NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 14.11.2023
Beginn:	19:30 Uhr
Ende	21:22 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses Krailling

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Haux, Rudolph

Mitglieder

Engl, Werner
Sefzig, Sebastian — ab TOP 3 19:42
Siebler, Richard
Walterspiel, Mathias
Wechner, Hans
Zeitlberger, Andreas

1. Stellvertreter

Schulte-Krauss, Andrea — Vertretung für Herrn Thomas Metzner

Schriftführer

Zickler, Marco

Verwaltung

Beel, Sebastian
Schenk, Christine
Weiß, Stephanie

Frau Jäger vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum
Frau Mirbeth vom Planungsbüro Stadt Raum Planung
Herr Ufer vom Landschaftsplanungsbüro Terrabiota

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder

Guizetti, Udo
Metzner, Thomas

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift

2. Bekanntgaben und Anfragen

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 "Schabernack" für das Geviert Elisenstraße, Margaretenstraße, Hans-Sachs-Straße, Franzstraße, im Verfahren nach § 13a BauGB

a) Abwägungsbeschluss zu den während der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Bedenken und Anregungen

b) Beschluss über das weitere Verfahren
Vorlage: BV/205/2023

4. Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 "Bereich Bauhof", Pentenrieder Straße 54, Fl.Nr. 424 (Teilfläche) 426/10, 426/11 im Verfahren nach § 2 ff BauGB

a) Billigung des Bebauungsplanentwurfs

b) Beschluss über das weitere Verfahren
Vorlage: BV/207/2023

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 zwischen Eichfeldstraße, Wolf-Ferrari-Straße, Lohfeldstraße und Gautinger Straße

- Verlängerung der Veränderungssperre nach § 17 Abs. 1 BauGB
Vorlage: BV/203/2023

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a für das Grundstück Muggenthalerstraße 2, Fl.Nr. 223/13, im Verfahren nach § 13a BauGB

a) Abwägungsbeschluss zu den während der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Bedenken und Anregungen

b) Beschluss über das weitere Verfahren
Vorlage: BV/210/2023

7. Anbau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage an ein bestehendes, landwirtschaftliches Gebäude; Dorfstraße 2; Unterbrunner Straße 2; 82349 Frohloh; Fl.Nrn. 1,2
Vorlage: BV/204/2023

8. unverbindliche Voranfrage, Errichtung eines Neubaus, Bürgermeister-Huber-Straße 11, 82152 Krailling, Fl.Nr. 341/4
Vorlage: BV/206/2023

9. Verschiedenes

Erster Bürgermeister Rudolph Haux eröffnet um 19:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung der Niederschrift

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stimmt der Niederschrift vom 10.10.2023 ohne Änderungen zu.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

2 Bekanntgaben und Anfragen

Herr Engl fragt an warum die Tagesordnungen der heutigen BUV-Sitzung und der letzten Gemeinderatssitzungen nicht im Info abgedruckt waren.
Herr Haux gibt an, dass dies keine Absicht ist und dies durch die Verwaltung geprüft wird.

Herr Zeitlberger gibt an, dass ein Schüler mit seinem Roller auf dem Gehweg der Pentenrieder Straße aufgrund rutschiger Gullideckel gestürzt ist. Er fragt in diesem Zuge an ob das der Verwaltung schon bekannt ist und ob hier schon Maßnahmen geplant sind.
Herr Beel gibt an, heute von diesem Vorfall gehört zu haben. Er wird mit der Schulleitung in Kontakt treten um weitere Informationen zu erhalten. Bisher ist kein solcher Fall bekannt gewesen.

