



**NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE
SITZUNG DES BAU- UND PLANUNGS-AUSSCHUSSES**

Sitzungsdatum: Dienstag, 14.07.2020
Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 18:52 Uhr
Ort: im Gemeindesaal Hallbergmoos

Erster Bürgermeister

Reents, Harald

Ausschussmitglieder

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

2. Stellvertreter

Wäger, Robert

Vertretung für Brosch Sabina

Schriftführer

Dietl, Marco

Verwaltung

Hollmer, Julia

Es fehlen entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Brosch, Sabina

TAGESORDNUNG

öffentliche Sitzung

1. Das öffentliche Protokoll der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 23.06.2020 wird genehmigt.
2. Bekanntgaben
 - 2.1 Vergabe von Bauaufträgen
 - 2.2 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
 - 2.3 Aufstockung Kläranlage, Errichtung PV-Anlage
 - 2.4 Ggf. mündliche Bekanntgaben
3. Bebauungsplan Nr. 51.1 "Sondergebiet Hotel" - 2. Änderung im vereinfachten Verfahren
4. Antrag auf isolierte Befreiung für die Teilerrichtung der Tiefgarageneinfahrt außerhalb der Baugrenze auf dem Grundstück Fl.-Nr. 39 - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 "Dorfgebiet Ludwigstraße"
5. Anfragen
 - 5.1 Ausschussmitglied Lemer
 - 5.2 Ausschussmitglied Wäger
 - 5.3 Ausschussmitglied Henning
 - 5.4 Ausschussmitglied Edfelder
6. Bürgerfragestunde

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. Das öffentliche Protokoll der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 23.06.2020 wird genehmigt.

Sachverhalt

Das Protokoll wurde mit der Einladung zur Gemeinderatssitzung am 07.07.2020 bereits verschickt.

Beschluss

Das öffentliche Protokoll der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 23.06.2020 wird genehmigt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

Der Erste Bürgermeister Reents hat an der Abstimmung nicht teilgenommen, da er bei der Sitzung am 23.06.2020 nicht anwesend war.

2. Bekanntgaben

2.1 Vergabe von Bauaufträgen

Sachverhalt

Abbruch Gebäude; alte Ringerhalle, Theresienstr. 48, Hallbergmoos

Vergabe: Abbrucharbeiten

Art der Ausschreibung:	Beschränkte Ausschreibung
Bewerbungen:	8
Abgegebene Angebote:	2
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	200.000,00 € brutto
Höchstangebot:	128.740,15 € brutto
Auftragssumme:	102.848,13 € brutto

Vergabe an:
Haushaltsmittel:

Fa. Kollmannsberger, 85414 Kirchdorf
TIEF170

Erneuerung der Lärmschutzwand an der Predazzoallee
Vergabe: Landschaftsgärtnerische Bauleistung

Art der Ausschreibung:	Öffentliche Ausschreibung
Bewerbungen:	11
Abgegebene Angebote:	4
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	220.761,18 € brutto
Höchstangebot:	280.458,93 € brutto
Auftragssumme:	237.983,45 € brutto
Vergabe an:	Fa. Wurzer, 85462 Eitting
Haushaltsmittel:	TIEF136

2.2 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

2.3 Aufstockung Kläranlage, Errichtung PV-Anlage

Sachverhalt

Am 3. April 2018 wurde beschlossen, eine Photovoltaikanlage auf der Aufstockung des Betriebsgebäudes der Kläranlage umzusetzen.
Mittlerweile wurden große Dichtigkeitsprobleme bei blechgedeckten Pultdächern in Verbindung mit Photovoltaikanlagen bekannt.
Daher wurde angeregt, die ursprüngliche Entscheidung zu überdenken.

Um die Ausführbarkeit für diesen konkreten Fall zu prüfen, wurden bei den Planern zusätzliche Unterlagen angefordert, welche zur Zeit vom Sachverständigen geprüft werden.
Nach Abschluss der Prüfung werden wir darüber informieren und ggf. eine neue Beschlussfassung herbeiführen.

