



BEKANNTMACHUNG

Am **Dienstag, 07.05.2024**, um **18:30 Uhr**
findet im großen Sitzungssaal des Rathauses die
5. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses
mit folgender Tagesordnung statt.

TAGESORDNUNG

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 09.04.2024
2. Bekanntgaben
 - 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
 - 2.2 Anfrage von Gemeinderatsmitglied Wolfgang Reiland
 - 2.3 Neubau von Wohnmobil- und Wohnwagenstellplätzen und Sanitärräumen auf dem Grundstück Fl. Nr. 31/3, Am Handwerkerhof – Anfrage des Bau- und Planungsausschusses
 - 2.4 Ggf. mündliche Bekanntgaben
3. Wohnhaus Predazzoallee; Bemusterung Balkonbelag
4. Sanierung Grundschule: Ausweichcontainer
5. Einbeziehungssatzung Lindenweg - Abwägungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse
6. 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.1. "Ortszentrum Theresienstraße" - Satzungsbeschluss
7. Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.2 „Ortszentrum Maximilianstraße Ottostraße“
8. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten und 9 Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1970/85, Erchinger Weg 19
9. Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 25 "SO
10. Neubau von Wohnmobil- u. Wohnwagenstellplätzen und Sanitärräumen – Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 78 „Gewerbegebiet westlich Amalienstraße“ - erneute Beschlussfassung
11. Anfragen
12. Bürgerfragestunde

Gemeinde Hallbergmoos, 30.04.2024

Helmut Ecker
Zweiter Bürgermeister



Sachgebiet

Sachgebiet P6

Sachbearbeiter

Frau Reisinger

Beratung

Bau- und Planungsausschuss

Datum

07.05.2024

Behandlung

öffentlich

Zuständigkeit

Kenntnisnahme

Betreff

Kostenverfolgung Baumaßnahmen

Anlagen:

01-Kostenverfolgung Rathaus mit Einsparung

02-Kostenverfolgung WH Predazzoallee

Sachverhalt



Sachgebiet Sachgebiet P1	Sachbearbeiter Herr Niederreiter		
Beratung Bau- und Planungsausschuss	Datum 07.05.2024	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Kenntnisnahme
Betreff Anfrage von Gemeinderatsmitglied Wolfgang Reiland			

Sachverhalt

Am 07.04.2024 stellte Gemeinderatsmitglied Wolfgang Reiland folgende Anfrage:

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Niedermair, lieber Sepp,

am 06. Februar 2024 wurden die Mitglieder des Bau- und Planungsausschuss über die Baumängel der 2009 errichteten und 2015 erweiterten Mittelschule im Utzschneiderweg informiert. Herr Attensberger vom Bauamt teilte damals mit, dass die erste Grobkostenschätzung der Baumängel bei 1,7 Mill. Euro lag, diese aber noch höher ausfallen könne, da noch nicht alle Dachteile geöffnet und untersucht seien.

Wie ist hier der Sachstand? Sind weitere Baumängel hinzugekommen? Gibt es neue Erkenntnisse über die Schätzkosten? Sind auch im Erweiterungsbau Baumängel aufgetreten?

Herr Attensberger teilte weiterhin mit, dass sämtliche Gewährleistungsansprüche verjährt seien. Nach so langer Zeit jemanden haftbar zu machen, dürfte in der Tat wahrscheinlich schwierig sein.

Dennoch bitte ich um Beantwortung folgender Fragen:

- 1. Gibt es hierzu eine fundierte rechtliche Bewertung? Wenn ja, von wem? Wenn nein, warum nicht?*
- 2. Um welche Art von Werkverträgen, die ja unterschiedliche Gewährleistungsfristen haben, handelt es sich?*
- 3. Wurden auch die Gewährleistungsfristen von versteckten Mängeln geprüft?*
- 4. Wer waren die Planer für den Erst- und den Erweiterungsbau?*
- 5. Wer waren die bauausführenden Firmen für die mit Mängeln behafteten Gewerke?*
- 6. Gab es einen Projektsteuerer?*
- 7. Wer war für die Bauüberwachung verantwortlich?*
- 8. Sollte diese evtl. bei einer oder einem Bediensteten der Gemeinde gelegen haben, könnte sich dann nicht auch die Frage nach einem gemeindlichen Haftpflichtversicherungsfall stellen?*

