



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

Sitzungsdatum: Dienstag, 07.01.2020
Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 18:49 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

Erster Bürgermeister

Reents, Harald

Ausschussmitglieder

Brosch, Sabina
Edfelder, Silvia
Hartshauser, Hermann
Kronner, Stefan
Lemer, Heinrich
Reiland, Wolfgang
Wilkowski, Martina

1. Stellvertreter

Zeilhofer, Rudolf

Vertreter für Josef Niedermair

Schriftführerin

Michels, Andrea

Es fehlen entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Niedermair, Josef

TAGESORDNUNG

öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der 10. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 03.12.2019
2. Bekanntgaben
- 2.1 Kostenverfolgung Neubau Kinderhaus, Aufstockung Betriebsgebäude Kläranlage, Neubau Kassenhaus, Umkleiden, Neubau Kinderhort III
- 2.2 Ggf. mündliche Bekanntgaben
3. Genehmigung von Nachträgen Brückenbau Nordumfahrung
4. Außenbereichssatzung Garchinger Weg - Billigungsbeschluss
5. Antrag auf isolierte Befreiung für den Bau einer Sichtschutzmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 11/102 - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 "Jägerfeld West"
6. Antrag auf isolierte Befreiung für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Stellplätzen, Ludwigstraße 14 b, Flurnummer 39, Gemarkung Hallbergmoos - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 "Ludwigstraße"
7. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 "Jägerfeld West" zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 11/90, Tassiloweg 55
8. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Gartenhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 221/25 - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47 "Enghofer Weg"
9. Anfragen
10. 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. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der 10. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 03.12.2019

Sachverhalt

Das Protokoll wurde mit der Einladung zur 13. Gemeinderatssitzung am 17.12.2019 bereits verschickt.

Beschluss

Das öffentliche Protokoll der 10. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 03.12.2019 wird genehmigt.

Abstimmung: Ja 7 Nein 0

Ausschussmitglieder Wilkowski und Zeilhofer haben an der Abstimmung nicht teilgenommen, da sie bei der letzten Sitzung nicht anwesend waren.

2. Bekanntgaben

2.1 Kostenverfolgung Neubau Kinderhaus, Aufstockung Betriebsgebäude Kläranlage, Neubau Kassenhaus, Umkleiden, Neubau Kinderhort III

2.2 Ggf. mündliche Bekanntgaben

3. Genehmigung von Nachträgen Brückenbau Nordumfahrung

Sachverhalt

Sachverhalt

Bei der Durchführung des Brückenbaues im Rahmen der Baumaßnahme Nordumfahrung sind während der Bauausführung einige Anpassungen bzw. Änderungen der Bauleistung notwendig geworden. Diese sind vom Bau- und Planungsausschuss zu genehmigen.

Für den Nachtrag 1 und Nachtrag 2 sind insgesamt 52.084,42 Euro veranschlagt. Die beiden Nachträge sind vom Ingenieurbüro Dost geprüft worden.

Im Einzelnen sind folgende Positionen angefallen:

Nordumfahrung Hallbergmoos – Los 2 Brückenbau

BEGRÜNDUNGEN NACHTRAGSANGEBOTE

03.01 Nachtragsangebot 1

03.01.0001 Zulage für Widerlager- und Überbaubeton in Körnung 0/16mm und Zusatzmittel

Zulage für Widerlager- und Überbaubeton in Körnung 0/16mm und Zusatzmittel liefern und einbauen von Beton C 35/45, jedoch auf Grund der dichten Bewehrung mit Körnung 0/16 mm und Zusatzmittel erforderlich.

03.01.0002 Erweiterung Geländer

Erweiterung Geländer, nachträgliche Geländererweiterung Unterstromseite zur Absturzsicherung im Übergangsbereich zwischen Brücken- und Straßenbaulos, um einen Absturz vom Geh- & Radweg in Richtung Bachböschung zu verhindern.

Forderung von der Regierung von Oberbayern, siehe auch Aktenvermerk-Nr.11 zur Baubesprechung vom 14.02.2019, Pkt. 13.6 und Aktenvermerk-Nr.12 zur Baubesprechung vom 14.03.2019, Pkt. 3.2.

