



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

Sitzungsdatum: Dienstag, 23.06.2020
Beginn: 18:36 Uhr
Ende: 18:45 Uhr
Ort: im Gemeindesaal Hallbergmoos

Ausschussmitglieder

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

Schriftführerin

Michels, Andrea

Verwaltung

Dietl, Marco
Hollmer, Julia

Es fehlen entschuldigt:

Erster Bürgermeister

Reents, Harald

TAGESORDNUNG

öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 02.06.2020
2. Bekanntgaben
 - 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
 - 2.2 Vergabe von Bauaufträgen
 - 2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben (keine)
3. Bebauungsplanverfahren Nr. 61 "Mittermeierweg/Weidenweg" - Satzungsbeschluss
4. Antrag auf isolierte Befreiung für den Einbau einer zweiten Wohneinheit und Neubau von 2 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1970/520 - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 "Tannenweg Sued"
5. Gemeinde Ismaning, Bebauungsplan Nr. 81 a, westlich der Unterföhringer Straße, zwischen Schlesier Weg u. Egerländer Straße
6. Gemeinde Ismaning, 22. Änderung des Flächennutzungsplans
7. Gemeinde Ismaning, 20. Änderung des Flächennutzungsplans
8. Anfragen (keine)
9. Bürgerfragestunde (keine)

Eröffnung der Sitzung

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

Gegen die Ladung und Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

Der Vorsitzende stellt fest, dass das Gremium beschlussfähig ist.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 02.06.2020

Sachverhalt

Das Protokoll wurde mit der Einladung zur Gemeinderatssitzung am 16.06.2020 bereits verschickt.

Beschluss

Das öffentliche Protokoll der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 02.06.2020 wird genehmigt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

2. Bekanntgaben

2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen

Sachverhalt

Anlagen zum Beiblatt

- Kostenverfolgung für den Neubau Kinderhaus, Margaretenweg 12, Hallbergmoos
- Kostenverfolgung für die Aufstockung Betriebsgebäude Kläranlage
- Kostenverfolgung für den Neubau Kassenhaus im Sport- u. Freizeitpark Hallbergmoos
- Kostenverfolgung für den Neubau Kinderhort III, Utzschneiderweg 4, Hallbergmoos

Zur Kenntnis genommen

2.2 Vergabe von Bauaufträgen

Sachverhalt

Blühflächenkonzept Hallbergmoos
Vergabe: Landschaftsbauarbeiten

Art der Ausschreibung:	Öffentliche Ausschreibung
Bewerbungen:	18
Abgegebene Angebote:	8
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	249.816,60 € brutto
Höchstangebot:	363.627,50 € brutto
Auftragssumme:	81.936,24 € brutto
Vergabe an:	Fa. Wurzer Umweltdienst GmbH, 85462 Eitting
Haushaltsmittel:	PFLANZ026

Kinderkrippe Spatzennest, Am Söldnermoos 59, Ergänzung baul. Sonnenschutz
Vergabe: Lieferung u. Montage von Markiesen u. Sonnensegel einschl. Fundament

Art der Ausschreibung:	Beschränkte Ausschreibung
Bewerbungen:	4
Abgegebene Angebote:	4
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	70.000,00 € brutto
Höchstangebot:	65.401,23 € brutto
Auftragssumme:	49.311,22 € brutto
Vergabe an:	Fa. Morina GmbH, 85399 Hallbergmoos
Haushaltsmittel:	HOCH139

Pflegearbeiten öffentl. Grünflächen Sport- u. Freizeitpark Hallbergmoos
Vergabe: Mäh- u. Pflegearbeiten 2020

Art der Ausschreibung:	Beschränkte Ausschreibung
Bewerbungen:	12
Abgegebene Angebote:	3
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	100.142,78 € brutto
Höchstangebot:	385.010,48 € brutto
Auftragssumme:	119.233,24 € brutto
Vergabe an:	Fa. Schmidt+Hauck GmbH, 85737 Ismaning
Haushaltsmittel:	KSt. 424204, 424205, 424206, 573103

Zur Kenntnis genommen

2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben (keine)

**3. Bebauungsplanverfahren Nr. 61 "Mittermeierweg/Weidenweg" -
Satzungsbeschluss**

Sachverhalt

Der Tagesordnungspunkt wurde von der Tagesordnung genommen.