2.4 Ggf. mündliche Bekanntgaben

Die Referentin für Umwelt und Gesundheit Tanja Knieler hat die Verwaltung im Zusammenhang mit der Ambrosia-Bekämpfung im Gemeindegebiet auf Folgendes hingewiesen:

„Gerade im Jägerfeld sind am Wall hinter der Kindertagesstätte einige Pflanzen entdeckt worden. Der Bauhof hat zwar im unterem Bereich gemäht, allerdings müsste zwingend kontrolliert werden, ob nicht auch im oberen Bereich Pflanzen zu finden sind. Gleiches gilt für die weiteren Freiflächen im Baugebiet. Mindestens sollten über Hallberger / Mooskurier auch die Menschen über die Beifuss-Ambrosie bzw. deren Bekämpfung informiert werden. M.E. sollte auf den Freiflächen eine Begehung stattfinden, evtl. gemeinsam mit dem Landratsamt.“

Hierzu können wir folgenden aktuellen Sachstand mitteilen:

Wir haben bereits letzte Woche eine Begehung durchgeführt und die ersten Maßnahmen vom Bauhof einleiten lassen. Leider darf der Bauhof nur auf den gemeindeeigenen Grundstücken die Arbeiten ausführen. Der obere Bereich der Erdmieten konnte vom Bauhof nicht gemäht werden, da wir keine geeigneten Geräte dafür da haben. Werden dazu eine externe Firma beauftragen. Wir rechnen mit einer Beseitigung bis spätestens Anfang nächster Woche. Die restlichen Flächen, die sich nicht im Gemeindeeigentum befinden, müssen von den Grundstücksbesitzern selbst behandelt werden. Hierzu werden wir morgen Anschreiben an die betroffenen Anlieger rauschicken. Außerdem werden wir nochmals eine Info für die Ortszeitungen verfassen und veröffentlichen. Eine Begehung mit dem Landratsamt kann erfolgen aber da bereits im letzten Jahr mit dem Ministerium eine Absprache bzgl. der Bekämpfung stattfand, gehen wir stark davon aus, dass uns das Landratsamt dasselbe Vorgehen vorschlagen wird, wie wir es schon in die Wege geleitet haben.

3. Bebauungsplan Nr. 51.1 "Sondergebiet Hotel" - 2. Änderung im vereinfachten Verfahren

Sachverhalt

Anlass der Planung

Seit Jahren herrscht im Munich Airport Business Park (MABP) ein Parkraumnotstand. Um diesen zu beseitigen bzw. zu entschärfen und die Attraktivität des Gewerbegebietes weiterhin zu sichern, möchte die Gemeinde auf dem rot markierten Grundstück im Bebauungsplangebiet Nr. 51.1 ein Parkhaus mit 4 Ebenen errichten – vgl. Beschluss des Gemeinderates zu TOP Ö3 der öffentlichen Sitzung vom 7. Juli 2020. Von der Kubatur (Höhe, Grundfläche) fügt sich das Gebäude in die Umgebungsbebauung ein und hält auch die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans ein. Auf Grund der 4 Ebenen soll eine Geschossfläche von ca. 10.800 m² realisiert werden. Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,0 wird auf den geplanten Grundstücken Fl.-Nrn. 807/39, 807/42 (Größe: 5.391 m²) jedoch weit überschritten. Um das Bauvorhaben zu realisieren, ist eine Geschossfläche von 11.241 m² erforderlich, was einer GFZ von 2,1 entspricht.