03.01.0003 Sauberkeitsschicht für Widerlager

Auf Grund der Planungsänderung wurde laut Tragwerksplaner eine Sauberkeitsschicht aus Beton der Güte C 30/37 und der einbaustärke von 20 cm vorgesehen (Materialbedarf laut Lieferschein).

03.01.0004 Zulage Erhöhter Bewehrungsaufwand

Zulage zu Pos. 02.03.0006 für den erhöhten Bewehrungsaufwand Fahrbahnüberbau.

Zulage für das Einfädeln von U-Bügeln DN 20 mm mit langen Schenkeln, Schubbewehrung und Herstellung von Rüttelgassen.

03.01.0005 Einfassung Böschungstreppe herstellen.

Einfassung der Böschungstreppe mit Granitbordsteinen auf 20cm Betonfundament herstellen. Den Fundamentbeton als Rückenstütze mit einer Breite von 15 cm hochziehen. Fundamentbeton C25/30.

Gerader Stein, Fugen mit Fertizementmörtel verfüllen, Druckfestigkeit f_{ck}, cube des Mörtels min. 50 MPa, Zement Art CEM I (Portlandzement), max. w/z 0,50, frost-/tausalzbeständig, Ausbreitmaßklasse F3

Einschl. aller erforderlichen Erd- und Schalungsarbeiten

Siehe auch Aktenvermerk-Nr.12 zur Baubesprechung vom 14.03.2019, Pkt. 3.2

03.01.0006 Verstärkungstreifen unter Brückenbord herstellen

Verstärkungstreifen unter Brückenbord liefern und gemäß RiZ Kap12 einbauen.

Breite 30cm

03.01.0007 Zulage für Fundamentbeton in C 35/45

Zulage zu OZ (Ordnungszahl) 02.03.0001 und 02.03.0002 für Fundamentbeton der Brunnengründung in C 35/45 gemäß Bewehrungsplan B01c liefern.

Nachträgliche Änderungen in den Ausführungsplänen durch den Prüfenieur, gegenüber den Ausschreibungsunterlagen.

03.01.0008 Zulage Beton für Böschungsberme liefern und einbauen
Zulage Beton für Böschungsberme liefern und einbauen.
Zur Sicherung des Böschungspflaster.

03.01.0009 Winterbaumaßnahmen
Winterbaumaßnahmen herstellen.
Auf Grund der anhaltenden kalten Witterung und starken Vereisung in der Schalung wurde die Überbauschalung beheizt und mit Folien abgedeckt.
Resultiert aus dem späten Baubeginn durch Rodungsarbeiten und Spartenumverlegungen des AG.

03.01.0010 Überwachung Überwachungsklasse 2
Überwachung des Einbaus von Beton der Überwachungsklasse 2 gemäß VOB/C DIN 18331 Abs. 4.2.16

03.01.0011 Zusätzlicher Betonierabschnitt im Flügelbereich gemäß Bewehrungsplan
Zusätzlicher Betonierabschnitt im Flügelbereich gemäß Bewehrungsplänen. Arbeitsfuge war in den Ausschreibungsplänen nicht dargestellt.

03.01.0012 Zulage zu OZ 02.06.0002 - Herstellen einer EP-Versiegelung (Epoxydharz-Beschichtung)
Zulage zu OZ 02.06.0002 für die Herstellung einer EP-Versiegelung auf Grund der vorherrschenden Witterung nach Rücksprache mit dem Auftraggeber.

03.02 Nachtragsangebot 2

03.02.0001 Zulage für Radius Schutzplanke
Zulage für gebogene Schutzplanken,
Einbau im Bereich der Straßeneinmündung. Nachträgliche Verlängerung in den Kurvenbereich zum besseren Schutz der Radfahrer und der erforderlichen Absenklänge.

03.02.0002 Gleitschutz für Radfahrer an der Schutzplanke herstellen
Gleitschutz für Radfahrer an der Schutzplanke herstellen.
System EcoSafe 2.0, 1.33 und Absenkung, einschl. Baustelleneinrichtung.
Wegen dem Verzicht des Geländeraufsatzes ist der Gleitschutz erforderlich geworden.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Die notwendigen Mittel sind im Haushalt unter Tief082 Nordumfahrung enthalten. Es liegt noch keine Schlussrechnung über das LOS 2 Brückenbau vor.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2018	2019	2020	2021	2022
Betrag (investiv) TIEF082	0,- €	-2.300000,- €	-1.400000,- €	-50.000,- €	0,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

Beschluss

Die Nachträge werden in der vorliegende Form genehmigt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

4. Außenbereichssatzung Garchinger Weg - Billigungsbeschluss

Sachverhalt

Mit Datum vom 19.11.2019 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für die Außenbereichssatzung Garchinger Weg gefasst.