Um Beantwortung der aufgeworfenen Fragen für eine der nächsten Sitzungen wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

*Wolfgang Reiland
Fraktionssprecher der Einigkeit*

Die beiden Sachgebiete P1 und P3 beantworten hiermit die Fragen

zu 1

Es wurde keine rechtliche Bewertung abgefragt, da die Gewährleistungsfristen der ausführenden Firmen und des Planungsbüros bereits abgelaufen sind.

zu 2



Die Gemeinde schließt alle Bauverträge als VOB-Verträge mit einer Gewährleistung von 4 Jahren ab. Bei einigen Gewerken ist die Gewährleistung allerdings auch kürzer.

zu 3

Einen versteckten Mangel gibt es juristisch nicht. Bei allen Mängeln gelten die üblichen Gewährleistungsfristen von 4 Jahren (VOB/B § 13). Diese sind am Hauptbau seit 2012 und am 3. Finger seit 2018 abgelaufen.

zu 4

Der Planer war das Büro Rentz Architekturbüro + Ingenieurbüro aus Hallbergmoos

zu 5

Hauptbau:	Spengler:	Fa. Güther, 91555 Feuchtwangen
	Zimmerer:	Fa. Pfliegl, 94371 Rattenberg
3. Finger:	Spengler:	Fa. Güther, 91555 Feuchtwangen
	Zimmerer:	Fa. Seel, 85395 Wolfersdorf

zu 6

Nein, einen Projektsteuerer hat es nicht gegeben

zu 7

Die Bauüberwachung wurde gemäß Architektenvertrag durch das Büro Rentz Architekturbüro + Ingenieurbüro durchgeführt

zu 8

entfällt (siehe Antwort zu 7)



Sachgebiet Sachgebiet P4	Sachbearbeiter Frau Huber
------------------------------------	-------------------------------------

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Planungsausschuss	07.05.2024	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Neubau von Wohnmobil- und Wohnwagenstellplätzen und Sanitärräumen auf dem Grundstück Fl. Nr. 31/3, Am Handwerkerhof – Anfrage des Bau- und Planungsausschusses

Anlagen:

01 - Bild Entleer- und Reinigungsstation

Sachverhalt

Der Bau- und Planungsausschuss fragte in der Sitzung vom 09.04.2024 nach, wie die Müllentsorgung für die Wohnmobil- und Wohnwagenstellplätze künftig ablaufen wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Eigentümer teilte mit, dass die Müllentsorgung wie folgt ablaufen wird:

Es wird einen Müllplatz auf dem Grundstück geben auf dem die Mülltonnen abgestellt werden. Für die Entsorgung der Chemietoiletten gibt es eine Entleer- und Reinigungsstation. (siehe Anhang 1)

Dies wurde auch als Hinweis im Rahmen des gemeindlichen Einvernehmens an das Landratsamt Freising weitergegeben.



Sachgebiet Abteilung P	Sachbearbeiter Herr Zimmermann
----------------------------------	--

Beratung Bau- und Planungsausschuss	Datum 07.05.2024	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
---	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

Betreff
Wohnhaus Predazzoallee; Bemusterung Balkonbelag

Anlagen:
01 - Bemusterung Balkonbelag

Sachverhalt

Das Büro HOE Architects aus München hat Vorschläge für die Ausführung des Balkonbelages ausgearbeitet. Der Belag ist notwendig um einen höhengleichen Austritt (barrierefrei) auf die Betonfertigteilibalkone zu gewährleisten.

Die zur Bemusterung vorgeschlagenen Materialien, die Ausführung und die verschiedenen Preise können aus der Anlage 01 ersehen werden. Für die Balkonbeläge sind derzeit rd. 40.000.- € brutto eingeplant.

Die beiden günstigeren Beläge (Holzdielen in Gebirglärche und WPC-Dielen) liegen in dem eingeplanten Kostenrahmen. WPC (Wood Plastic Composite) ist ein Verbundwerkstoff aus Holz und Kunststoff. Der Holzanteil bei der WPC Terrassendiele besteht aus Holzspänen.