Ziel und Zweck der Planänderung

Durch die Änderung des Bebauungsplans kann dem städtebaulichen Ziel der Attraktivitätssteigerung der MABP sowie einer ordnungsgemäßen Parkraumbewirtschaftung Rechnung getragen werden. Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Parkhauses mit ca. 300 Stellplätzen geschaffen werden.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und auch seine 2. Änderung sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Vereinfachtes Verfahren

Die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB liegen vor, weil durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Zwar wird das Maß der baulichen Nutzung überschritten, jedoch ist die Änderung städtebaulich vertretbar, da das Parkhaus für das Gewerbegebiet zwingend erforderlich ist. Nachbarschaftliche Interessen werden nicht berührt. Die Errichtung eines Parkhauses im Gewerbegebiet ist allgemein zulässig und die Immissionswerte nach der 16. BimSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden nicht überschritten. Lediglich die Parkhausfassade in Richtung Hotel muss bei der Bauausführung komplett geschlossen werden (*Schalltechnische Untersuchung für die Verkehrsentwicklung vom 24.10.2019, Akustikbüro Becker & Partner, München*). Die bereits heute vom Verkehr überlastete Ludwigstraße wird durch die teilweise Umlenkung der Verkehrsströme am Knotenpunkt zur B 301 entlastet. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt, da die Auswirkungen auf die Umwelt durch die Planung unverändert bleiben. Zudem findet kein veränderter Eingriff in die Natur und Landschaft statt, da die Grundfläche unverändert bleibt. Eine zusätzliche Grünordnung ist nicht erforderlich.

GEP (Gemeindeentwicklungsprogramm)

13.1.2 Ruhender Verkehr

- (1) Für den ruhenden Verkehr sind ausreichend Stellplätze zu errichten. Dies gilt insbesondere für Bereiche mit hohem Individualverkehrsaufkommen wie z. B. im Gewerbegebiet.
- (2) Zur Lösung der Stellplatzproblematik sind auch bisher nicht genutzte Alternativen zu berücksichtigen, z. B. Garagenhöfe oder Parkhäuser.

(3) Die Gemeinde stellt für Flughafenbenutzer keine Parkflächen zur Verfügung.

15.3 Munich Airport Business Park (MABP)

- (1) Die Partnerschaften mit dem Flughafen und den Investoren sollen zur Stärkung und Vermarktung des MABPs bestehen bleiben und bei Bedarf ausgebaut werden.
- (2) Die Gemeinde schafft durch weiche Standortfaktoren die entsprechenden Voraussetzungen.
- (3) Branchenvielfalt im Munich Airport Business Park ist erwünscht und wird gefördert, um Abhängigkeiten von der aktuellen Wirtschaftslage möglichst zu vermeiden.
- (4) Maßnahmen zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Standortes werden unterstützt. Dies gilt insbesondere für eine ausreichende Infrastruktur.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Für die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren fallen keine Planungskosten an. Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung Finanzen abgestimmt.

Beteiligung des Referenten

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

Der Referent für Wirtschaft, Herr Dr. Marcus Mey, wurde gebeten, eine schriftliche Stellungnahme im Vorfeld der Sitzung abzugeben.

Beschluss

1. Der Bebauungsplan Nr. 51.1 „Sondergebiet Hotel“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans ist die bauraumbezogene Erhöhung der GFZ auf 2,1 für die Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzung zum Bau eines gemeindlichen Parkhauses mit 4 Ebenen und ca. 300 Stellplätzen.
2. Der Änderungsentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51.1. in der Fassung vom 14.07.2020 wird gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

4. **Antrag auf isolierte Befreiung für die Teilerrichtung der Tiefgarageneinfahrt außerhalb der Baugrenze auf dem Grundstück Fl.-Nr. 39 - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 "Dorfgebiet Ludwigstraße"**

Sachverhalt

Mit der am 18.06.2020 beantragten isolierten Befreiung begehren der Antragsteller zu dem Bauvorhaben „Neubau von 2 Mehrfamilienwohnhäusern mit Tiefgarage und Stellplätzen“, die Tiefgaragenabfahrt Teilweise außerhalb der Baugrenze zu errichten. Das Grundstück Fl.Nr. 39 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Dorfgebiet Ludwigstraße“.

Ein Auszug aus dem Bebauungsplan mit den Baugrenzen wurde als Anlage beigefügt.

