von 0,375 zulässig. Diese wird mit der eingereichten Planung um 0,15 überschritten. Überschreitungen im geringfügigen Ausmaß dürfen zugelassen werden.

Das Grundstück liegt innerhalb der städtebaulichen Zentralität Theresienstraße. Hier wurden bereits mehrfach Befreiungen der Geschoss- und Grundflächenzahl ausgesprochen. Einem entsprechenden Beschluss können die Grundzüge der Planung nicht entgegengehalten werden, da sich die Gemeinde in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt befindet.

Vergleichbare Grundstücke im planungsrechtlichen Innenbereich weisen in der Regel ein GRZ von 0,6 auf. Die nun beantragte Bebauung kann somit als örtüblich angesehen werden. Die Verwaltung empfiehlt dem Antrag zu entsprechen.

Beteiligung des Referenten

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

Beschluss

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.1 „Ortszentrum Theresienstraße“ bezüglich der Überschreitung der zulässigen GRZ II von 0,375 um 0,15 wird zugestimmt.

Die Auflage aus dem Beschluss vom 10.01.2023 wird erneut aufgenommen:

Die von dem angrenzenden, landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

6. Antrag auf Vorbescheid zum Anbau an ein bestehendes Wohnhaus mit Stellplätzen und Dachsanierung des Bestandes an der Theresienstraße 84 – Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 14.1 „Ortszentrum Theresienstraße“ sowie der Stellplatzsatzung

Sachverhalt

Mit Antrag auf Vorbescheid vom 15.11.2023 begehrt die Eigentümerin des Grundstücks Theresienstraße 84 den Anbau an ein bestehendes Wohnhaus mit Stellplätzen und Dachsanierung des Bestandes.

Zum Antrag auf Vorbescheid wurden die folgenden Fragen gestellt:

1.
Die Grundfläche des neuen Anbaus beträgt ca. 6,66 m Breite und 11,70 m Tiefe + Erker im Osten. Der Grundflächenzuwachs beträgt somit 79,56 m². Der B-Plan sieht eine GRZ/Hauptgebäude von 0,30 vor. Kann eine GRZ/Hauptgebäude mit GRZ = 0,38 realisiert werden und dafür eine Befreiung vom B-Plan in Aussicht gestellt werden?
2.
Kann das Baugrundstück Fl. Nr. 211/2 mit einer GRZ/Haus samt Nebenanlagen mit GRZ gesamt = 0,80 bebaut werden?
3.
Der B-Plan sieht max. zwei Vollgeschosse vor. Der Aktionsplan strebt eine Nachverdichtung in den Zonen der Zentralitäten an. Darf deshalb der geplante Anbau Ost mit drei Vollgeschossen errichtet werden?
4.
Kann bei der Sanierung des Daches über dem Bestand der Th.Str. 84 das Dach soweit angehoben werden, dass hier ein 3. VG entsteht?

5.

Kann das Grundstück mit einer Geschossflächenzahl von GFZ 0,97 bebaut werden?
Bauweise: 2 Vollgeschosse mit Dachgeschoss im Bestand/Georg-Steinhart-Str.) und 3 Vollgeschosse für den geplanten Anbau und Bestand (Th.Str. 84).

6.

Die Baugrenze des B-Planes Nr. 14.1 Ortszentrum Theresienstraße endet im Osten an der Außenwand des Bestandes.

Kann einer Befreiung für eine Bebauung außerhalb der Baugrenze entlang der Theresienstraße ausgesprochen werden? (Siehe Anlage 3)

Die tiefe Vorgartenzone (siehe B-Plan) und die Zielrichtung des Aktionsplans, in den Zonen der Zentralität eine höhere Baudichte zu erreichen, stehen im Widerspruch zueinander und können nicht gleichzeitig umgesetzt werden. Zudem sind bereits Parkplätze (für Gewerbe) in der Vorgartenzone möglich (2. Änderung B-Plan), die auch auf mehreren Grundstücken an der Theresienstraße realisiert wurden. Hier entfällt die grüne Vorgartenzone z. T. komplett.