Herr Walterspiel fragt nach dem aktuellen Stand bei dem Glasfaserausbau. Die Vermarktung sollte bereits begonnen haben.
Herr Haux gibt an, dass der Vertrag bereits von allen Gemeinden außer Gauting unterschrieben wurde. Aktuell steht die Unterschrift der Firma GVG noch aus. Aktuell hat die Telekom die Planungen in Gauting und auch teilweise in Krailling gestartet. Daher muss GVG eine neue wirtschaftliche Prüfung anstellen. GVG hat von Seiten der Verwaltung eine Frist zur Rückmeldung erhalten.

Zur Kenntnis genommen Anwesend 7

3 Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 "Schabernack" für das Geviert Elisenstraße, Margaretenstraße, Hans-Sachs-Straße, Franzstraße, im Verfahren nach § 13a BauGB

a) Abwägungsbeschluss zu den während der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Bedenken und Anregungen

b) Beschluss über das weitere Verfahren

Beschluss:

a) Den in der **Anlage** zusammengestellten Abwägungsbeschlüssen wird unter Berücksichtigung folgender Änderungen zugestimmt:
- Auf Fl.Nr. 31/4 werden 2 Bauräume mit II Vollgeschoßen und jeweils einer GR von 98 m² festgesetzt. **(8 : 0)**
- Der Hinweis zum Artenschutz bezüglich der Markierungen der Glasflächen wird herausgenommen. **(6 : 2)**
- Bei den Hinweisen zum Artenschutz bezüglich des Baumschutzes wird anstatt der senkrechten Verbauungsmaßnahmen „geeignete Verbauungsmaßnahmen" aufgenommen. **(8 : 0)**

b) Das Planungsbüro Stadt Raum Planung, Frau Mirbeth, wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen in den Entwurf der Bebauungsplanänderung einzuarbeiten. Die Verwaltung wird beauftrag, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zu wiederholen. **(8 : 0)**

Mehrheitlich beschlossen Anwesend 8

4 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 "Bereich Bauhof", Pentenrieder Straße 54, Fl.Nr. 424 (Teilfläche) 426/10, 426/11 im Verfahren nach § 2 ff BauGB

a) Billigung des Bebauungsplanentwurfs

b) Beschluss über das weitere Verfahren

Beschluss:

a) Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 49 „Bereich Bauhof“. Der hierfür vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, Frau Jäger, vorgestellte Bebauungsplanentwurf für die Flur Nrn. 426 (Teilfläche), 426/10 und 426/11, wird in der Fassung vom 14.11.2023 mit folgenden Änderungen gebilligt:
- Frühere Planungen einer Überquerungshilfe am Ende des Radweges zur Fischerfeld-/Pentenrieder Straße hin wird im Bebauungsplanentwurf mit dargestellt.
- Die Festsetzung 10.3 zu Einfriedungen wird gestrichen.

b) Die Verwaltung wird beauftragt das Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

c) Die Verwaltung wird ermächtigt, alle im Laufe des Bebauungsplanverfahrens notwendigen Untersuchungen und Gutachten, wie Umwelt- und Artenschutz (Landschaftsplanungsbüro Terrabiota) und evtl. weitere Büros, sowie für schalltechnische Untersuchungen (Ing. Büro Andreas Kottermair, vormals B-Plan Feuerwehr begutachtet) zu beauftragen.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

5 Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 zwischen Eichfeldstraße, Wolf-Ferrari-Straße, Lohfeldstraße und Gautinger Straße

- Verlängerung der Veränderungssperre nach § 17 Abs. 1 BauGB

Beschluss:

Aufgrund des § 17 Abs. 1 BauGB i.V.m. den §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der derzeit geltenden Fassung, wird die **Verlängerung** der am 17.11.2021 in Kraft getretenen Veränderungssperre für den Geltungsbereich des derzeit im Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 8, zwischen Eichfeldstraße, Wolf-Ferrari-Straße, Lohfeldstraße und Gautinger Straße, als **Satzung** beschlossen:

S a t z u n g
über die Verlängerung einer Veränderungssperre

§ 1
Gegenstand der Satzung

Die am 17.11.2021 in Kraft getretene Veränderungssperre, welche sich auf den gesamten Geltungsbereich des im Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 8 zwischen Eichfeldstraße, Wolf-Ferrari-Straße, Lohfeldstraße und Gautinger Straße erstreckt (siehe Planausschnitt), wird gemäß § 17 Abs. 1 BauGB um **ein Jahr** verlängert.