Die Satzung umfasst folgende Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke: Fl.-Nrn. 578/1, 580/1, 580, 581, 582, 582/1, 583/2, 583/3 der Gemarkung Hallbergmoos.

Mit der Außenbereichssatzung soll geregelt werden, dass im Geltungsbereich dieser Satzung Wohnzwecken dienenden sonstigen Vorhaben im Außenbereich nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Unabhängig von dieser Außenbereichssatzung sind nach wie vor Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB (begünstigte Vorhaben) weiterhin zulässig.

Um eine städtebaulich unerwünschte Planung wie im Birkenweg zu vermeiden, werden Festsetzungen hinsichtlich der Mindestgrundstücksgröße sowie der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Grundstück getroffen und Bauräume festgesetzt.

Für die Aufstellung der Außenbereichssatzung findet das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung. Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 17.12.2019 ist aus der Anlage zu ersehen.

Beteiligung des Referenten

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

Beschluss

Der von der Gemeindeverwaltung erarbeitete Entwurf der Außenbereichssatzung „Garchingener Weg“ in der Fassung vom 17.12.19 wird gebilligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit soll durch öffentliche Auslegung erfolgen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

5. Antrag auf isolierte Befreiung für den Bau einer Sichtschutzmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 11/102 - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 "Jägerfeld West"

Sachverhalt

Mit der am 12.12.2019 eingereichten isolierten Befreiung begehren die Antragsteller die Errichtung einer Sichtschutzmauer mit einer Höhe von ca. 2,33 Metern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 11/102, Marienstr. 12 in Hallbergmoos.

Das Bauvorhaben wurde bereits errichtet, und weicht von folgender Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ ab.

Punkt 3.4 Einfriedungen

„Ab einer Tiefe von 2,0 Meter entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind sockellose Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 Meter zulässig“

Die Sichtschutzmauer überschreitet somit die zulässige Höhe um 33 cm. Die bayrische Bauordnung sieht eine Maximale Höhe für Einfriedungen von 2,0 Meter vor (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe A) um Verfahrensfrei zu bleiben. Somit wäre bei erteilen einer Befreiung zusätzlich ein Bauantrag notwendig.

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 Reihenmittelhaus an der Marienstraße. Der Eigentümer des betroffenen Nachbargrundstücks hat der Planung nicht zugestimmt. Dieser hat uns erst auf die Überschreitung aufmerksam gemacht. Ursprünglich wurde auch mit den beiden Eigentümern vereinbart das nach Fertigstellung der Terrasse auf dem Grundstück 11/69 die Mauer auf 2 Meter zurückgebaut wird. Die Grundkonzeption des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ ist durch den Antrag auf Befreiung bezüglich der Errichtung einer Einfriedung nicht berührt. Jedoch werden die nachbarlichen Interessen nicht gewahrt.

Eine Stellungnahme des Bebauungsplanerstellers, Ingenieurgesellschaft mbH SAK, wurde am 13.12.2019 angefordert.

Beschluss

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ bezüglich der Errichtung einer Einfriedung (Sichtschutzmauer, Höhe 2,33 Meter) wird nicht zugestimmt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

6. Antrag auf isolierte Befreiung für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Stellplätzen, Ludwigstraße 14 b, Flurnummer 39, Gemarkung Hallbergmoos - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 "Ludwigstraße"

Sachverhalt

Der Bauherr beantragt mit dem am 02.12.2019 eingereichten Bauvorhaben die Erteilung einer isolierten Befreiung für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück Ludwigstraße 14b, Flur-Nr. 39. Dieses soll nicht an der geltenden Baulinie errichtet werden.

Das betroffene Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Ludwigstraße“. Die Baulinie ist anhand des Lageplan (s. Anlage) ersichtlich.