Die beiden teureren Beläge (HPL-Plattenbelag und Gitterrostbelag) liegen bei rd. 3.000.- € bzw. 8.000.- € über den veranschlagten Kosten. HPL (High Pressure Laminate) besteht aus mehreren Lagen Papier, die in Kunstharz getränkt und unter Hitze gepresst werden.

Bei Gebirglärche liegt die Haltbarkeit bei ca. 15 Jahren. Alle anderen Beläge haben eine deutlich höhere Nutzungsdauer.

Herr Mallach vom Büro HOE Architects ist in der Sitzung anwesend und stellt die Vor- und Nachteile der Materialien vor und steht für Fragen zur Verfügung.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Nach derzeitiger Kostenprognose werden die bisher vom Bau- und Planungsausschuss freigegebenen Mittel in Höhe von 11.631.610 € unterschritten. Es sind derzeit rd. 83 % der Leistungen beauftragt.

Die Kostenunterschiede für die vorgeschlagenen Materialien sind relativ gering. Die eingeplanten Haushaltsmittel sind daher auch für die beiden teureren Materialien ausreichend.

Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt.

Vorschlag zum Beschluss

Nach Beratung:

- a) Der aufgeständerte Belag soll mit Holzdielen aus Gebirglärche mit thermostrukturiertem Imprägnierungsverfahren ausgeführt werden.

oder



- b) Der aufgeständerte Belag soll mit WPC-Dielen ausgeführt werden.

oder

- c) Der aufgeständerte Belag soll mit HPL-Plattenbelag mit rutschsicherer Oberfläche ausgeführt werden.

oder

- d) Der aufgeständerte Belag soll mit einem Gitterrostbelag ausgeführt werden.



Sachgebiet
Sachgebiet P1

Sachbearbeiter
Herr Niederreiter

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Planungsausschuss	07.05.2024	öffentlich	Entscheidung

Betreff
Sanierung Grundschule: Ausweichcontainer

Sachverhalt

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 06.02.2024 wurde dem Gremium mitgeteilt, dass sich die Kosten für den Ausweichcontainer von ursprünglich 390.000 € auf 544.000 € erhöht haben. Die Verwaltung wurde beauftragt nach einer kostengünstigeren Lösung zu suchen.

Folgende Lösung wurde durch das Sachgebiet P1 erarbeitet:

- Die vorgeschlagene Anlagengröße von 21,00 m x 7,50 m ist keine Standardabmessung für Container. Daher haben wir nun auf Standardcontainer (6,00 m x 2,50 m) mit 21,82 m x 6,50 m umgeschwenkt.
- Der Kauf einer Containeranlage rentiert sich, nach Recherchen des Sachgebiet P1, bei den derzeitigen Containerpreisen erst ab einer Nutzungsdauer von 7 bis 8 Jahren. Der Kauf wurde somit nicht weiter untersucht.
- Im Preis eingerechnet ist Auf-/Abbau, Beheizung, Feuerlöscher, Tafelverstärkung, Brandschutzkonzept, Waschbecken in den Klassen, Elektrojalousien außen, Netzwerk, Eingangsvordach, Raumakustik.
- Für die Einhaltung des GEG wurde uns ein Mehrpreis von 30% mitgeteilt.
- Die Containeranlage wurde gedreht, so dass der Zugang von der Schulhausseite erfolgt, die Klassenzimmerfenster gehen nun in Richtung Parkplatz. Somit werden die Klassenzimmer wesentlich heller und freundlicher.

Der überarbeitete Mietpreis über 4 Jahre wird einschl. Fundamente, Anschlussarbeiten (Strom, Wasser, Abwasser), Freianlagen und der oben angegebenen Ausstattung rund 300.000 € brutto betragen.

Die genehmigte Eingabeplanung des Büro Meuer hat eine Rauminnenhöhe von 2,75 m, bei der Containerlösung liegt die Raumhöhe nur bei 2,50 m. Eine Erhöhung der Raumhöhe auf 2,75 m würde zu Mehrkosten von rund 100.000 € brutto führen.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Für die Sanierung der Grundschule wurden bisher Kosten in Höhe von 4.569.000 € beschlossen. In dieser Summe sind für den Ausweichcontainer Kosten in Höhe von 390.000 € eingerechnet. Bei einer Entscheidung für eine Containerlösung wie oben beschrieben sind ausreichend Finanzmittel im Haushalt eingeplant. Sollte sich der Bau- und Planungsausschuss für eine Raumhöhe von 2,75 m entscheiden müssten im nächsten Haushalt zus. 10.000 € berücksichtigt werden.

Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2023	2024	2025	2026	2027
Betrag (investiv)	0,- €	500.000,- €	1.250.000,- €	1.250.000,- €	1.570.000,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €



Vorschlag zum Beschluss

Es werden Container mit einem Standardmaß (6,00 m x 2,50 m) und einer Anlagengröße von 21,82 m x 6,50 m verbaut. Die Innenraumhöhe bleibt unverändert bei 2,50 m. Die im Sachverhalt vorgeschlagene Lösung soll wie vorgeschlagen umgesetzt werden.



Sachgebiet Sachgebiet P4	Sachbearbeiter Frau Michels		
Beratung Bau- und Planungsausschuss	Datum 07.05.2024	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Einbeziehungssatzung Lindenweg - Abwägungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse			
Anlagen: 01 - Abwaegungstabelle Auslegung 3 II u 4 II BauGB (vertraulich) 02 - Entwurf EBS Lindenweg idF vom 07.05.2024 03 - EBS Lindenweg_Begründung und Umweltbeurteilung 04-Lageplan EBS Lindenweg mit Festsetzungen (Stand 07.05.2024)			

Sachverhalt

Am 22.08.2023 hat der Bau- und Planungsausschuss den Beschluss über die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Lindenweg“ gefasst. Mit der Satzung soll der städtebauliche Lückenschluss zwischen den Gebäuden „Hauptstraße 1a“ und „Lindenweg 7“ ermöglicht werden. Die bereits im Flächennutzungsplan als „Mischgebiet Dorf“ dargestellten Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 1903/2 und 1904 werden zukünftig in den Innenbereich nach § 34 BauGB einbezogen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs vom 22.08.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 06.09.2023 bis 17.10.2023. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 04.09.2023 bis 17.10.2023 beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

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

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ist eine Stellungnahme/Einwendung eingegangen.

Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind 14 Stellungnahmen eingegangen.

Die Stellungnahmen nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sind der Anlage „Abwägungstabelle: Einbeziehungssatzung Lindenweg“ zu entnehmen. Der Inhalt der Stellungnahmen sowie die Erläuterungen und Abwägungsvorschläge sind ausschließlich aus dieser Anlage zu entnehmen und Bestandteil dieser Ausschussvorlage.

Den Einwendungen entsprechend werden einige naturschutzfachliche und wasserwirtschaftliche Festsetzungen sowie Hinweise aus verschiedenen anderen Fachbereichen in den Satzungsentwurf aufgenommen. Im Ergebnis führt dies zu einer weiteren öffentlichen Auslegung der Entwurfsunterlagen nach § 4a Abs. 3 BauGB.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Die zur Durchführung des Verfahrens notwendigen Haushaltsmittel sind im Haushalt 2024 unter der Kostenstelle 511201 eingeplant. Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung Finanzen abgestimmt.



Beteiligung des Referenten

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

Vorschlag zum Beschluss

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird den Abwägungsvorschlägen zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Gelange gemäß der Anlage „Abwägungstabelle: Einbeziehungssatzung Lindenweg – Stand 07.05.2024“ zugestimmt.
2. Der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 07.05.2024 der Einbeziehungssatzung Lindenweg wird gebilligt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB 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 selben Zeitraum zur Äußerung und Stellungnahmen gebeten (§ 4 Abs. 2 BauGB).



Sachgebiet Abteilung P	Sachbearbeiter Frau Michels
----------------------------------	---------------------------------------

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Planungsausschuss	09.04.2024	öffentlich	Entscheidung
Bau- und Planungsausschuss	07.05.2024	öffentlich	Entscheidung

Betreff

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.1. "Ortszentrum Theresienstraße" - Satzungsbeschluss

Anlagen:

- 01 - Bebauungsplan Nr. 14.1_6. Änderung_Plandokument idF vom 05.12.2023
- 02 - Bebauungsplan Nr. 14.1_6. Änderung_Begründung idF vom 05.12.2023

Sachverhalt

Mit Beschluss des Bau- und Planungsausschuss vom 22.02.2022 wurde der Änderungsaufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.1 „Ortszentrum Theresienstraße“ gefasst.

