



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

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 13.08.2019  
Beginn: 18:30 Uhr  
Ende: 19:04 Uhr  
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

---

**Erster Bürgermeister**

Reents, Harald

**Ausschussmitglieder**

Brosch, Sabina  
Edfelder, Silvia  
Hartshauser, Hermann  
Kronner, Stefan  
Lemer, Heinrich  
Nidermair, Josef

**1. Stellvertreter**

Fischer, Josef

Vertretung für Frau Martina  
Wilkowski

Rottmeier, Günter

Vertretung für Herrn  
Wolfgang Reiland

**Schriftführer**

Michels, Andrea

**Es fehlen entschuldigt:**

**Ausschussmitglieder**

Reiland, Wolfgang  
Wilkowski, Martina

# TAGESORDNUNG

## öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der 6. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 16.07.2019
2. Bekanntgaben
  - 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
  - 2.2 Vergabe von Bauaufträgen
  - 2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben (keine)
3. Bebauungsplanverfahren Nr. 75.1 "Hauptstraße Mitte" - Auslegungs- und Billigungsbeschluss
4. vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 72 "Getränkelogistik östlich Amalienstraße" - Auslegungs- und Billigungsbeschluss
5. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 GE und GI Spöckwiesen für die Errichtung einer Werbeanlage, Ludwigstraße 48, Flur-Nr. 3035/12
6. Gemeinde Neufahrn, Bebauungsplan Nr. 131, Firmengebäude mit Ausstellungsbereich der Roland Wölfl GmbH in der Wilpertinger Straße
7. Umrüstung Straßenbeleuchtung auf LED Abschnitte 2019
8. Anfragen
  - 8.1 Ausschussmitglied Edfelder
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 6. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 16.07.2019**

---

#### **Sachverhalt**

Das Protokoll wurde mit der Einladung zur 8. GR am 30.07.2019 bereits verschickt.

#### **Beschluss**

Das öffentliche Protokoll der 6. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 16.07.2019 wird genehmigt.

#### **Abstimmung: Ja 7 Nein 0**

Zwei Stimmenthaltungen wegen Abwesenheit von den Ausschussmitgliedern Fischer und Rottmeier.

### **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

##### Neubau Kassenhaus, Umkleiden, WC´s im Sport- u. Freizeitpark Hallbergmoos

##### Vergabe: Kanalarbeiten

Art der Ausschreibung:	Beschränkte Ausschreibung
Bewerbungen:	8
Abgegebene Angebote:	2
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	71.472,59 € brutto
Höchstangebot:	131.587,03 € brutto
Auftragssumme:	88.543,54 € brutto
Vergabe an:	Fa. ITG GmbH, 85737 Ismaning
Haushaltsmittel:	HOCH187

##### Kläranlage Hallbergmoos, Umrüstung auf Teilstabilisierung

##### Vergabe: Baumeisterarbeiten

Art der Ausschreibung:	Öffentliche Ausschreibung
Bewerbungen:	15
Abgegebene Angebote:	3
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	1.111.758,10 € brutto
Höchstangebot:	2.183.573,04 € brutto
Auftragssumme:	1.584.571,95 € brutto
Vergabe an:	Fa. Bauer GmbH, 94051 Hauzenberg
Haushaltsmittel:	HOCH161

##### Kläranlage Hallbergmoos, Umrüstung auf Teilstabilisierung

##### Vergabe: Maschinen- u. elektrotechn. Ausrüstung

Art der Ausschreibung:	Öffentliche Ausschreibung
Bewerbungen:	7
Abgegebene Angebote:	1
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	776.415,50 € brutto
Auftragssumme:	960.225,55 € brutto
Vergabe an:	Fa. Hiller GmbH, 84137 Vilsbiburg
Haushaltsmittel:	HOCH161

## Zur Kenntnis genommen

### 2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben (keine)

### 3. Bebauungsplanverfahren Nr. 75.1 "Hauptstraße Mitte" - Auslegungs- und Billigungsbeschluss

#### Sachverhalt

Am 02.07.2019 hat der Gemeinderat den Änderungsaufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren Nr. 75.1 „Hauptstraße Mitte“ gefasst.

Der Beschlussbuchauszug ist in der Anlage beigelegt.

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Flächennutzungsplan steht der Planung zum Teil entgegen. Dieser wird im Rahmen der Berichtigung angepasst.

Mit der Durchführung des Bebauungsplans wurde die UTA Architekten- und Stadtplaner GmbH in Kooperation mit dem Studio Urbane Strategien, Stuttgart, beauftragt. Die Erstellung des Grünordnungsplans wird vom Büro Grünplan GmbH, Freising, durchgeführt.

#### Städtebauliches Konzept:

Grundlage der Planung ist die städtebauliche Entwicklung im Bereich der jetzigen Esso Tankstelle, die räumliche Erweiterung des „Neuwirts“ sowie die Neuordnung der Verkehrssituation am Kreuzungsbereich Freisinger Straße/Hauptstraße. Im Rahmen des 2. Teilabschnitts der Ausbaurbeiten der FS 12 soll hier zukünftig ein Kreisverkehr mit einem Durchmesser von 28 m entstehen. Diese Lösung basiert auf einer durchgeführten Verkehrsprognose sowie in enger Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, dem Landkreis Freising.

