



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

Sitzungsdatum: Dienstag, 19.04.2022
Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 18:59 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

Erster Bürgermeister

Niedermair, Josef

Ausschussmitglieder

Brosch, Sabina
Edfelder, Silvia
Henning, Thomas
Lemer, Heinrich
Reiland, Wolfgang
Zeilhofer, Rudolf

1. Stellvertreter

Loibl, Markus

Vertretung für Hermann
Hartshauer

Oldenburg-Balden, Christiane

Vertretung für Stefan Kronner

4. Stellvertreter

Knieler, Tanja

Vertretung für Stefan Rentz

Schriftführerin

Grünwald, Kristina

Verwaltung

Dietl, Marco
Niederreiter, Andreas

Es fehlen entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Hartshauer, Hermann
Krätschmer, Christian
Kronner, Stefan
Rentz, Stefan

TAGESORDNUNG

öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 22.02.2022
2. Bekanntgaben
 - 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
 - 2.2 Vergabe von Bauaufträgen
 - 2.3 Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 11/37, 11/67 in der Marienstraße
 - 2.4 Ggf. mündliche Bekanntgaben
3. Sanierung Schmutzwasserkanal in der Grünecker- und Hauptstraße
4. Kläranlage Betriebsgebäude: Nachtrag der Fa. Wildenauer (Elektro)
5. Anbau Grundschule: Nachträge Fa. SÄBU
6. Neubau einer 3-Feld-Tennishalle mit Umkleidegebäude - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 38 "Sport- und Freizeitzentrum Hallbergmoos"
7. Bebauungsplanverfahren Nr. 80 "Naturbadeseesee" - Abwägung der Einwendungen und Stellungnahmen in Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, Billigungs- und Auslegungsbeschluss
8. Bebauungsplan Nr. 78 "Gewerbegebiet westlich Amalienstraße" - Satzungsbeschluss
9. Bebauungsplan Nr. 69 "Birkenecker Straße Süd" - Satzungsbeschluss
10. BV 2022/030, Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 "Jägerfeld West"
11. BV 2022/007, Antrag Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 32 "Verlängerung im Jägerfeld"
12. Errichtung eines Einfamilienhaus mit Garage in Hallbergmoos, Freiherr-von-Hallberg-Platz 10 - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.1 "Ortszentrum Theresienstraße"
13. Anfragen
 - 13.1 Ausschussmitglied Lemer
14. Bürgerfragestunde
 - 14.1 Bürger Alois Walbrun

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.

Die Ausschussmitglieder erklären sich damit einverstanden, dass die Tagesordnung um den Tagesordnungspunkt Ö6 „Neubau einer 3-Feld-Tennishalle mit Umkleidegebäude - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 38 "Sport- und Freizeitzentrum Hallbergmoos"" ergänzt wird.

Der Vorsitzende stellt fest, dass das Gremium beschlussfähig ist.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 22.02.2022

Sachverhalt

Das öffentliche Protokoll der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 22.02.2022 wird genehmigt.

Beschluss

Das öffentliche Protokoll der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 22.02.2022 wird genehmigt.

Abstimmung: Ja 7 Nein 0

Stimmenthaltung von Ausschussmitgliedern Knieler, Loibl und Oldenburg-Balden wegen Abwesenheit.

2. Bekanntgaben

2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen

Sachverhalt

Anlagen zum Beiblatt

- Kostenverfolgung für die Aufstockung Betriebsgebäude Kläranlage
- Kostenverfolgung Anbau Grundschule

Zur Kenntnis genommen

2.2 Vergabe von Bauaufträgen

Sachverhalt

Sport- u. Freizeitpark Hallbergmoos, Am Söldnermoos

Vergabe: Sanierung Kunstrasenplatz

Art der Ausschreibung:	Öffentliche Ausschreibung
Bewerbungen:	10
Abgegebene Angebote:	7
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	372.779,40 € brutto
Höchstangebot:	365.127,77 € brutto
Auftragssumme:	262.192,79 € brutto
Vergabe an:	Fa. Domo Sports Grass Deutschland, 92369 Sengenthal
Haushaltsmittel:	Kostenst. 424202

Grundschule Hallbergmoos

Vergabe: Sanierung Kunststoffrundlaufbahn

Art der Ausschreibung:	Öffentliche Ausschreibung
Bewerbungen:	14
Abgegebene Angebote:	6
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	591.450,29 € brutto
Höchstangebot:	613.794,51 € brutto
Auftragssumme:	527.100,62 € brutto
Vergabe an:	Fa. Drexler, 93474 Arrach
Haushaltsmittel:	TIEF102