4. Antrag auf isolierte Befreiung für den Einbau einer zweiten Wohneinheit und Neubau von 2 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1970/520 - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 "Tannenweg Sued"

Sachverhalt

Mit der am 03.06.2020 eingereichten isolierten Befreiung begehren die Antragsteller den Einbau einer zweiten Wohneinheit und Neubau von 2 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1970/520, Wacholderweg 11. Das Bauvorhaben weicht von folgender Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 39 „Tannenweg Süd“ ab.

Punkt 2.2

Für die **Parzelle 4** ist eine zulässige Grundfläche von 110 qm zugelassen. Errichtet werden sollen insgesamt 129,72 qm. Dies ist eine Überschreitung von 19,72 qm.

Punkt 4.4

Einer der geplanten Stellplätze soll außerhalb der festgelegten Baugrenze für Nebenanlage errichtet werden. Die Zufahrt erfolgt über eine festgelegte Grünfläche, was jedoch für das Grundstück zulässig ist (Punkt 4.7)

Begründung lt. Antrag:

„Trotz kompakter Bauweise der Zufahrt und Stellplätze ist die festgelegte Grundfläche für Nebenanlagen von 110 m² nicht einzuhalten. Die zusätzliche Fläche wird für 2 weitere Stellplätze benötigt, die aus der Stellplatzsatzung Hallbergmoos für den Einbau einer zweiten Wohneinheit resultieren. Nicht benötigte Pflasterflächen (Einfahrtsbereich Garage) werden ausgebaut und als Grünflächen angelegt. Die Grundfläche für das Hauptgebäude ist mit 130,80 m² von erlaubten 140 m² nicht voll ausgeschöpft, somit ergibt sich nur eine Überschreitung von der gesamten Grundfläche von 10,52 m²

Wir bitten um Befreiung der Grundfläche für Nebenanlagen zur Erstellung einer zweiten Wohneinheit.

Zur Erstellung von zusätzlichen Stellplätzen muß die im Bebauungsplan festgelegte Umgrenzung der Stellplatz-/Garagenfläche überschritten werden. Im 2005 eingereichten Baugesuch wurde die Verschiebung der Baugrenze bzw. Umgrenzungen für Garagen und Stellplätze auf dem Grundstück bereits genehmigt. Die neuen Stellplätze befinden sich längs zur Strassenkante, somit ist eine Beeinträchtigung der Nachbarn nicht zu befürchten und eine übermäßige Versiegelung durch Zufahrten nicht gegeben.“

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.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Einzelhaus im Wacholderweg. Die Stellplätze sollen zur Straßenseite errichtet werden. Nachbarliche Interessen werden nicht berührt.

Die Grundkonzeption des Bebauungsplans Nr. 39 „Tannenweg Sued“ ist durch den Antrag auf Befreiung bezüglich des Einbaus einer zweiten Wohneinheit und Neubaus von 2 Stellplätzen nicht berührt.

Im Bebauungsplan wurde eine Grundfläche (GR) für ein Hauptgebäude von 140 m² festgelegt. Das bisherige Gebäude hat nur eine GR von 130,80 m². Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Freising, Herrn Hilpert können die nicht ausgeschöpften 9,20 m² für die Nebenanlage verwendet werden. Grundsätzlich darf die GR für Nebenanlagen nach §19 Abs. BauNVO, die Fläche der Hauptgebäude um bis zu 50 % übersteigen. Dies entspricht in diesem Fall 70 m². Der Bebauungsplan erlaubt bereits 110 m². Daher war das Landratsamts Freising der Ansicht die zulässige Gesamt-GR von 250m² (GR Hauptgebäude + GR Nebenanlagen) sollte eingehalten werden.