Das Gebiet wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

#### Haushaltrechtliche Auswirkungen

Im Haushalt 2019 sind ausreichend Planungsmittel für das Bebauungsplanverfahren Nr. 75.1 „Hauptstraße Mitte“ unter der Kostenstelle 511201 eingeplant. Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung Finanzen abgestimmt.

#### Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2018	2019	2020	2021	2022
Betrag (investiv)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

#### Beteiligung des Referenten

Der Referent für Energie und Ortsentwicklung, Herr Stefan Kronner, schlägt vor, dass die Erforderlichkeit eines Kreisverkehrsplatzes mittels einer aktualisierten Verkehrszählung im Oktober nochmals hinterfragt wird.

#### Beschluss

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 75.1 „Hauptstraße Mitte“ in der Fassung vom 13.08.2019 wird gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

**Abstimmung: Ja 9 Nein 0**

Die Ausschussmitglieder Kronner, Lemer und Rottmeier geben zu Protokoll, dass sie den Kreisverkehrsplatz ablehnen.

#### **4. vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 72 "Getränkelogistik östlich Amalienstraße" - Auslegungs- und Billigungsbeschluss**

##### **Sachverhalt**

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.02.2019 wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 72 „Getränkelogistik östlich Amalienstraße“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird nach § 8 BauGB im Regelverfahren aufgestellt. Das zu überplanende Grundstück ist seit der 17. Flächennutzungsplanänderung als Gewerbefläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Danach entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus.

Mit der Durchführung des Bebauungsplans wurde die UTA Architekten- und Stadtplaner GmbH in Kooperation mit dem Studio Urbane Strategien, Stuttgart, vom Vorhabenträger beauftragt. Die Erstellung des Umweltberichts wurde vom Büro Grünplan GmbH, Freising, durchgeführt.

##### Städtebauliches Konzept:

Am 12.02.2019 wurde vom Gemeinderat eine städtebauliche Rahmenplanung für die Gewerbeentwicklung Nord-Ost beschlossen. Das Planwerk zeigt die grundlegenden städtebaulichen Setzungen, die Erschließung des Areals sowie die Grundzüge der Freiraumentwicklung. Im Norden des Gebietes sind aufgrund der direkten Anbindung an die FS11 größere Bauvolumen für mögliche Lager- und Logistikunternehmen angedacht. Den Hallen vorgelagert sind abwechselnd Einhausungen von untergeordneten Nutzungen oder grüne Baumfelder. Die Fassaden der Hauptgebäude sind entweder durch eine begrünte Gebäudehülle oder durch Vordächer gegliedert. So entsteht ein einheitliches Erscheinungsbild mit charakteristischem städtebaulichem Gesicht.

##### Planerische Festsetzungen:

- Das Gebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.
- Grundfläche: 9.150 m<sup>2</sup>
- Geschossfläche: 4.700 m<sup>2</sup>
- Flachdach

Der nach § 11 BauGB zwingend erforderlicher Durchführungsvertrag wird zurzeit zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Hallbergmoos verhandelt. Dieser Vertrag wird dem Gemeinderat im Laufe des Verfahrens gesondert zur Abstimmung vorgelegt. Weiterhin noch in Bearbeitung sind der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie das Schallgutachten.

##### **Haushaltrechtliche Auswirkungen**

Keine, Kosten des Verfahrens trägt der Vorhabenträger

## **Beteiligung des Referenten**

Der Referent für Energie und Ortsentwicklung, Herr Stefan Kronner, gibt keine gesonderte Stellungnahme ab.

## **Beschluss**

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 72 „GE Getränkelogistik östlich Amalienstraße“ in der Fassung vom 13.08.2019 wird gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

**Abstimmung: Ja 8 Nein 0**

Gemeinderatsmitglied Fischer wegen persönlicher Beteiligung von der Abstimmung ausgeschlossen.

## **5. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 GE und GI Spöckwiesen für die Errichtung einer Werbeanlage, Ludwigstraße 48, Flur-Nr. 3035/12**

### **Sachverhalt**

Der Bauherr beantragt mit dem am 24.07.2019 eingereichten Bauvorhaben die Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Errichtung einer Werbeanlage auf dem Grundstück Ludwigstraße 48, Flur-Nr. 3035/12. Diese soll außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze errichtet werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „GE und GI Spöckwiesen“. Die Baugrenzen sind im beigefügten Lageplan ersichtlich. Die hier maßgebliche Baugrenze befindet sich in einem Abstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie.

#### Der Bauherr begründet seinen Antrag wie folgt:

„Da wir in einer Kurve liegen, wäre der genehmigungsfreie Standort für unsere Werbetafel zu weit im Inneren des Grundstücks. Daher würden wir die Tafel gerne – wie eingezeichnet aufstellen, damit sie auch wahrgenommen wird.“

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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.