Umbau Grundschule Hallbergmoos

Vergabe: Metalltüren u. Fenster

Art der Ausschreibung:	Freihändige Vergabe
Bewerbungen:	6
Abgegebene Angebote:	1
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	33.750,78 € brutto
Auftragssumme:	34.902,70 € brutto
Vergabe an:	Fa. Unterholzer Metallbau GmbH, 84513 Töging am Inn
Haushaltsmittel:	HOCH004

Umbau Grundschule Hallbergmoos

Vergabe: Innentüren

Art der Ausschreibung:	Freihändige Vergabe
Bewerbungen:	7
Abgegebene Angebote:	4
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	30.767,45 € brutto
Höchstangebot:	51.317,56 € brutto
Auftragssumme:	25.301,78 € brutto
Vergabe an:	Fa. Ohning Innenausbau GmbH, 91126 Schwabach

Haushaltsmittel: HOCH004

Umbau Grundschule Hallbergmoos
Vergabe: Baumeisterarbeiten

Art der Ausschreibung: Freihändige Vergabe
Bewerbungen: 12
Abgegebene Angebote: 2
Ausgeschiedene Angebote: 0
Kostenberechnung: 32.916,59 € brutto
Höchstangebot: 35.318,72 € brutto
Auftragssumme: 29.699,07 € brutto
Vergabe an: Fa. NHP Bau AG, 85661 Forstinning
Haushaltsmittel: HOCH004

Umbau Grundschule Hallbergmoos
Vergabe: Trockenbauarbeiten/KMF-Sanierung

Art der Ausschreibung: Freihändige Vergabe
Bewerbungen: 12
Abgegebene Angebote: 3
Ausgeschiedene Angebote: 0
Kostenberechnung: 53.078,75 € brutto
Höchstangebot: 68.785,02 € brutto
Auftragssumme: 58.582,47 € brutto
Vergabe an: Fa. Lindner GmbH, 94424 Arnstorf
Haushaltsmittel: HOCH004

Umbau Grundschule Hallbergmoos
Vergabe: Landschaftsbauarbeiten

Art der Ausschreibung: Freihändige Vergabe
Bewerbungen: 13
Abgegebene Angebote: 2
Ausgeschiedene Angebote: 0
Kostenberechnung: 55.582,52 € brutto
Höchstangebot: 71.225,46 € brutto
Auftragssumme: 58.599,79 € brutto
Vergabe an: Fa. Gaissmaier, 85356 Freising
Haushaltsmittel: HOCH004

Thermische Wildkrautbekämpfung 2022 Gemeindebereich Hallbergmoos
Vergabe: Thermische Wildkrautbekämpfung

Art der Ausschreibung: Beschränkte Ausschreibung
Bewerbungen: 3
Abgegebene Angebote: 1
Ausgeschiedene Angebote: 0
Kostenberechnung: 23.205,00 € brutto
Auftragssumme: 20.033,65 € brutto
Vergabe an: Fa. Reif GmbH, 94330 Aiterhofen
Haushaltsmittel: versch. Kostenst.

Erschließung Gewerbegebiet; Am Handwerkerhof, Hallbergmoos
Vergabe: Elektrotechnische Einrichtungen, Neubau Pumpwerk

Art der Ausschreibung:	Freihändige Vergabe
Bewerbungen:	7
Abgegebene Angebote:	1
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	41.986,15 € brutto
Auftragssumme:	40.958,49 € brutto
Vergabe an:	Fa. Enzinger, 83132 Pittenhart
Haushaltsmittel:	TIEF232

Erschließung Gewerbegebiet; Am Handwerkerhof, Hallbergmoos
Vergabe: Kanalbauarbeiten

Art der Ausschreibung:	Beschränkte Ausschreibung
Bewerbungen:	8
Abgegebene Angebote:	2
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	490.306,18 € brutto
Höchstangebot:	525.576,72 € brutto
Auftragssumme:	479.969,73 € brutto
Vergabe an:	Fa. Schulz, 85399 Hallbergmoos
Haushaltsmittel:	TIEF232

Zur Kenntnis genommen

2.3 Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 11/37, 11/67 in der Marienstraße

Sachverhalt

Mit Beschluss vom 30.03.2021 stimmte der Bau- und Planungsausschuss verschiedenen Befreiungsanträgen zum Antrag auf Bauvorbescheid zur Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 11/37, 11/67 in der Marienstraße zu.

Das Bauvorhaben besteht aus 2 Gebäudeteilen. Ein Teilbereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46, ein weiterer Bereich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB.