Mit dem geplanten Anbau Th.Str. 84 bleibt aber eine Vorgartenzone von ca. 3,4 m Tiefe und einer Länge von ca. 12,80 m erhalten, was einem Längenanteil an der gesamten Grundstückslänge von 50% entspricht.

7.

Der B-Plan sieht ein max. Wandhöhe/Traufhöhe von 7,00 m vor. Darf für den Neubau eine Wandhöhe im Traufbereich von ca. 8,60 m realisiert werden und kann hier eine Befreiung vom B-Plan erteilt werden?

Vergleich Raiffeisen Wandhöhe ca. 10,25 m Festlegung im B-Plan

Vergleich Rathaus OK Vordach ca. 12,70 m

Für die Firsthöhe sieht der B-Plan max. 13,00 m vor.

Die Firsthöhe des Neubaus soll ca. 10,50 m betragen. Somit bedarf es für die Firsthöhen keiner Befreiung. (Siehe Anlage 4, Auszug aus B-Plan 14.1, 4. Änderung, Punkt 4.1.5)

8.

Die Dachneigungen sind im B-Plan mit 32° - 42° festgelegt. Kann für den Neubau eine Satteldachneigung von ca. 18° (entsprechend B-Plan-Änderung für Raiffeisenbank) realisiert werden, um die Firsthöhe des Bestandsgebäudes West mit ca. 10,50 m aufnehmen zu können?

Vergleich Raiffeisenbank Firsthöhe ca. 12,76 m Festlegung im B-Plan (Siehe Anlage 4, Punkt 4.2.2)

9.

Die bestehenden Stellplätze bleiben erhalten. Sie werden von der Georg-Steinhart-Straße aus über eine gemeinsame Zufahrt angefahren (4 Stpl) bzw. sind direkt von der Theresienstraße aus zu erreichen (3 Stpl). Für die erforderlichen neuen Stellplätze ist eine weitere Zufahrt von der Georg-Steinhart-Straße geplant sowie ein Einzelstellplatz. Kann für diese neuen Zufahrten eine Befreiung von der Stellplatzsatzung in Aussicht gestellt werden, weil lt. Stellplatzsatzung nur eine Zufahrt erlaubt ist (§4, Satz 2)? Kann eine Veränderung der öffentlichen Stellplätze entlang der Georg-Steinhart-Straße in Aussicht gestellt werden?

10.

Die Stellplätze für die vier neuen Wohneinheiten können gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Hallbergmoos (Stpl-Schlüssel Punkt 1.1 und 1.3) nachgewiesen werden. Der Punkt 1.5 der Satzung, der mindestens 1,5 Stpl je WE vorsieht, kann jedoch nicht erfüllt werden. Ebenso kann der Forderung, ab 6 WE einen Besucherstellplatz zu errichten, nicht nachgekommen werden. Die Bauherrin plant diese beiden Stellplätze ablösen. Kann dazu eine Zustimmung der Gemeinde in Aussicht gestellt werden?

Stellungnahme der Verwaltung:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (Aufgrund der GBestV-Bau kann hiervon abgesehen 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.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 14.1 „Ortszentrum Theresienstraße“.

Durch das hohe Maß der baulichen Nutzung sind die Grundzüge der Planung berührt. Am 06.09.2022 wurde die Gebietsbestimmungsverordnung Bau des Freistaat Bayern erlassen. Die Gemeinde Hallbergmoos wurde als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgewiesen.

Durch die Verordnung soll die Nachverdichtung mit Wohnraum erleichtert werden. Es kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Grundzüge der Planung können nicht entgegengehalten werden.

zu 1. und 2

Der Bebauungsplan setzt eine GZR von 0,30 fest.