Begründung lt. Antrag:

„Ein Teil-Tiefgaragenabfahrt soll außerhalb der Baugrenze bzw. im Grünzug erstellt werden, um

einen behindertgerechten Zugang zu den Gebäuden zu ermöglichen und einen ungehinderten Zugang zu den oberirdischen Stellplätzen zu gewährleisten“

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 wird die Errichtung einer Tiefgarage begrüßt. Dadurch werden nicht zusätzliche Flächen mit Stellplätzen versiegelt. Ein Teilüberschreiten der Baugrenzen durch die Zufahrt ist städtebaulich vertretbar und die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Die Zufahrt soll über die Ludwigstraße erfolgen, somit werden keine nachbarlichen Interessen berührt.

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

Beschluss

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 „Dorfgebiet Ludwigstraße“ bezüglich der teilweisen Errichtung einer Tiefgaragenabfahrt außerhalb der Baugrenzen wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

Ausschussmitglied Rentz hat an der Abstimmung nicht teilgenommen, da er persönlich beteiligt ist.

5. Anfragen

5.1 Ausschussmitglied Lemer

Die Kosten für den Abriss der alten Ringerhalle waren mit 200.000,00 € kalkuliert. Die tatsächlichen Kosten belaufen sich lt. Angebot auf ca. 100.000,00 €. Warum sind es jetzt weniger Kosten?

Antwort Bürgermeister Reents:
Weil wir ein gutes Ausschreibungsergebnis hatten.

5.2 Ausschussmitglied Wäger

Sollen die Planungen für die Kläranlage geändert werden, damit auf dem Dach eine PV-Anlage errichtet werden kann?
(Geplante Richtlinie zur Errichtung von PV-Anlagen auf Neubauten der Staatsregierung)

Antwort Bürgermeister Reents:

Wir haben eine aktuelle Baugenehmigung, wenn die Richtlinie in Kraft tritt, muss geprüft werden, ob dies für unser Bauvorhaben verpflichtend wird.

Ist die Ursache der beiden Stromausfälle vor kurzem bekannt?

Antwort Bürgermeister Reents:

Bei einem Stromausfall waren wohl Bauarbeiten die Ursache. Über die Ursache des zweiten Stromausfalls ist uns nichts bekannt.

Die Blühstreifen Am Bach blühen zurzeit sehr schön, kann das Mähen durch den Bauhof erst später erfolgen?

Antwort Bürgermeister Reents:

Es wird geprüft, ob dies möglich ist.

5.3 Ausschussmitglied Henning

Wie wären die Kosten für eine mögliche Umplanung und Errichtung einer PV-Anlage auf dem Dach der Kläranlage Hallbergmoos?

Antwort Bürgermeister Reents:

Die Kosten und die Durchführbarkeit müssen erst ermittelt werden.

5.4 Ausschussmitglied Edfelder

Es wird wieder Sport in der Dreifachturnhalle erlaubt, jedoch sind die Duschen noch gesperrt, ab wann sind die Duschen wieder geöffnet?

Antwort Bürgermeister Reents:

Das ist die Entscheidung der Staatsregierung.

Antwort Frau Hollmer:

Es kommt auf das Hygienekonzept an, es wird mit Herrn Henn noch abgeklärt.

Können die beweglichen Ampeln in Gemeindegebiet auch in der Hauptstraße eingesetzt werden?

Antwort Bürgermeister Reents:

Die Ampeln sind derzeit im Probebetrieb bis zu den Sommerferien vorgesehen, um eine Datenlage zu schaffen, ob hier Ampeln notwendig sind. Aufgrund der Coronakrise konnten keine zuverlässigen Daten gesammelt werden.
Ob die Aktion weiterläuft ist derzeit noch offen. Bei der Aufstellung in der Hauptstraße muss der Landkreis Freising zustimmen (Straßenbaulastträger).

6. Bürgerfragestunde


Harald Reents
Erster Bürgermeister


Marco Dietl
Schriftführung