Nunmehr liegt der Verwaltung der Bauantrag zum genehmigten Vorbescheid zur Stellungnahme vor. Nach § 9 Nr. c) der Geschäftsordnung erteilt der Bau- und Planungsausschuss das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu Bauprojekten im Innenbereich ab einer Größe von mehr als 6 Wohneinheiten. Aus Sicht der Verwaltung impliziert die Beschlussfassung vom März 2021 das gemeindliche Einvernehmen für die im Innenbereich befindlichen Gebäudeteil. Eine erneute Beschlussfassung ist von daher entbehrlich. Das gemeindliche Einvernehmen wird im Rahmen der laufenden Verwaltung erteilt.

Zur Kenntnis genommen

2.4 Ggf. mündliche Bekanntgaben

Sachverhalt

1. Trinkbrunnen

Die Trinkbrunnen kommen leider erst im Sommer. Der Wasserzweckverband hat ebenfalls personelle Schwierigkeiten.

2. Information über eingegangenen Antrag

Bei der Gemeindeverwaltung ist ein Antrag der SPD zur Errichtung von Seniorenparkplätzen eingegangen. Dieser wird derzeit geprüft und wird in einer der nächsten Gemeinderatssitzungen behandelt.

3. Sanierung Schmutzwasserkanal in der Grünecker- und Hauptstraße

Sachverhalt

Bei der turnusmäßigen Kanalbefahrung im gesamten Gemeindegebiet wurden im Bereich der Hauptstraße und Grünecker Straße Schäden festgestellt.

Diese Reparaturen bzw. Instandsetzungen sind überwiegend mit Inlinern durchzuführen. Da dieses Jahr die Hauptstraße in Goldach durch den Brückenbau gesperrt ist, wäre eine Ausführung im Sommer 2022 sinnvoll. Eine weitere Behinderung des Verkehrs wäre dann nicht notwendig. Die Anlieger können bis auf kleine Einschränkungen normal zu ihren Grundstücken gelangen.

Die genauen Örtlichkeiten und die Art der Reparatur bzw. Instandsetzung wird ausführlich auf der im Anhang befindlichen Maßnahmenbeschreibung erläutert. In der Sitzung stellt Frau Hoffmann vom Ingenieurbüro Schelzke die Maßnahme kurz vor uns steht für Fragen und Erläuterungen zur Verfügung.

Die Sanierungsmaßnahme soll unmittelbar nach dem Beschluss ausgeschrieben werden, damit die Durchführung im August / September 2022 im Zusammenhang mit der Brückenerneuerung möglich ist.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Im Haushalt wurden Haushaltsmittel bei der Haushaltsstelle TIEF111 bereits im letzten Jahr 500.000 Euro eingeplant. Für die gesamte Maßnahme einschließlich Honorar und Nebenkosten werden nach der Kostenberechnung ca. 350.000 Euro anfallen. Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen wurden mit der Abt. F abgestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2021	2022	2023	2024	2025
Betrag (investiv) TIEF111	500.000,- €	500.000,- €	0,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

Beschluss

Die Maßnahme Kanalsanierung im Bereich der Grünecker Straße und Hauptstraße wird wie vorgestellt ausgeführt. Die Verwaltung wird beauftragt sämtliche notwendigen Schritte in die Wege zu leiten.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

4. Kläranlage Betriebsgebäude: Nachtrag der Fa. Wildenauer (Elektro)

Sachverhalt

In der Bekanntgabe am 24.08.2021 wurde der Bau- und Planungsausschuss über die voraussichtlichen Gesamtkosten der Aufstockung in Höhe von 1.597.029 € brutto informiert.

Für die Aufstockung des Betriebsgebäudes wurde der Fa. Wildenauer aus Freising im Juni 2018 der Auftrag für die Elektroarbeiten in Höhe von 109.628,38 € brutto erteilt.

Der Verwaltung liegt nun ein Nachtragsangebot in Höhe von 35.444,10 € brutto vor. Dieses darf laut Geschäftsordnung §13 Nr. 2g nicht mehr durch den Bürgermeister genehmigt werden, diese muss durch den Bau- und Planungsausschuss erfolgen.

Das Nachtragsangebot beinhaltet die Beleuchtung des Erdgeschosses, die ursprünglich beim Trockenbauer beauftragt war. Da der Trockenbauer für die Installation bzw. den Einbau der Beleuchtung nicht qualifiziert ist, wurde gemeinsam mit dem Trockenbauer und der Fa. Wildenauer besprochen, dass die Beleuchtung vom Trockenbauer zur Fa. Wildenauer geschoben wird. Hierdurch entstehen neben der derzeitigen Preissteigerung keine Mehrkosten bei der Errichtung des Gebäudes. Zusätzlich wird mit dem Nachtrag die komplette Steuerung für Heizung/Lüftung/Klima beauftragt. Diese Leistungen wurden vom Planer in den Ausschreibungen vergessen, sind aber für den Betrieb erforderlich.