Nachdem der Gemeinderat in seiner Sitzung am 26.03.2024 die Inhalte des städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Hallbergmoos gebilligt hat und dieser zwischenzeitlich von den Parteien unterzeichnet wurde, kann die 6. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.12.2023 als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan liegt zur Einsichtnahme im Großen Sitzungssaal aus.

Vorschlag zum Beschluss

Die Gemeinde Hallbergmoos erlässt aufgrund der §§ 1 – 4 und §§ 8 – 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils gültigen Fassung die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.1 „Ortszentrum Theresienstraße“ als Satzung.



Sachgebiet Sachgebiet P4	Sachbearbeiter Frau Huber		
Beratung Bau- und Planungsausschuss	Datum 07.05.2024	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.2 „Ortszentrum Maximilianstraße Ottostraße,,			
Anlagen: 01 - Lageplan 02 - Beschluss BA v 28-02-2023 03 - Plan mit Einzeichnung Grundstücksteilung (vertrauliche Anlage)			

Sachverhalt

Bereits am 28.02.2023 behandelte der Bau- und Planungsausschuss den am 27.12.2022 eingereichten Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück in der Maximilianstraße 68 (Fl. Nr. 220/8).

Mit Beschluss vom 28.02.2023 wurde folgenden Abweichungen vom Bebauungsplan zugestimmt:

Das geplante Bauvorhaben ist mit einer grundstückbezogenen GZR I (Hauptbaukörper) von 0,24 und einer Gesamt-GZR (Hauptkörper + Nebenanlagen) von maximal 0,70 genehmigungsfähig.

Der Eigentümer möchte das Grundstück nun teilen und beantragt die Befreiung von der Festsetzung der Mindestgrundstückgröße von 400 m².

Das Grundstück Fl. Nr. 220/8 ist 961 m² groß und soll in ein Grundstück mit einer Größe von 593 m² und einem Grundstück mit einer Größe von 368 m² geteilt werden.

Laut den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 14.2 „Ortszentrum Maximilianstraße Ottostraße“ muss die Mindestgröße bei künftigen Teilungen mindestens 400 m² sein.

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.

Durch die Situierung des bestehenden Hauses ist eine andere Aufteilung nicht möglich, da zwischen den Häusern die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden müssen.

Für den objektiven Betrachter ist die Teilung des Grundstücks nicht ersichtlich.

Durch den neuen Grundstückszuschnitt ergibt sich auf dem hinteren Grundstück eine GRZ I von 0,24 und eine Gesamt-GRZ von 0,51.

Die Gemeinde hat durch den genehmigten Vorbescheid kein Ermessen in Ihrer Entscheidung. Dem Antrag auf Befreiung ist zuzustimmen.



Beteiligung des Referenten

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

Vorschlag zum Beschluss

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.2 „Ortszentrum Maximilianstraße Ottostraße“ bezüglich der Abweichung von der festgesetzten Mindestgröße eines Grundstücks von 400 m² wird zugestimmt.



Sachgebiet Sachgebiet P4	Sachbearbeiter Frau Huber		
Beratung Bau- und Planungsausschuss	Datum 07.05.2024	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten und 9 Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1970/85, Erchinger Weg 19			
Anlagen: 01 - Lageplan 02 - Bauantragsunterlagen (vertrauliche Anlage) 03 - Überbaute Grundfläche und Stellplatznachweis (vertrauliche Anlage) 04 - Eingabeplan (vertrauliche Anlage)			

Sachverhalt

Mit Antrag auf Vorbescheid vom 25.03.2024 begehrt die Eigentümerin des Grundstücks Fl. Nr. 1970/85 die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten und 9 Garagen.

Nach § 9 Buchstabe c) der Geschäftsordnung ist der Bau- und Planungsausschuss für die Erteilung es gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB zu Bauprojekten im Innenbereich ab einer Größe von mehr als 6 Wohneinheiten zuständig.

Zum Antrag auf Vorbescheid wurden die folgenden Fragen gestellt:

1.

Ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses, Grundfläche 21,5 x 12,0 m, mit Satteldach mit einer Dachneigung von 35 Grad und Wandhöhen von 6,60m bezogen auf die bestehenden Geländeoberkanten mit der in der Planzeichnung vom 04.03.2024 dargestellten Situierung auf dem Grundstück mit den Flur-Nr. 1970/85 der Gemarkung Goldach bauplanungsrechtlich zulässig?

2.

Ist die Errichtung einer grenzständigen Garage mit drei Kfz-Einstellplätzen mit den Nummern 2, 3 und 4 mit einer Grundfläche von 9,0 x 6,0 m an der nördlichen Grundstücksgrenze mit der in der Planzeichnung vom 04.03.2024 dargestellten Situierung auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1970/85 der Gemarkung Goldach bauplanungsrechtlich zulässig?

3.

Ist die Errichtung einer grenznahen Garage mit drei Kfz-Einstellplätzen mit den Nummern 5, 6 und 7 mit einer Grundfläche von 9,0 x 6,0 m an der östlichen Grundstücksgrenze mit der in der Planzeichnung vom 04.03.2024 dargestellten Situierung auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1970/85 der Gemarkung Goldach bauplanungsrechtlich zulässig?

4.

Ist die Errichtung einer grenzständigen Garage mit zwei Kfz-Einstellplätzen mit den Nummern 8 und 9 mit einer Grundfläche von 6,0 x 6,0 m an der südlichen Grundstücksgrenze mit der in der Planzeichnung vom 04.03.2024 dargestellten Situierung auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1970/85 der Gemarkung Goldach bauplanungsrechtlich zulässig?

5.

Ist die Errichtung von drei offenen Kfz-Stellplätzen mit den Nummern 1, 2 und 3 mit einer Grundfläche von 2,5 x 6,0 m an der westlichen Grundstücksgrenze unmittelbar am Erchinger Weg



mit der in der Planzeichnung vom 04.03.2024 dargestellten Situierung auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1970/85 der Gemarkung Goldach bauplanungsrechtlich zulässig?

6.

Ist die Aufstellung einer Luft-Wasser-Wärmepumpe an der westlichen Grundstücksgrenze unmittelbar am Erchinger Weg mit der in der Planzeichnung vom 04.03.2024 dargestellten Situierung auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1970/85 der Gemarkung Goldach bauplanungsrechtlich zulässig?

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück Fl. Nr. 1970/85 befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich).

Innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das geplante Mehrfamilienhaus fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die geplante Wandhöhe von 6,60 m, Firsthöhe von 10,80 m, sowie eine Dachneigung von 35° sind in Hallbergmoos üblich. Der direkte Nachbar (Sonnenblumenweg 1) hat eine Wandhöhe von 6,07 m, eine Firsthöhe von 11,43 m und eine Dachneigung von 43°. Zur Errichtung von zwei Vollgeschossen ist nach den heutigen gesetzlichen Bestimmungen (z. B. Dämmung, größere Fensterausparungen aufgrund von Dreifachverglasung) eine Wandhöhe zwischen 6,50 m und 6,60 m notwendig.

Aus Sicht der Verwaltung kann das Einvernehmen für das Mehrfamilienhaus erteilt werden.

Die Stellplätze sind so angeordnet, dass es je eine Zufahrt vom Erchinger Weg und vom Sonnenblumenweg gibt. Außerdem werden drei Stellplätze an der Grundstücksgrenze zum Erchinger Weg und ein Stellplatz an der Grundstücksgrenze zum Sonnenblumenweg errichtet und sind daher direkt über den öffentlichen Straßenraum anfahrbar.

Nach § 4 Abs. 2 der aktuellen Stellplatzsatzung dürfen mehr als vier zusammenhängende Stellplätze nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen sein.

Die eingereichte Planung weicht daher von der Stellplatzsatzung ab.

Nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO können Abweichungen von der Stellplatzsatzung zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen von Art. 3 Satz 1 BayBO vereinbar sind.

Nach Art. 3 Satz 1 BayBO sind die Belange der Baukunst, insbesondere die anerkannten Regeln der Baukunst, so zu berücksichtigen, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.

Daher wurde die Abteilung S als Straßenverkehrsbehörde um Stellungnahme gebeten.