Aufgrund der Nachverdichtung entsteht eine höhere Nutzung des Grundstücks. Die angestrebte GZR von 0,38 für das Hauptgebäude, sowie die GRZ von 0,80 für das Haus mit Nebenanlagen scheint angemessen und nachvollziehbar. Im Bebauungsplangebiet gibt es bereits Grundstücke mit einer ähnlich hohen Überschreitung. (Theresienstraße 71 GZR = 0,75, Wohnanlage Theresienstraße / Siegfriedstraße GRZ = 0,75)

Aus Sicht der Verwaltung kann eine GRZ/Hauptgebäude von 0,38 sowie einer GZR/Hauptgebäude + Nebenanlagen von 0,80 in Aussicht gestellt werden.

zu 3.

Grundsätzlich wäre das dritte Vollgeschoss auch für den Anbau möglich. Hier verweisen wir jedoch auf die Ausführungen zu Frage 6 (grüne Vorgartenzone).

zu 4.

Der Bebauungsplan sieht maximal zwei Vollgeschosse vor.

Im städtebaulichen Entwicklungskonzept wurde für das Gebäude festgelegt, dass drei Vollgeschosse mit Dachgeschoss umsetzbar wären.

Zusätzlich zum dritten Vollgeschoss könnte daher noch das Dachgeschoss, als nicht Vollgeschoss, in Aussicht gestellt werden.

Im Bebauungsplangebiet wurde bereits ein vergleichbares Bauvorhaben mit drei Vollgeschossen und Dachgeschoss genehmigt (Theresienstraße 71).

zu 5.

Der Bebauungsplan Nr. 14.1 „Ortszentrum Theresienstraße“ enthält keine Festsetzung der GFZ. Diese ergibt sich rechnerisch aus der GZR I. Bei einer möglichen GZR I von 0,30 entspricht dies einer Grundfläche von 249 m². Diese mit zwei multipliziert ergibt eine Geschossfläche von 498 m² welche einer GFZ von 0,60 entspricht. Vorliegend ist eine GFZ von 0,97 geplant.

Auch hier gibt es vergleichbare Überschreitungen in der Zentralität Thersienstraße.

(Theresienstraße 71 GFZ = 1,0, Wohnanlage Theresienstraße / Siegfriedstraße GFZ = 1,2)

zu 6.

Der Bebauungsplan Nr. 14.1 „Ortszentrum Theresienstraße“ legt eine zeichnerisch festgesetzte Baugrenze fest. Das bestehende Haus wurde an der festgelegten Baugrenze errichtet. Der geplante Anbau befände sich somit vollständig außerhalb der Baugrenze, in der festgesetzten

Grünzone. Ausnahmen von den festgesetzten Grünzonen werden nur bei gewerblich genutzten Gebäuden erteilt, da hier eine Erreichbarkeit sowohl mit dem PKW als auch zu Fuß über die vordere Grundstücksfläche gewährleistet sein muss.

Auch fällt der geplante Anbau aus der Baulinie der übrigen Bebauung in der Theresienstraße. Lediglich das Rathaus wurde dicht an der Theresienstraße errichtet, um so die städtebauliche Prägnanz hervorzuheben.

Im städtebaulichen Entwicklungskonzept wurde die Baugrenze ebenfalls, wie in Bebauungsplan eingezeichnet, festgelegt.

MÖGLICHE NACHVERDICHTUNG WEST



B.Plan 14.1 Theresienstraße West

Auszug städtebauliches Entwicklungskonzept

Einer Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze wird von Seiten der Verwaltung nicht empfohlen.

zu 7. und 8

Der Bebauungsplan sieht eine maximale Wandhöhe von 7 m und eine Firsthöhe von 13 m vor. In der vorliegenden Planung beträgt die Wandhöhe 8,60 m und die Firsthöhe 10,50 m. Die Dachneigung wird mit 32° – 42° festgelegt. Der Bauherr möchte eine Dachneigung von 18° realisieren. Die Wand und Firsthöhen sind damit fast identisch zu den Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplans 14.1. Auch hier sieht die Verwaltung im Rahmen der Gleichbehandlung die Genehmigungsfähigkeit zu den Befreiungen.