Einschließlich des o.g. Nachtrages liegen die voraussichtlichen Gesamtkosten für die Aufstockung bei 1.764.797,74 €. Diese Kostensteigerung beinhaltet zum einen durch die Planer vergessene Leistungen und zum anderen Preisanpassungen, da die Firmen mehrheitlich bereits 2018 beauftragt wurden.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Unter HOCH161 sind für die Jahre 20220 und 2023 insgesamt 3.700.000 € zur Fertigstellung der Baustelle Kläranlage (Umbau Klärtechnik und Aufstockung Betriebsgebäude) eingeplant. Die voraussichtlichen Gesamtkosten für die Aufstockung liegen derzeit rund 165.000 € über dem Betrag aus der Bekanntgabe vom 24.08.2021. Nach derzeitigem Kenntnisstand reichen die im Haushalt eingeplanten Haushaltsmittel aus. Siehe hierzu auch die Kostenverfolgung aus der Bekanntgabe 2.1.

Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2022	2023	2024	2025	2026
Betrag HOCH161	2.675.000,- €	1.025.000,- €	0,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

Beschluss

Dem Nachtrag der Fa. Wildenauer für die Beleuchtung des Erdgeschosses und die Steuerung für Heizung/Lüftung/Klima in Höhe von 35.444,10 € brutto wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

5. Anbau Grundschule: Nachträge Fa. SÄBU

Sachverhalt

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 25.01.2022 wurden zus. Haushaltsmittel für den Anbau Grundschule beschlossen, so dass nun insgesamt Finanzmittel in Höhe von 5.419.500 € zur Verfügung stehen.

Dem Sachgebiet P1 liegen drei geprüfte Nachträge (Nachtrag Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 6) der Fa. SÄBU vor.

Der Nachtrag Nr. 4 in Höhe von 11.167,76 € brutto ist für ein zus. Lüftungsgerät im Gruppenraum des Untergeschosses. Der Gruppenraum war ursprünglich ohne Lüftungsgerät geplant gewesen. Aufgrund der Erfahrungen während der Corona Pandemie hat sich die Bauabteilung in Abstimmung mit Herrn Weichs dem Rektor der Grund- und Mittelschule für den Einbau des zus. Lüftungsgerätes entschlossen.

In der Kostenberechnung sind für dieses zusätzliche Lüftungsgerät keine Finanzmittel eingeplant. Aus zeitlichen Gründen ist das zus. Lüftungsgerät bereits montiert, den zus. erforderlichen Finanzmitteln in Höhe von 11.167,76 € brutto sollte zugestimmt werden.

In der Ausschreibung des Architekten wurden die Wandabsorber für die Verbesserung der Raumakustik vergessen. Die Wandabsorber sind auch in der best. Grundschule und in der Mittelschule montiert und sind für eine gute Raumakustik unumgänglich. Laut vorliegendem Gutachten für Raumakustik müssen um den Vorschriften zu entsprechen diese Schallabsorber montiert werden. Im Nachtrag Nr. 5 werden diese mit einer Summe von 29.382,00 € brutto angeboten.

Um den engen Zeitrahmen bis zur Inbetriebnahme des Anbaus im September nicht zu gefährden sollte dem Nachtrag einschl. der zus. erforderlichen Finanzmittel in Höhe von 29.382,00 € brutto zugestimmt werden.

Der Nachtrag Nr. 6 in Höhe von 11.662,32 € brutto ist für zus. Datenanschlüsse im Anbau. In der Planungsphase des Schulanbaus wurde für die EDV-Ausstattung ein gewisser Standard festgelegt. Während den Installationsarbeiten wurde durch die IT-Abteilung festgestellt, dass zu wenig Datendosen und sonstige EDV-Komponenten geplant bzw. verbaut sind und dass diese nicht ausreichen um eine vernünftige EDV-Versorgung zu garantieren.