Stellungnahme Abteilung S:

Aus verkehrsrechtlicher Sicht spricht nichts dagegen, dass die Stellplätze wie im Plan dargestellt angeordnet werden.



Aus Sicht der Verwaltung ist damit die Öffentliche Sicherheit und Ordnung gewahrt. Wir empfehlen das Einvernehmen zur Situierung der Stellplätze zu erteilen.

Nach § 3 Abs. 8 der aktuellen Stellplatzsatzung ist bei Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen ein Stellplatz für Menschen mit Behinderung herzustellen. Die lichte Breite eines Stellplatzes für Menschen mit Behinderung muss 3,50 m betragen. Der Stellplatz ist oberirdisch anzuordnen und durch Markierung am Boden zu kennzeichnen. Der Behindertenstellplatz fehlt in der vorgelegten Planung und muss deshalb als Auflage von der Eigentümerin gefordert werden.

Außerdem ist in § 4 Abs. 5 der aktuellen Stellplatzsatzung festgelegt, dass Randstellplätze 3,00 m breit sein müssen. Stellplatz 4 der vorgelegten Planung grenzt direkt an Garage 1 an und muss deshalb eine lichte Breite von 3,00 m aufweisen.

Für die Beantwortung von Frage 6 ist das Landratsamt Freising zuständig.

Im Weiteren findet die Kinderspielplatzsatzung der Gemeinde Hallbergmoos Anwendung. Nach § 1 Abs. 1 sind Kinderspielplätze bei der Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als drei Wohnungen nachzuweisen. Dieser Nachweis ist im Rahmen der Bauantragsunterlagen vorzulegen und im Weiteren nicht Inhalt der Bauvoranfrage.

Beteiligung des Referenten

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

Vorschlag zum Beschluss

Das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten und 9 Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1970/85, Erchinger Weg 19 wird zugestimmt.

Die Regelungen der Stellplatzsatzung insbesondere zur Herstellung eines Behindertenstellplatzes sowie der Verbreiterung des Stellplatzes 4 sind umzusetzen.



Sachgebiet Sachgebiet P4	Sachbearbeiter Frau Michels
------------------------------------	---------------------------------------

Beratung Bau- und Planungsausschuss	Datum 07.05.2024	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
---	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

Betreff

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 25 "SO Kleingewerbe Tassiloweg" - erneute Beschlussfassung

Anlagen:

- 01 - Beschlussbuchauszug vom 23.05.2023
- 02 - Antrag auf Vorbescheid (vertrauliche Anlage)
- 03 - Eingabeplan (vertrauliche Anlage)

Sachverhalt

Bereits mit Beschluss des Bau- und Planungsausschuss vom 23.05.2023 wurde dem Antrag auf Befreiung von der GFZ und Überschreitung um 0,12 auf 0,62 nur in Teilen zugestimmt.

Nach der damaligen Aktenlage wurden in dem Bebauungsplangebiet Nr. 25 „SO Kleingewerbe Tassiloweg“ Befreiungen von der GFZ bis maximal 0,53 ausgesprochen. Im Sinne der Gleichbehandlung wurde dem Antragsteller ebenfalls eine Befreiung von der GFZ von 0,53 zugesprochen.

Aufgrund dieses Beschlusses hat der Antragsteller eine Akteneinsicht über die Umgebungsbebauung beim Landratsamt Freising eingeholt. Die Nachberechnung hat ergeben, dass bei dem Bauvorhaben „Tassiloweg 18“ das Dachgeschoss durch die Anrechnung der Dachgauben als Vollgeschoss gerechnet wird. Dadurch liegt die GFZ dieses Bauvorhabens bei 0,61.

Hierzu hat das Landratsamt Freising am 28.03.2024 folgende Stellungnahme abgegeben:

„..... mit dem beigefügten Schreiben vom 08.03.2024 informierte uns Herr RA Hanslmaier über das in dieser Bausache bei Ihnen geführte Gespräch. Als Ergebnis wurde dabei festgehalten, dass die Gemeinde eine rechtliche Einschätzung des Landratsamtes haben möchte, inwieweit die von der Fa. Hasnbau beantragte Planung im Hinblick auf die GFZ der benachbarten Bebauung genehmigungsfähig sei. Dazu dürfen wir nun folgendes mitteilen:

Die Berechnungen des Architekten Lindner und des Bauingenieurs Schütz können unsererseits nur bestätigt werden. Offenbar sind in diesem Baugebiet – auch wenn keine expliziten Befreiungen erteilt worden sind - Vorhaben mit einer GFZ von 0,61 genehmigt und umgesetzt worden. Bis zu diesem Wert wären daher aus Gleichbehandlungsgründen auch weitere Vorhaben genehmigungsfähig.“

Aufgrund der rechtlichen Stellungnahme des Landratsamtes Freising, empfiehlt die Verwaltung dem Antrag der Erhöhung der GFZ bis max. 0,61 zuzustimmen.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

keine



Beteiligung des Referenten

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

Vorschlag zum Beschluss

1. Der Beschluss des Bau- und Planungsausschuss vom 23.05.2024 wird aufgehoben.
2. Der Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 25 „SO Kleingewerbe Tassiloweg“ zur Realisierung einer GFZ von 0,61 wird zugestimmt.



Sachgebiet Sachgebiet P4	Sachbearbeiter Frau Michels
------------------------------------	---------------------------------------

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Planungsausschuss	07.05.2024	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Neubau von Wohnmobil- u. Wohnwagenstellplätzen und Sanitärräumen – Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 78 „Gewerbegebiet westlich Amalienstraße,, - erneute Beschlussfassung

Anlagen:

2024-04-29-04-Email - Vertraulich

Sachverhalt

Mit dem am 19.02.2024 eingereichten Bauantrag begehren die Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 31/3 den Neubau von Wohnmobil- u. Wohnwagenstellplätzen und Sanitärräumen.

Der Bau- und Planungsausschuss fasste am 09.04.2024 zu dem Bauvorhaben folgende Beschlüsse:

1. *Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 78 „Gewerbegebiet südlich Amalienstraße“ bezüglich des Baus von Wohnmobil- u. Wohnwagenstellplätzen mit Sanitärräumen wird befristet für 10 Jahre zugestimmt.*
2. *Ein Zaun mit Begrünung westlich und südlich des Grundstückes wird festgelegt.*

Um zu verhindern, dass die Nutzung des Grundstücks langfristig an Dauercamper oder Flughafenparker erfolgt, erging der Beschluss Nr. 1 unter eine 10-jährigen Befristung.

Zu diesem Sachverhalt hat sich der Grundstückseigentümer am 23.04.2024 telefonisch mit der Verwaltung in Verbindung gesetzt. Er gab an, dass eine wirtschaftliche Betreuung der Anlage unter der zeitlichen Befristung von 10 Jahren nicht möglich ist. In dieser Zeit würden sich die Investitionskosten von ca. 250.000 EUR nicht refinanzieren. Um einer städtebaulich unerwünschte Nutzung langfristig vorzubeugen, wurde dem Antragsteller der Vorschlag unterbreitet, eine dingliche Nutzungsbeschränkung für das Grundstück im Grundbuch festzuschreiben.

Der Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr 31/3 verpflichtet sich, neben denen im Bebauungsplan Nr. 78 zugelassenen Nutzungen, das Grundstück ausschließlich als Wohnmobil- und Wohnwagenstellplatz zu nutzen. Die jeweilige Nutzungsdauer darf 21 Tage nicht überschreiten. Eine Nutzung für Flughafenparker und Dauerparker an Langzeitgäste ist ausgeschlossen.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

keine

Beteiligung des Referenten

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

Vorschlag zum Beschluss



1. Der Bau- und Planungsausschuss hebt die 10-jährige Befristung zum Neubau von Wohnmobil- und Wohnwagenstellplätzen mit Sanitätsräumen auf.
2. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens erfolgt unbefristet. Der Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr 31/3 verpflichtet sich, neben denen im Bebauungsplan Nr. 78 zugelassenen Nutzungen, das Grundstück ausschließlich als Wohnmobil- und Wohnwagenstellplatz zu nutzen. Die jeweilige Nutzungsdauer darf 21 Tage nicht überschreiten. Eine Nutzung für Flughafenparker und Dauerparker an Langzeitgäste ist ausgeschlossen. Die Nutzungsbeschränkung ist vor Erteilung der Baugenehmigung dinglich im Grundbuch zu sichern.