Von Seiten der Verwaltung kann der beantragten Befreiung zugestimmt werden. Die Überschreitung um 10,52 m² kann als geringfügig Betrachtet werden. Die dadurch erreichte GRZ beträgt 0,45 und fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Die GFZ bleibt unverändert bei 0,45.

Da der Planer des Bauantrags Mitglied des Gremium ist und den Bebauungsplan erstellt hat, wurde auf das einholen einer Stellungnahme verzichtet.

Beschluss

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 „Tannenweg Sued“ bezüglich des Einbaus einer zweiten Wohneinheit und Neubau von 2 Stellplätzen und der damit einhergehenden Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen und überschreiten der Baugrenze wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

Ausschussmitglied Rentz enthält sich wegen persönlicher Beteiligung.

5. Gemeinde Ismaning, Bebauungsplan Nr. 81 a, westlich der Unterföhringer Straße, zwischen Schlesier Weg u. Egerländer Straße

Sachverhalt

Der Gemeinderat der Gemeinde Ismaning hat am 15. November 2018 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bereich westlich der Unterföhringer Straße, zwischen Schlesier Weg und Egerländer Straße den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB zu ändern.

Die Gemeinde Ismaning liegt als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraums München. Die allgemeinen Grundsätze einer nachhaltigen Raumentwicklung des Regionalplans München finden Berücksichtigung. Nach den Festlegungen der Regionalplanung soll der Stadt- und Umlandbereich München so entwickelt werden, dass er seine Funktionen u.a. als zentraler Wohnstandort nachhaltig erfüllen kann. Die Standortattraktivität soll deshalb durch verstärkte Innenentwicklung, Sicherung und Verbesserung der Wohnqualität sowie durch Gestaltung und Erhaltung von attraktiven Wohnumfeldbereichen und Naherholungsräumen weiter ausgebaut und verbessert werden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung stärkt insoweit die Gemeinde Ismaning in ihrer überörtlichen Bedeutung als Siedlungsschwerpunkt und trägt hinsichtlich der städtebaulichen und

wirtschaftlichen Entwicklung als zentraler Wohnstandort zu einer nachhaltigen Raumentwicklung bei.

Das Planungsgebiet liegt im südwestlichen Bereich von Ismaning und umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha.

Im Norden begrenzt der Schlesier Weg, im Süden die Egerländer Straße und der Karlsbader Weg das Plangebiet, im Osten und Westen grenzt bestehende Wohnbebauung an.

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 gilt folgender rechtsverbindlicher Bebauungsplan:

Bebauungsplans Nr. 81 "westlich der Unterföhringer Straße", rechtsverbindlich seit 27.01.1997

In der ursprünglichen Bebauungsplanfassung war innerhalb des Plangebiets der 1. Änderung eine Reihenhauswohnanlage mit Gemeinschaftstiefgarage geplant. Da die Gemeinschaftstiefgarage einerseits nur gemeinsam durchgeführt werden kann und andererseits aber nur ein Teil der Reihenhäuser durch die Tiefgarage unterbaut wird, erscheint aufgrund der Eigentumsverhältnisse eine Realisierung der gesamten Anlage derzeit nicht absehbar. Deshalb soll eine Bebauungsplanänderung durchgeführt werden. Ziel ist es, die Stellplätze oberirdisch so anzuordnen, so dass die einzelnen Reihenhausparzellen auch unabhängig voneinander geplant werden können.

Um eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes zu ermöglichen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Ismaning am 15.11.2018 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 81 zu ändern.

Mit der Planung wird auch in besonderem Maße dem Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hinsichtlich der Förderung der städtebaulichen Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie den Vorschriften des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

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

6. Gemeinde Ismaning, 22. Änderung des Flächennutzungsplans

Sachverhalt

Die Gemeinde Ismaning beabsichtigt, für die Bereiche; Sportplatz Grundschule Camerloher, Festwiese, Bogenschießplatz und Naherholungsfläche Am Kernbach den wirksamen Flächennutzungsplan zu ändern.