In der Kostenberechnung sind für diese zusätzlichen Datenanschlüsse keine Finanzmittel eingeplant. Aus zeitlichen Gründen sind die zus. Datenanschlüsse und Komponenten bereits verbaut. Den zus. erforderlichen Finanzmitteln in Höhe von 11.662,32 € brutto sollte zugestimmt werden.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Unter HOCH004 sind insgesamt 5.420.000 € im Haushalt eingeplant (BPA Sitzung am 25.01.2022). Da der Aufwand für die zus. erforderlichen Arbeiten im Bestand (Erneuerung BMA, Umbau best. Nordtreppenhaus) größer als angenommen ist, liegen momentan die voraussichtlichen Endkosten bei rund 5.500.000 €. In diesen Kosten sind die oben gelisteten Nachträge 4 bis 6 in einer Höhe von 54.333,95 € schon eingerechnet. Im HH2022 müssen als überplanmäßige Ausgabe zusätzlich rund 80.000 € eingestellt werden.

Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2021	2022	2023	2024	2025
Betrag (HOCH004)	2.152.834,- €	3.178.000,- € 80.000,- €	60.000,- €	15.000,- €	15.000,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

Beschluss

Den Nachträgen der Fa. SÄBU für das Lüftungsgerät, den akustischen Wandabsorbern und den zus. EDV-Komponenten wird zugestimmt.

Die zus. Finanzmittel in Höhe von rund 80.000 € werden genehmigt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

6. **Neubau einer 3-Feld-Tennishalle mit Umkleidegebäude - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 38 "Sport- und Freizeitzentrum Hallbergmoos"**

Sachverhalt

Mit den eingereichten Bauantragsunterlagen vom 17.03.2022 zur Errichtung einer 3-Feld-Tennishalle mit Umkleidegebäude, begehrt der Antragsteller eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 38 „Sport- und Freizeitzentrum Hallbergmoos“.

Die Halle mit der Umkleide sowie der Überdachung hat eine Grundfläche von 2.128,23 m². Das Maß der baulichen Nutzung für den Bereich der Tennishalle und Tennisplätze beträgt laut Bebauungsplan 2.000 m² Grundfläche für die Gebäude. Durch das bereits bestehende Tennishaus wird diese Grundfläche um 433,87 m² überschritten.

Hierzu hat der Antragsteller einen Antrag auf isolierte Befreiung gestellt und begründet diesen wie folgt:

„Da Tennis ein Ganzjahressport ist wird für die Wintermonate dringend eine Halle benötigt. Im Vordergrund des Vereins steht die Jugendarbeit. Für die Jugendförderung ist es wichtig, dass auch im Winter ein Angebot für das Training besteht.

Damit der Verein wettbewerbsfähig bleibt und die Mitglieder nicht auf andere Vereine (mit Tennishalle) abwandern, muss dringend ein Angebot für die Wintermonate bereitgestellt werden. Bei der Ermittlung der erforderlichen Hallenkapazität geht man üblicherweise von einem Faktor 2 bis 2,5 zu 1 im Vergleich zu den vorhandenen Freiplätzen aus, d.h. ein Verein mit 6-8 Freiplätzen sollte über eine Kapazität von 3 Hallenplätzen für ein sinnvolles Verhältnis von Angebot und Nachfrage für den Ganzjahressport verfügen.

Durch die geplante Ausstattung der Halle mit einem Sandplatzähnlichen Indoor Sportboden mit Wettkampfbzulassung verfügt der VFB damit im Sommerbetrieb über 9 Sandplätze, was eine sinnvolle Auslastung der Halle und damit auch eine wirtschaftliche Nutzung verspricht.

Die geplante Anordnung der Halle im nördlichen Bereich der Anlage ist vom Clubhaus zu weit entfernt als dass man bei der Nutzung auf ein kompaktes Funktionsgebäude mit Umkleiden, Duschen und WC verzichten könnte.

In Anbetracht der Größe des bereits vorhandenen Clubheims wäre unter Einhaltung der Vorgaben

aus dem B-Plan lediglich der Bau einer 1-Feld Halle möglich. Dies wäre jedoch sowohl wirtschaftlich wie auch sportlich in keinsten Weise zielführend.

Darüber hinaus ist für eine Nutzung der Halle für Turnierveranstaltungen eine Mindestgröße von 3 Hallenplätzen erforderlich.