Die Bauherren begründen ihren Antrag wie folgt:

„Das Gebäude soll weiter nach Norden geschoben werden, weil an der Baulinie bereits bestehende Stellplätze vom Gebäude, HsNr. 14a vorhanden sind.“

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind sowie die Abweichung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Eine Befreiung von der Baulinie würde das einheitliche Ortsbild zerstören, sie ist daher städtebaulich nicht vertretbar. Eine ähnliche Anfrage wurde bereits mit Beschluss vom 05.12.2017 behandelt. Damals handelte es sich jedoch um einen Ersatzbau eines Bestandsgebäudes. Hier soll ein kompletter Neubau entstehen. Um auch in Zukunft das im Bebauungsplan festgelegte Ziel, einer einheitlichen Gebäudeflucht und somit ein attraktives Ortsbild an der Straße zu gewährleisten, kann von Seiten der Verwaltung hier nicht zugestimmt werden.

Vom Ersteller des Bebauungsplan, Rentz Architektur + Ingenieurbüro, wurde eine Stellungnahme angefordert.

Beschluss

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 16 „Ludwigstraße“ wird bezüglich des Einhaltens der Baulinie nicht erteilt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

7. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 "Jägerfeld West" zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 11/90, Tassiloweg 55

Sachverhalt

Am 25.11.2019 ging ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ ein. Es handelt sich um die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 11/90, Tassiloweg 55. Das geplante Vorhaben überschreitet die Baugrenze.

Die Antragstellerin begründet ihren Antrag wie folgt:

Der von uns geplante Carport wird ungefähr dem Carport vom Tassiloweg 49/51 gleichen. Die Konstruktion würde vom gleichen Hersteller durchgeführt werden.

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 Härten führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Laut Bebauungsplan sind nur Nebenanlagen in Form von Gartenhäuschen und Gerätehütten zur Gartenbewirtschaftung bis zu einem Bruttorauminhalt von 30 m³ innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Bauräume der Stellplätze bleiben bestehen, allerdings sollen diese durch eine Metallkonstruktion mit Acryldach überbaut werden. Ein solches Bauvorhaben wurde im Bebauungsplangebiet bereits genehmigt. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Die fachliche Stellungnahme des Planungsbüros S-A-K:

„Soweit aus den Unterlagen ersichtlich ist soll der Carport in einer schlanken Stahlkonstruktion mit allseits offenen Seiten errichtet werden. Durch diese Bauweise wird ein offenes nicht massiv erscheinendes Bauteil erstellt. Unserer Meinung nach kann daher aus städtebaulicher Sicht eine isolierte Befreiung für den Carport erteilt werden.“

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ bezüglich der Errichtung eines Carports als zusätzliche Grenzbebauung außerhalb des Baufelds erteilt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

8. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Gartenhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 221/25 - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47 "Enghofer Weg"

Sachverhalt

Mit der am 29.11.2019 eingereichten isolierten Befreiung begehren die Antragsteller die Errichtung eines Gartenhauses mit einer Grundfläche 8,96 qm (2,80m Breit und 3,20 Meter Lang) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 221/25, Am Hufeisen 27 in Hallbergmoos.

Das Bauvorhaben weicht von folgender Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 47 „Enghofer Weg“ ab.

Punkt 5.2 Nebenanlagen

Je Parzelle ist außerhalb der Bauräume ein Gartenhaus bis zu einer Größe von maximal 5 qm zulässig.

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.

Das geplante Gartenhaus soll zur Straßenseite errichtet werden, es sind somit keine Nachbarn direkt betroffen. Das bestehende Gartenhaus und der Spielturm werden entfernt. Das neue Gartenhaus wird an der Stelle des Spielturms errichtet. Daher wird der Garten nicht übermäßig bebaut. Die Grundkonzeption des Bebauungsplans Nr. 47 „Enghofer Weg“ ist durch den Antrag auf Befreiung bezüglich der Errichtung eines Gartenhauses nicht berührt.

Die Stellungnahme des Erstellers des Bebauungsplan ImmoAG Gmbh lautet wie folgt:

„wenn das Maß der baulichen Nutzung überschritten wird, bedarf es eigentlich einer Änderung des B-Plans. Es liegt im Ermessen der Gemeinde das zu entscheiden.“

Beschluss

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47 „Enghofer Weg“ bezüglich der Errichtung eines Gartenhaus (Fläche 8,96 qm) wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

9. Anfragen

Sachverhalt

keine

10. Bürgerfragestunde

Sachverhalt

keine

Harald Reents
Erster Bürgermeister

Andrea Michels
Schriftführung