zu 9.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hallbergmoos regelt hierzu folgendes:

§4 Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze

(2) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

Nach Ortseinsicht wurde festgestellt, dass durch eine zweite Einfahrt weder ein öffentlicher Stellplatz noch die öffentlichen Grünflächen tangiert sind. Jedoch steht im geplanten Einfahrtbereich ein Stromkasten. Ob dieser durch die Firma Bayernwerk versetzt werden kann

muss durch den Bauherrn gesondert geprüft werden. Das Sichtdreieck zur Theresienstraße wird durch die Situierung der Stellplätze auch nicht tangiert. Allerdings liegen zwei der vier Stellplätze in der festgesetzten Vorgartenzone (siehe auch Begründung zu Frage 6). Daher empfiehlt die Verwaltung der zweiten Zufahrt nicht zuzustimmen.

Von Seiten der Gemeinde stehen keine Planungen die Situierung der öffentlichen Stellplätze in der Georg-Steinhart-Straße zu ändern. Eine Veränderung kann von daher nicht in Aussicht gestellt werden.

zu 10.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hallbergmoos regelt zur Ablöse der Stellplatz- und Garagenbaupflicht folgendes:

§7 Ablöse der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

(1) Ist die Herstellung von Stellplätzen und Garagen auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich oder aus Gründen der Gemeindeentwicklung sowie des Umweltschutzes nicht vertretbar, kann die Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht durch einen Ablösevertrag nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO erfolgen.

(2) Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.

(3) Der Ablösebetrag wird pauschal auf 18.000,00 EUR pro Stellplatz festgesetzt.

(4) Der Ablösebetrag ist innerhalb eines Monats nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung fällig, soweit eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist, innerhalb eines Monats nach Abschluss des Ablösungsvertrages.

(5) Kann der Bauherr oder sonstige Verpflichtete, der die Ablösung der Stellplatzpflicht nach Inkrafttreten dieser Satzung vorgenommen hat, innerhalb von 5 Jahren nachweisen, dass sich sein Stellplatzbedarf verringert hat oder das er zusätzliche Stellplätze auf seinem Grundstück oder auf einem anerkannten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes hergestellt hat, so verringert sich die Ablösesumme aufgrund der Anzahl der wegfallenden oder nachgewiesenen Stellplätze. Die Höhe der Rückforderung entspricht der Höhe des vom Verpflichteten pro Stellplatz entrichteten Ablösungsbetrages. Dieser vermindert sich pro abgelaufenem Jahr nach Abschluss des Ablösungsvertrages um jeweils 1/5. Nach dem abgelaufenen 5. Jahr nach Abschluss des Vertrages entfällt der Anspruch auf eine Rückforderung.

Demnach kann die Gemeinde in begründeten Ausnahmefällen gemäß Satzung die Ablöse von Stellplätzen zwar zulassen, sie ist jedoch hierzu nicht verpflichtet. Es ist eine Überprüfung im Einzelfall vorzunehmen.

Das Grundstück Fl. Nr. 211/2 liegt an der Theresienstraße, welche eine Kreisstraße ist. In der Georg-Steinhart-Straße gibt es einige öffentliche Parkplätze welche jedoch durch die anliegende Gastronomie, Gewerbebetriebe und Ärzte stark frequentiert sind. Zudem dient die Stellplatzsatzung als Regelungsinstrument einer angepassten Bebauung. Der Bau- und Planungsausschuss hat sich bisher immer gegen die Ablöse entschieden. Daher ist der Ermessensspielraum für die Gemeinde im vorliegenden Fall reduziert.