In Anbetracht der o.g. Argumente beantragt der Bauherr eine Befreiung von den Auflagen des geltenden B-Plans wegen der o.g. Abweichung bei der Grundfläche.“

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Zweck des Bebauungsplans ist die Baurechtsschaffung für die Realisierung von sportlichen Einrichtungen für die Einwohner der Gemeinde. Eine Tennishalle gehört unzweifelhaft zum Betrieb der Tennisabteilung dazu. Die bisher genutzte Halle ist aufgrund baulicher Mängel nicht mehr für den Tennisbetrieb geeignet. Bereits vor zwei Jahren wurde die baurechtliche Zulässigkeit für eine temporär zu errichtende Traglufthalle in diesem Bauraum geprüft. Hierzu hat Herr Hilpert, Leiter Bauamt des Landratsamtes Freising folgende Stellungnahme abgegeben, welche auch für den Bau der Tennishalle Anwendung findet:

„Aus meiner Sicht liegen hier die Voraussetzungen für eine Befreiung vor. Die Grundzüge der Planung werden durch die knapp 12 prozentige Überschreitung der Grundfläche nicht berührt und die städtebauliche Vertretbarkeit ist ebenfalls gegeben. Eine Nichtvereinbarkeit mit sonstigen öffentlichen Belangen kann ich nicht erkennen.“

Die Befreiungstatbestände zur Errichtung der 3-Feld-Tennishalle liegen vor.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt der Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Gebäude im Bauraum „Tennishalle/Tennisplätze“ wie im Sachverhalt dargestellt zu.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

7. Bebauungsplanverfahren Nr. 80 "Naturbadeseesee" - Abwägung der Einwendungen und Stellungnahmen in Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt

In seiner öffentlichen Sitzung am 02.06.2020 hat der Bau- und Planungsausschuss beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 80 „Sondergebiet Naturbadeseesee“ aufzustellen. In der öffentlichen Sitzung des Bau- und Planungsausschuss am 26.10.2021 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 03.11.2021 bis 08.12.2021 statt. Zeitgleich fand die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Aus den Einwendungen ergeben sich im Wesentlichen keine planungsrelevanten Ergänzungen.

Stellungnahme der Öffentlichkeit während der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1

BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen oder Einwendungen eingegangen.

Stellungnahme aus der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind die aus der Anlage 07 „Stellungnahmen und Abwägungen Bebauungsplanverfahren Nr. 80 "Sondergebiet Naturbadeseen"" ersichtlichen Stellungnahmen eingegangen. Der Inhalt der Stellungnahmen sowie die Erläuterungen und Abwägungsvorschläge sind ausschließlich aus dieser Anlage zu entnehmen und Bestandteil dieser Ausschussvorlage.

In der Anlage ist der aktuelle Entwurf in zwei Versionen beigefügt. In einer Version sind die Änderungen farblich dargestellt.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Die Planungskosten sind im Haushalt berücksichtigt.

Beteiligung des Referenten

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

Beschluss

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die in der Anlage „Stellungnahmen und Abwägungen Bebauungsplanverfahren Nr. 80 "Sondergebiet Naturbadeseen“ unter Nummern 1 – 18 aufgeführten Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 80 berücksichtigt und entsprochen.
2. Den übrigen zum Vorentwurf vorgetragenen Stellungnahmen und Anregungen der Buchstaben A – O wird in Form der Abwägungsvorschläge der Anlage 07 „Stellungnahmen und Abwägungen Bebauungsplanverfahren Nr. 80 "Sondergebiet Naturbadeseen"" entsprochen.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 80 „Naturbadeseen“ mit Begründung in der Fassung vom 19.04.2022 wird gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Planung ebenso unterrichtet und im selben Zeitraum zur Äußerung und Stellungnahmen gebeten (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

8. Bebauungsplan Nr. 78 "Gewerbegebiet westlich Amalienstraße" - Satzungsbeschluss

Sachverhalt

Mit Beschlüssen vom 04.06.2019 und 02.06.2020 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 78 "Gewerbegebiet westlich Amalienstraße" beschlossen.

Nachdem am 05.04.2022 der städtebauliche Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Hallbergmoos unterzeichnet wurde und dieser in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 05.02.2022 genehmigt wurde, kann der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 24.08.2021 als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan liegt zur Einsichtnahme im Großen Sitzungssaal aus.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Keine, die Kosten trägt der Vorhabenträger.

Beteiligung des Referenten

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

Beschluss

Die Gemeinde Hallbergmoos erlässt aufgrund der §§ 1-4 und §§ 8-10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 78 „Gewerbegebiet westlich Amalienstraße“ als Satzung.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

9. Bebauungsplan Nr. 69 "Birkenecker Straße Süd" - Satzungsbeschluss

Sachverhalt

Mit Beschlüssen vom 13.06.2017 und 07.05.2019 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 "Birkenecker Straße Süd" beschlossen.

Nachdem von allen Grundstückseigentümern die Umlegungsvereinbarungen des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freising unterschrieben sind, kann der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 25.11.2021 als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan liegt zur Einsichtnahme im Großen Sitzungssaal aus.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Die zur Durchführung des Verfahrens notwendigen Haushaltsmittel sind im Haushalt 2022 unter der Kostenstelle 511201 eingeplant. Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung Finanzen abgestimmt.