Der förmliche Änderungsbeschluss zur 22. Änderung wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 26. März 2020 gefasst.

Die Gemeinde Ismaning verfügte über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 06.03.1986, die Aussagen des Landschaftsplans waren eingearbeitet. Die zur Genehmigung eingereichte Fassung vom 14.03.1985 war von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 19.08.1985 unter Einschränkungen, Auflagen und Hinweisen genehmigt worden.

Der Flächennutzungsplan wurde mehrfach geändert, zuletzt durch die 19. Änderung, rechtswirksam in der Fassung vom 07.11.2019.

Der o.g. genehmigte Flächennutzungsplan incl. der genehmigten Flächennutzungsplanänderungen wurde 2019 digitalisiert und aktualisiert. Die genehmigte Fassung dieses digitalisierten und aktualisierten Plans wurde vom Landratsamt München mit Schreiben vom 02.04.2020, Az. 4.1-0003/18/FNP Ismaning, mit Hinweisen genehmigt. Mithin ist dieser Plan nun der rechtswirksame Flächennutzungsplan. Er ist in der Fassung vom 07.11.2019 rechtswirksam.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.03.2020 beschlossen, den Flächennutzungsplan in vier Bereichen zu ändern:

1. Bereich südlich des Bürgerparks (Schulsportplatz) (Änderungsbereich 1),
2. Bereich der heutigen Festwiese (Änderungsbereich 2),
3. Bereich am Kernbach (Änderungsbereich 3) und
4. Bereich der Bogenschießanlage östlich von Fischerhäuser (Änderungsbereich 4)

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes ist die 22. Änderung

Planungsrechtliche Situation

Alle Änderungsbereiche liegen im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Änderungsbereich 1 – Sportanlage:

Die Schulsportanlage ist der nördlich gelegenen Camerloher Grundschule zugeordnet und wurde zusammen mit dieser auf Grundlage einer Baugenehmigung vom 17.10.1996 errichtet mit der Auflage, dass „die Sportanlage nur für den Schulsport während der Unterrichtszeiten genutzt werden darf. Eine Nutzung in den Abendstunden, an Wochenenden und Feiertagen durch Sportvereine oder Erwachsenen-gruppen ist nicht zulässig“.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Teil des Bürgerparks und somit als Grün-fläche dargestellt. Um die von der Gemeinde beabsichtigte Nutzungsmöglichkeit auch für örtliche Sportvereine zu ermöglichen und eventuelle Immissionsschutzkonflikte planerisch zu bewältigen, ist eine Bauleitplanung erforderlich.

Änderungsbereich 2 – Festwiese:

Die Festwiese wird seit rd. 40 Jahren an fünf Tagen pro Jahr für das Ismaninger Bürgerfest genutzt. Sie ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft darstellt. Eine Baugenehmigung liegt nicht vor, ist aufgrund der Nutzungscharakteristik und Art und Umfang der baulichen Anlagen aber auch bisher nicht erforderlich gewesen. Mit Blick auf Planungssicherheit für gemeindliche Investitionen, etwa in die Befestigung des Untergrundes ist eine Bauleitplanung erforderlich.

Änderungsbereich 3 - Grün- und Freizeitanlage am Kernbach:

Die Fläche der geplanten Grün- und Freizeitanlage am Kernbach wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche und – im Süden – als Spielplatz genutzt. Mit Blick auf die geplante Anlage von Wegen, Spiel- und Freizeitflächen ist eine Bauleitplanung erforderlich.

Änderungsbereich 4 – Bogenschießanlage:

Die Bogenschießanlage ist bereits seit vielen Jahren am Standort vorhanden. Der Wunsch der Bogenschützen zur Errichtung einer zweckgebundenen baulichen Anlage ist im Außenbereich mangels Privilegierung nicht genehmigungsfähig. Es ist daher eine Bauleitplanung erforderlich.