§ 2
Inkrafttreten

Die Verlängerung der Veränderungssperre für die Dauer eines Jahres tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Verlängerung der Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die genannte Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 für den in § 1 genannten Geltungsbereich rechtsverbindlich wird.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

6 Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a für das Grundstück Muggenthalerstraße 2, Fl.Nr. 223/13, im Verfahren nach § 13a BauGB

a) Abwägungsbeschluss zu den während der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Bedenken und Anregungen

b) Beschluss über das weitere Verfahren

Beschluss:

a) Den in der **Anlage** zusammengestellten Abwägungsbeschlüssen wird unter Berücksichtigung folgender Änderungen zugestimmt:

- Die Festsetzung 8.1 zu Garagen wird gestrichen.

b) Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen in den Entwurf der Bebauungsplanänderung einzuarbeiten. Die Verwaltung wird beauftragt, eine verkürzte nochmalige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

7 Anbau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage an ein bestehendes, landwirtschaftliches Gebäude; Dorfstraße 2; Unterbrunner Straße 2; 82349 Frohloh; Fl.Nrn. 1,2

Beschluss:

Da sich das Vorhaben gemäß § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die umliegende Umgebung einfügt, wird dem Antrag für den Anbau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage zugestimmt.
Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

8 unverbindliche Voranfrage, Errichtung eines Neubaus, Bürgermeister-Huber-Straße 11, 82152 Krailling, Fl.Nr. 341/4

Beschluss:

- Stimmt die Gemeinde einem Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 341/4 mit einer Wandhöhe von 9,50 m über dem natürlichen Gelände abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu?
  Nein, es kann keine Befreiung in Aussicht gestellt werden, da die Wandhöhe um 2,70 überschritten wird und die Grundzüge der Planung berührt sind.
  (8 : 0)

- Stimmt die Gemeinde einem Neubau eines Einfamilienhauses mit dem Ausbau des dritten Stockwerkes als Vollgeschoss bei Ausbildung eines zurückgesetzten Terrassengeschosses abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu?
  Nein, es kann keine Befreiung in Aussicht gestellt werden, da die Festsetzung der Vollgeschosse um ein weiteres Vollgeschoss überschritten wird und dadurch die Grundzüge der Planung berührt wären. (8 : 0)

- Stimmt die Gemeinde einem Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Geschossfläche von 420 m² zu?
  Nein, es kann keine Befreiung in Aussicht gestellt werden, da die Geschossfläche um 80 m² überschritten wird und dadurch die Grundzüge der Planung berührt wären.
  (8 : 0)

Hinweis:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 27 setzt unter Nr. 8.4 fest, dass bei Gebäuden mit Flachdächern das oberste Geschoss als sog. Terrassengeschoss auszubilden ist. Hier ist die Außenwandkante dieses Geschosses um mind. 1,5 m hinter die darunterliegende Außenwandkante des Gebäudes zurückzusetzen.
Eine Befreiung von dieser Festsetzung, dass das oberste Geschoss als Terrassengeschoss auszubilden ist, kann in Aussicht gestellt werden, da zwei Vollgeschosse sowie ein Flachdach grundsätzlich zulässig sind und es die Grundzüge der Planung nicht berühren würde. **(8 : 0)**

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

9 Verschiedenes

Unter Verschiedenes wurden keine Punkte genannt.

Zur Kenntnis genommen Anwesend 8

Erster Bürgermeister Rudolph Haux schließt die Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses um 21:22 Uhr.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Rudolph Haux
Erster Bürgermeister

Marco Zickler
Schriftführung