Beteiligung des Referenten

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

Beschluss

Die Gemeinde Hallbergmoos erlässt aufgrund der §§1-4 und §§8-10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 69 "Birkenecker Straße Süd" als Satzung.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

10. BV 2022/030, Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 "Jägerfeld West"

Sachverhalt

Am 28.03.2022 ging ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ ein. Es soll eine Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 11/91, Tassiloweg 53 errichtet werden. Diese überschreitet die hierfür vorgesehene Baugrenze.

Regelungen lt. Bebauungsplan:

- Baugrenze Garage siehe Anlage

Die Antragstellerin begründet ihren Antrag wie folgt:

Die Terrassenplanung befindet sich außerhalb der Baugrenzen. Eine Terrassenüberdachung ist bis zu einer Größe von 30 m² und einer Tiefe von 3 m Breite gemäß BAYBO genehmigungsfrei. Es handelt sich um eine geringfügige Änderung bei einer Änderung von 3 m auf 4 m. Die Fläche insgesamt bewegt sich mit 24 m² unter den zulässigen 30 m².

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.

Von Seiten der Verwaltung kann die Erteilung der Befreiung befürwortet werden. Es wurden bereits ähnliche Befreiungen im Bebauungsplangebiet erteilt. Die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen. Der südliche Nachbar hat dem Vorhaben zugestimmt.

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ bezüglich des Neubaus einer Terrassenüberdachung erteilt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

Ausschussmitglied Edfelder übernimmt den Vorsitz für diesen Tagesordnungspunkt.

Bürgermeister Niedermair hat wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Abstimmung teilgenommen.

11. BV 2022/007, Antrag Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 32 "Verlängerung im Jägerfeld"

Sachverhalt

Mit dem am 12.01.2022 eingereichten Bauantrag wurde eine Befreiung von dem o.g. Bebauungsplan begehrt. In der Sitzung vom 22.02.22 wurde beschlossen, dass der Bauantrag zurückgestellt wird und ein neuer Entwurf erarbeitet werden soll.

Dieser liegt nun vor, auf dem Grundstück soll ein Dreispänner errichtet werden. Für das Vorhaben werden folgende Befreiungen begehrt. Ein Lageplan mit der Darstellung den Baugrenzen ist in der Anlage beigefügt.

1. Befreiung

Zeichnerische Festsetzung der Bauräume. Der Bauraum wird durch die geplante Bebauung überschritten.

2. Befreiung

Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 bzw. Grundfläche (GR) Nebenanlagen 0,15 (19 Abs. 4 BauNVO max. 50% der GR Hauptgebäude) (Punkt 2.1)

Grundstückgröße 800 qm, Zulässige GR Gesamt 360 qm = 0,45

GR Hauptgebäude 239,58 qm = 0,299 GRZ

GR Nebenanlagen 162,90 qm = 0,204 GRZ

Gesamt 402,48 qm = 0,503 GRZ tatsächlich

Überschreitung 42,48 qm = 0,053

3. Befreiung

Zusätzlich müsste einer Errichtung von Stellplätzen außerhalb der hierfür vorgesehenen Bauräume zugestimmt werden (Punkt 4.4).

Begründung lt. Antrag

Als Folge der 3. Wohneinheit und Beachtung der Stellplatzsatzung erhöht sich die erforderliche Grundfläche. (laut B-Plan wären je DHH bis zu 2 Wohneinheiten, also 4 Wohneinheiten im Doppelhaus ohnehin 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.

Von Seiten der Verwaltung kann dem neuen Entwurf zugestimmt werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die GFZ wird im Vergleich zum vorherigen Antrag eingehalten, es entsteht kein zweites Vollgeschoss. Einer Überschreitung der Baugrenzen sowie der Überschreitung der Grundfläche für Nebenanlagen kann zugestimmt werden. Die Errichtung der Stellplätze wird ebenfalls unproblematisch gesehen.

Für die Bebauung im nördlichen Grundstück wurde bereits der Errichtung eines Dreispanners zugestimmt.

Der Ersteller des Bebauungsplans bzw. der Nachfolger ist persönlich beteiligt und wurde daher nicht angeschrieben.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen die angestrebten Befreiungen zu erteilen.