Die geplante Werbeanlage hält sich in Ihrer Ausgestaltung an die Vorgaben der Werbeanlagensatzung der Gemeinde Hallbergmoos. Es ist ein Mindestabstand von 1 m zum Gehweg bzw. zur Straße einzuhalten. Sie fügt sich proportional in die Bebauung des Bebauungsplangebietes ein.

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

### **Beschluss**

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 26 „GE und GI Spöckwiesen“ wird bezüglich der Überschreitung der festgesetzten Baugrenze erteilt, soweit ein Mindestabstand von 1 m zur Gehwegkante eingehalten wird.

**Abstimmung: Ja 9 Nein 0**

## **6. Gemeinde Neufahrn, Bebauungsplan Nr. 131, Firmengebäude mit Ausstellungsbereich der Roland Wölfl GmbH in der Wilpertinger Straße**

### **Sachverhalt**

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn hat in seiner Sitzung am 24.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 131 „Firmengebäude mit Ausstellungsbereich der Roland Wölfl GmbH in der Wilpertinger Straße“ beschlossen. Die Roland Wölfl GmbH beabsichtigt auf dem Flurstück Nr. 2663/26 der Gemarkung Neufahrn in der Wilpertinger Straße die Errichtung eines Firmengebäudes mit Ausstellungsräumlichkeiten und einer Wohnung für Betriebszugehörige. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „Erweiterung des Gewerbegebietes in Mintraching-Grüneck entlang der B11 - Teil II“ vom 03.06.2015. Die Schaffung des Baurechts zur Errichtung des angedachten Firmengebäudes ist über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhabens- u. Erschließungsplan) gemäß § 12 BauGB möglich. Damit ist das zusätzliche Baurecht konkret an das vorgestellte Vorhaben gekoppelt und kann nicht durch Änderungen der Planung oder auf dem Wege der Weiterveräußerung des Grundstücks anderweitig ausgenutzt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 2663/26, -/31, -/43 und -/44 der Gemarkung Neufahrn in der Wilpertinger Straße. Er wird in seinem Geltungsbereich dann den bestehenden Bebauungsplan Nr. 102 ersetzen. Die Flurnummern 2663/43 und -/44 sollen von bisher privaten Grünflächen in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt werden. Dieses bietet den Vorteil, dass die gestalterisch wichtige Fläche mit Baumbestand an der Erdinger Straße, am Einfahrtsbereich zum Gewerbegebiet, auf einer öffentlichen Fläche besser gesichert werden kann.

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Rand des Gewerbegebiets im Neufahrner Ortsteil Mintraching östlich der 811 und nördlich der Erdinger Straße.

### **Beschluss**

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

**Abstimmung: Ja 9 Nein 0**

## **7. Umrüstung Straßenbeleuchtung auf LED Abschnitte 2019**

### **Sachverhalt**

Vom Sachgebiet P2 wurden vom Bayernwerk drei Angebote für die Weiterführung der Umrüstung der Straßenbeleuchtung in LED-Technik eingeholt. Für das Jahr 2019 ist geplant, die Bereiche Mathildenstraße, Tannenweg und Im Jägerfeld umzurüsten.



Es soll der gleiche Leuchtentyp Selux Avanza 450 LED auf einem 6,00 m Mast verwendet werden. Dieser Typ wurde auch in den bisherigen Bereichen verwendet.  
Die Gesamtauftragssumme für alle drei Projekte beträgt 156.047,59 Euro.

Von Herrn Dallmayr (Bayernwerk AG) wurde auf Anfrage der Verwaltung ein Rabatt von 5% angeboten, falls alle drei Bereiche gleichzeitig beauftragt werden. Somit würde sich die Auftragssumme auf 148.245,21 Euro reduzieren.

Die Planung der Maßnahme läuft über das Bayernwerk und die Lampenstandorte werden gemeinsam mit dem Sachgebiet P2 vor Ort abgestimmt und festgelegt. Da in allen Bereich Straßenbeleuchtungskabel vorhanden sind, werden nur punktuell Gehwege geöffnet.

### Haushaltrechtliche Auswirkungen

Im Haushalt 2019 sind unter Leucht025 150.000 Euro für die LED Umrüstung eingeplant.

#### Finanzielle Auswirkungen Leucht025

Haushaltsjahr	2018	2019	2020	2021	2022
Betrag (investiv)	0,- €	148.245,21,- €	0,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

### Beschluss

Die Umrüstung für die geplanten Bereiche Mathildenstraße, Tannenweg und Im Jägerfeld wird wie angeboten beauftragt. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Schritte in die Wege zu leiten.

**Abstimmung: Ja 9 Nein 0**

## 8. Anfragen

### 8.1 Ausschussmitglied Edfelder

Ist eine Beleuchtung zwischen dem Fußweg hinter dem Altenheim zum asphaltierten Fußweg zum Rathaus, hinter den GeschosswohnungsbaureiegeIn möglich?

Antwort Bürgermeister Reents:  
Wird geprüft.

## **9. Bürgerfragestunde (keine)**

---

Harald Reents  
Erster Bürgermeister

Andrea Michels  
Schriftführung