Hinzu kommt, dass es erklärtes Ziel des Gemeinderates ist, eher weitere Stellplätze auf den privaten Grundstücken zu fordern, als weniger, da die Gemeinde schnell wächst und auch die Anzahl der zugelassenen Pkw wächst, was auch der Entfernung der Anbindung an die Hallbergmooser S-Bahn geschuldet ist.

Es wird empfohlen dem Antrag auf Stellplatzablöse abzulehnen.

Nach § 5 der Stellplatzsatzung hat der Bauherr zwei Möglichkeiten seinen Stellplatzbedarf zu reduzieren. Wenn er die Wohnungen im geförderten Wohnungsbau errichtet ist eine Reduzierung von 25 % möglich. Ebenfalls 25 % kann er reduzieren, wenn er der Gemeinde ein integriertes Mobilitätskonzept vorlegt. Die Regelung gilt für Grundstücke ab 8 Wohneinheiten. Im Bestand sind bereits 5 Wohneinheiten auf dem Grundstück realisiert. Zusammen mit den 4 neuen Wohneinheiten ist diese Regelung aus Sicht der Verwaltung anwendbar.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Bei Abschluss eines Ablösevertrages würde eine Einzahlung an den Gemeindehaushalt von 36.000,00 € erfolgen.

Beteiligung des Referenten

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

Beschluss

1. Die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 14.1 „Ortszentrum Theresienstraße“ werden für die Anträge 1, 2, 4, 5, 7 und 8 erteilt.
2. Die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.1 „Ortszentrum Theresienstraße“ werden für die Anträge 3 und 6 nicht erteilt.
3. Die Befreiungen von den Festsetzungen der Stellplatzsatzung werden für die Anträge 9 und 10 nicht erteilt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

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

7. Bauantrag zur Erweiterung einer Halle für Karosseriebau – Prototypen Werk 01.04 – Gebäude 6.0 mit Lagerbereichen/Lagerebenen – Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 „Gewerbegebiet Söldnermoos-Ost“

Sachverhalt

Mit dem am 20.11.2023 eingereichten Bauantrag begehren die Antragsteller die Erweiterung einer Halle für Karosseriebau auf den Grundstücken Fl. Nrn. 247, 248, 249, 322/1, 250/1, 310 und Teilflächen der Fl. Nrn. 250/3 und 247/2, Am Söldnermoos 21 in Hallbergmoos.

Mit dem Bauantrag geht auch ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 „Gewerbegebiet Söldnermoos-Ost“ ein.

Der Entwurfsverfasser begründet den Antrag wie folgt:

Gemäß dem Bebauungsplan „Söldnermoos - Ost“ ist eine Grundflächenzahl I von maximal 0,4 auf den Baugrundstücken zulässig. Außerdem beträgt dadurch die maximal zulässige Grundflächenzahl II 0,6.

Um den stetig steigenden Anforderungen, die an diese Industriebranche gestellt werden, gerecht zu werden, plant der Bauherr jedoch mit der Baumaßnahme diese beiden festgesetzten Grundflächenzahlen geringfügig zu überschreiten.

Die geplante GZR I beträgt 0,46 und die GRZ II 0,70.

Der Befreiung kann aus Sicht des Entwurfsverfassers zugestimmt werden, da es sich lediglich um eine geringfügige Überschreitung handelt und die maximale, nach BauNVO zulässige, GRZ II sogar 0,8 beträgt. Außerdem werden trotz dessen alle anderen Maße und Arten der baulichen Nutzung eingehalten und keine Nachbarschaftsrechte verletzt bzw. eingeschränkt.

Stellungnahme der Verwaltung:

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.

Die geplante Erweiterung überschreitet die festgesetzte GRZ I von 0,40 um 0,06 und die festgesetzte GRZ II von 0,60 um 0,10. Die geplante GRZ I beträgt somit 0,46 und die GRZ II 0,70. Mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.03.2022 wurde den Bauherren eine GRZ I von 0,44 und eine GRZ II von 0,68 in Aussicht gestellt. (siehe Anlage 4)

Im MABP ist größtenteils eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Auch die BauNVO setzt für Gewerbegebiete eine GRZ von 0,8 fest. Die Grundzüge der Planung werden durch die Befreiung nicht tangiert. Im Rahmen der Gleichberechtigung aller Gewerbetreibenden empfiehlt die Verwaltung dem Antrag zuzustimmen.