Beschluss

Dem Antrag auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 „Verlängerung im Jägerfeld“ zum Neubau von drei Reihenhäusern wird wie beantragt zugestimmt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

12. Errichtung eines Einfamilienhaus mit Garage in Hallbergmoos, Freiherr-von-Hallberg-Platz 10 - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.1 "Ortszentrum Theresienstraße"

Sachverhalt

Mit dem am 06.04.2022 eingereichten Antrag begehren die Antragsteller die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.1 zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in Hallbergmoos, Freiherr-von-Hallberg-Platz 10.

Das Grundstück ist 400 m² groß und soll mit einem Einfamilienhaus mit den Maßen 10 m x 10 m bebaut werden. Mit dem jetzt vorliegenden Antrag möchte der Bauherr zunächst abklären, ob ein Bauvorhaben grundsätzlich auf dem Grundstück realisiert und von den Festsetzung 7.1 „Private Grünfläche“ befreit werden kann.

Die Antragsteller begründen Ihren Antrag wie folgt:

„Zur Errichtung eines Einfamilienhauses (mögliche Grünfläche 10 m x 10 m) ist es erforderlich die private Grünfläche um ca. 6 Meter zu minieren. Mit der vorhandenen Grünfläche ist der Bau eines Einfamilienhauses nicht zu realisieren. Die Zufahrt würde auch über die private Grünfläche erfolgen.“

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Aus Sicht der Verwaltung rundet das Bauvorhaben die Bebauung am Freiherr-von-Hallberg-Platz ab (s. auch beigefügte Visualisierung). Das Hauptgebäude überschreitet die festgesetzte Baugrenze. Durch den abknickenden Grundstücksverlauf springt der Baukörper nicht negativ hervor. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Die Grundflächenzahl von 0,25 für den Hauptbaukörper wird eingehalten. Die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Garagen, Zufahren, etc.) ist bis zu 50% über der zulässigen Grundfläche möglich. Diese wird mit den jetzigen Planungsüberlegungen überschritten. Der Nachweis über die Einhaltung der Grundfläche ist im Rahmen der Eingabepanung vom Bauherrn zu erbringen. Ggf. ist die Grundfläche des Hauptbaukörpers zu verkleinern und die Garage, wie bei den Nachbargrundstücken auch, weiter östlich zu situieren. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die gemeindliche Erschließung der Grundstücke über den Freiherr-von-Hallbergplatz den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht. Der Bebauungsplan räumt keinem der

Grundstücke eine Zufahrtmöglichkeit über den Freiherr-von-Hallberg-Platz ein. Die Nachbargrundstücke Freiherr-von-Hallbergplatz Nr. 6 und 8 haben bereits ihre Zufahrten über die Parkplatzzufahrt am Freiherr-von-Hallberg-Platz. Dem Grundstückseigentümer wurde das Zufahrtsrecht durch die Gemeinde notariell zugesichert. Bei der Errichtung des Parkplatzes wurde die angedachte Zufahrt bereits berücksichtigt.

GEP (Gemeindeentwicklungsprogramm)

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2020	2021	2022	2023	2024
Betrag (investiv)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

Geschätzter Verwaltungsaufwand/Personalressourcen

Beteiligung des Referenten

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß § 36 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 BauGB für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.1 „Ortszentrum Theresienstraße“ bezüglich der Überschreitung der festgesetzten Baugrenze und der privaten Grünfläche erteilt. Die Zufahrt über die Parkplatzzufahrt am Freiherr-von-Hallbergplatz wird gestattet.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

13. Anfragen

13.1 Ausschussmitglied Lemer

Ich finde die Verkehrssituation zwischen Goldach und Erdinger Moos ungut. Bitte mit dem Landkreis über eine einheitliche Geschwindigkeitsbeschränkung von 70 km/h sprechen.

Antwort der Verwaltung:

Die Verwaltung hat Ende Februar bei einer Kontrollfahrt feststellen können, dass auf der gesamten Strecke zwischen Goldach und Notzinger Moos und auch in der umgekehrten Richtung eine durchgängige Beschilderung auf die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h hinweist. Sowohl auf dem Gebiet des Landkreises Freising als auch auf dem Gebiet des Landkreises Erding.

Zur Kenntnis genommen

14. Bürgerfragestunde

14.1 Bürger Alois Walbrun

Zum Tagesordnungspunkt Ö3:

Die Rupprechtstraße wurde erst vor wenigen Jahren erneuert, warum ist sie schon wieder renovierungsbedürftig?

Antwort Bürgermeister Niedermair:

Der Kanal wurde bei der Straßensanierung nicht erneuert. Bei Kontrollarbeiten sind nun Schäden festgestellt worden.

Josef Niedermair
Erster Bürgermeister

Kristina Grünwald
Schriftführung