Anlass und Ziel der Änderungen

Änderungsbereich 1:

Die Gemeinde beabsichtigt, die Schulsportanlage im Süden des Bürgerparks auch örtlichen Sportvereinen, Erwachsenenengruppen u.ä. zugänglich zu machen. Da die gültige Baugenehmigung

nur den Schulsportbetrieb während der Unterrichtszeiten umfasst, ist eine Nutzungsänderung erforderlich, die längere Nutzungszeiten ermöglicht. Damit werden immissionsschutzrechtliche Aspekte und Fragen der Erschließung (Anfahrt und Stellplätze) relevant. Sofern erforderlich können im Bauleitplan-verfahren die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen im Sinne der 18. BIm-SchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) mittels Lärmschutzgutachten ermittelt werden. Andernfalls erfolgt die immissionsschutzrechtliche Konfliktbewältigung auf Ebene des Genehmigungsverfahrens zur Nutzungsänderung.

Änderungsbereich 2:

Die Gemeinde plant, die einmal jährlich genutzte Festwiese dauerhaft gestalterisch aufzuwerten und funktionaler auf die Bedürfnisse der Festnutzung abzustimmen. Insbesondere sollen vielbegangene oder stark beanspruchte Bereiche stärker befestigt werden, jedoch unter Beibehaltung der versickerungsfähigen, grünen Freiflächencharakteristik. Langfristig ist auch der Bau einer kleinen Toilettenanlage möglich.

Mit Blick auf Planungssicherheit für die gemeindlichen Investitionen ist eine Bauleitplanung erforderlich, die die Festwiesennutzung zweckgebunden dauerhaft am Standort sichert.

Änderungsbereich 3:

Im Bereich westlich des Kernbachs möchte die Gemeinde die vorhandenen Wiesen und Freibereiche als weitere Naherholungszone aufwerten. Über eine entsprechende Machbarkeitsstudie hat der Gemeinderat bereits in der Sitzung am 19. September 2019 positiv entschieden. Geplant sind dort neue Fußwegeverbindungen mittels Brücken über den Bachlauf, Ufergestaltungsmaßnahmen, Anlage von Spiel- und Freizeitflächen sowie ökologische Aufwertung bestehender Gehölzstrukturen und Biotope. Die Bauleitplanung soll die Nutzung am Standort ermöglichen und dauerhaft sichern.

Änderungsbereich 4:

Die bestehende Bogenschießanlage soll dauerhaft am Standort gesichert und die Errichtung kleiner baulicher Anlagen grundsätzlich ermöglicht werden.

Die Änderungsbereiche haben folgende Größe:

- Änderungsbereich 1 ca. 0,9 ha,
- Änderungsbereich 2 ca. 4,1 ha,
- Änderungsbereich 3 ca. 2,5 ha,
- Änderungsbereich 4 ca. 1,5 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

7. Gemeinde Ismaning, 20. Änderung des Flächennutzungsplans

Sachverhalt

Der Gemeinderat der Gemeinde Ismaning hat am 25. Juli 2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in

Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB zum 20. Mal zu ändern.

Der Aufstellungsbeschluss zur 20. Änderung wird hiermit bekannt gemacht.

Der künftige räumliche Geltungsbereich der 20. Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich aus beigefügtem Lageplan. Dieser ist Bestandteil der amtlichen

Bekanntmachung. Die Flächengröße beträgt ca. 6 ha.

Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 20. Änderung wird das Ziel der Ausweisung neuer Wohnbauflächen am östlichen Ortsrand von Ismaning verfolgt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den Bereich südlich der Mayerbacherstraße, zwischen Bajuwarenstraße und der Bundesstraße B 471 bislang „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Es handelt sich hierbei um Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB, die einer allgemeinen Bebauung somit nicht zugänglich sind. In einem ersten Schritt soll nun der Flächennutzungsplan geändert werden, um dort die planungsrechtliche Vorbereitung für einen parallel aufzustellenden Bebauungsplan zu treffen. Es soll künftig ein „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO dargestellt werden.

Beschluss

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

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

8. Anfragen (keine)

9. Bürgerfragestunde (keine)



Helmut Ecker
Zweiter Bürgermeister



Andrea Michels
Schriftführung