Beteiligung des Referenten

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

Beschluss

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 „Gewerbegebiet Söldnermoos-Ost“ bezüglich der Überschreitung der festgesetzten GRZ I von 0,40 um 0,06 und der Überschreitung der festgesetzten GRZ II von 0,60 um 0,10 wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

8. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von E-Ladestationen und Staubsaugerplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 807/3

Zurückgestellt

9. Wohnhaus Predazzoallee; Nachtrag Abdichtungs- und Spenglerarbeiten

Sachverhalt

Mit Beschluss vom 22.08.2023 wurde der Umplanung der Treppenhäuser zugestimmt. Durch diese Umplanung konnte auf die G-30 Verglasung verzichtet werden. Es sind als Ersatz vergrößerte Lichtkuppeln als Belichtung über die Dachfläche erforderlich. Diese werden in den Positionen Z 1.2 und Z 1.3 des Nachtragsangebotes angeboten. Die Kosten hierfür belaufen sich auf rd. 15.000.- € brutto. Diese Kosten sind geringer als in der Beschlussfassung vom 22.08.2023 angenommen. Zusätzlich zu den drei Lichtkuppeln wurde ein geänderter Dachaufbau mit einer Kosteneinsparung in Höhe von 111.000.- € angeboten. Ausgeschrieben wurde ein Dachaufbau mit einer Schaumglasdämmung. Dieser Dachaufbau ist sehr haltbar und langlebig. Der im Nachtragsangebot angebotene Dachaufbau enthält anstelle des Schaumglases eine Polyurethan-Dämmung. Der Hersteller gibt 20 Jahre Garantie auf diesen Dachaufbau. Einzelheiten können aus den angefügten Firmenbroschüren (Anlage 01 und 02) entnommen werden. Der Nachtrag mit der Vergütungszuordnung sind als Anlage 03 (vertrauliche Anlage) dem Beiblatt angefügt.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Bei einer geänderten Dachdämmung können rd. 111.000.- € eingespart werden. Nach derzeitiger Kostenprognose werden die bisher vom Bau- und Planungsausschuss freigegebenen Mittel in Höhe von 11.631.610 € unterschritten. Derzeit sind rd. 78 % der Leistungen beauftragt. Somit besteht immer noch ein gewisses Kostenrisiko.

Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt.

Beschluss

Dem Nachtrag 01 der Firma Barbaros wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 7 Nein 4

10. Anfragen

10.1 Ausschussmitglied Edfelder

Ein Busfahrer hat mich angesprochen und mich gebeten das Anliegen weiterzugeben. Er bittet um das zuschneiden der Bäume am Kreisel bei der Grundschule. Sie ragen zu weit in die Einfahrt.

Antwort Verwaltung Zimmermann:

Der Bauhof ist aktuell unterwegs am Schneiden. Wir geben es weiter.

10.2 Ausschussmitglied Brosch

An der Freisinger Straße gibt es ja aktuell weder Fahrradständer noch Bushäuschen. Es kommen aber so viele Fahrradfahrer die einen Stellplatz benötigen.

Antwort Bürgermeister Niedermair:

Es wird ein neues Bushäuschen und ein Fahrradständer aufgestellt.

10.3 Ausschussmitglied Lemer

Wie sieht der Zeitplan der Renovierung an der Hauptstraße aus?

Antwort Bürgermeister Niedermair:

Er wurde auf den 22. verlegt. Die Witterung erschwert das Ganze. Die Problematik ist bekannt.

11. Bürgerfragestunde - keine

Josef Niedermair
Erster Bürgermeister

Jennifer Altmann
Schriftführung