



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

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 04.02.2020  
Beginn: 18:30 Uhr  
Ende: 19:26 Uhr  
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

---

**Erster Bürgermeister**

Reents, Harald

**Ausschussmitglieder**

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

**Schriftführer**

Thalhammer, Markus

**Verwaltung**

Waller, Michael

**Es fehlen entschuldigt:**

# TAGESORDNUNG

## öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der 1. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 07.01.2020
2. Bekanntgaben
  - 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
  - 2.2 Vergabe von Bauaufträgen
  - 2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben (keine)
3. Mehrgenerationenwohnen Tassiloweg: Vorstellung Heizkonzepte
4. Erneuerung der Lärmschutzwand an der Predazzoallee
5. Antrag auf isolierte Befreiung für den Anbau an ein Einfamilienwohnhaus, Maximilianstraße 61, Flurnummer 203/21, Gemarkung Hallbergmoos - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.2 "Ortszentrum Maximilianstraße Ottostraße"
6. Widmung Zeppelinstraße
7. Anfragen
  - 7.1 Ausschussmitglied Lemer
8. 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 1. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 07.01.2020**

---

#### **Sachverhalt**

Das Protokoll wurde mit der Einladung zur 1. Gemeinderatssitzung am 21.01.2020 bereits verschickt.

#### **Beschluss**

Das öffentliche Protokoll der 1. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 07.01.2020 wird genehmigt.

**Abstimmung: Ja 9 Nein 0**

### **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**

Kläranlage Hallbergmoos, Umrüstung auf Teilstabilisierung 20.000 EW

### Vergabe: Zimmerer- u. Spenglerarbeiten

Art der Ausschreibung:	Beschränkte Ausschreibung
Bewerbungen:	11
Abgegebene Angebote:	4
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	55.392,72 € brutto
Höchstangebot:	67.244,63 € brutto
Auftragssumme:	39.309,80 € brutto
Vergabe an:	Fa. Pescolderung, 85399 Hallbergmoos
Haushaltsmittel:	HOCH161

### Kläranlage Hallbergmoos, Umrüstung auf Teilstabilisierung 20.000 EW

#### Vergabe: Fenster Türen Tore

Art der Ausschreibung:	Beschränkte Ausschreibung
Bewerbungen:	8
Abgegebene Angebote:	1
Kostenberechnung:	70.816,90 € brutto
Auftragssumme:	67.160,00 € brutto
Vergabe an:	Fa. Fuchsbau GmbH, 85452 Eichenried
Haushaltsmittel:	HOCH161

#### **Zur Kenntnis genommen**

### **2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben (keine)**

---

### **3. Mehrgenerationenwohnen Tassiloweg: Vorstellung Heizkonzepte**

---

#### **Sachverhalt**

Für die weiteren Planungen ist es erforderlich das Heizsystem festzulegen. Hintergrund ist der unterschiedliche Platzbedarf für die verschiedenen Heizsysteme.

Die Entscheidung der Art der Wärmezeugung hat Auswirkungen auf die Tiefgaragenplanung und die Freiflächengestaltung sowie den Platz für die Versickerungseinrichtungen für das Regenwasser.

Grundsätzlich wird ein KfW 55- Standard für diese Bauvorhaben angestrebt.

Bei der Auswahl des Heizsystems sind nicht nur die Belange der Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und Ökologie sondern auch die Vorgaben hinsichtlich der Vermieterpflichten und erschwingliche Heizkosten für die Mieter zu berücksichtigen.

Es wurden folgende vier Heizsysteme vom beauftragten Ingenieurbüro 3P aus Freising untersucht:

- Pelletsanlage
- Grundwasserwärmepumpe mit Gaskessel
- Zwei Grundwasserwärmepumpen
- Blockheizkraftwerk mit Gaskessel

Herr Priller, Geschäftsführer des Ingenieurbüro 3P aus Freising wird bei der Sitzung anwesend sein und die verschiedenen Heizsysteme vorstellen.

Die Präsentation der verschiedenen Heizsysteme ist als Anlage beigelegt.

Derzeit sind noch nicht ausreichende Mengen von Biogas auf dem Markt. Künftig wird sich dies mit Sicherheit ändern. Sollte eine ausreichende Menge von Biogas zur Verfügung stehen, dann wäre der CO<sub>2</sub>-Nachteil des Erdgases nicht mehr vorhanden.

Aus Sicht der des Sachgebiets P1 vereint das System mit der Grundwasserwärmepumpe (Grundlast) mit Gaskessel (Spitzenlast) als bivalentes Heizsystem (Ausfallsicherheit) die meisten Vorteile und wäre daher zu bevorzugen.

## **GEP (Gemeindeentwicklungsprogramm)**

### **8.4 Regenerative Energien**

(1) Die Nutzung regenerativer Energien wie entlastet die Umwelt von Schadgasemissionen und schützt unsere Ressourcen. Wo es technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist, sollten diese Energieformen bevorzugt eingesetzt werden.

Zu 8.4.(1)

Folgende Maßnahmen sollten in Betracht gezogen werden:

- Verstärkter Einsatz von Solarkollektoren (Raumheizungsunterstützung und Warmwassererzeugung) und Photovoltaik-anlagen auf öffentlichen Gebäuden,
- Bau von dezentralen Blockheizkraftwerken vorrangig mit regenerativen Brennstoffen, Einrichtung von Solartankstellen,
- Errichtung von Windkraftanlagen,
- Errichtung von dezentralen Heizwerken oder Heizkraftwerken auf der Basis von Biomasse
- Errichtung von Biogasanlagen, sofern eine nachhaltige Versorgung im Gemeindegebiet oder aus der Region möglich ist.

### **Haushaltrechtliche Auswirkungen**

Die Kosten für das Heizsystem sind in den Gesamtkosten enthalten.

Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

<b>Haushaltsjahr</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Betrag (investiv) HOCH188	-500.000,- €	-1.000.000,- €	-4.500.000,- €	-10.000.000,- €	-9.930.000,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

### **Beteiligung des Referenten**

Der Referent Energie und Ortsentwicklung, Herr Stefan Kronner, befürwortet den Vorschlag.

### **Beschluss**

Für das Mehrgenerationenwohnen soll das bivalente Heizsystem Grundwasserwärmepumpe mit Gaskessel zum Einsatz kommen und in den weiteren Planungen berücksichtigt werden.

**Abstimmung: Ja 8 Nein 0**

Ausschussmitglied Brosch abwesend.

#### **4. Erneuerung der Lärmschutzwand an der Predazzoallee**

##### **Sachverhalt**

Die Lärmschutzwand an der Predazzoallee hat die letzten Jahre vor Allem durch das Absacken der Böschung und durch Frost im Unterbau sichtbar an Stabilität verloren. Bei wiederholten Ortsbesichtigungen wurde festgestellt, dass eine Wiederverwendung der bestehenden Elemente (Pfostenverankerung, Pfosten aus Stahlbeton, Wandelemente aus Stahlbeton) aufgrund der mittlerweile größeren Schäden, nicht mehr möglich ist. Zudem wurde bei einem Versuch festgestellt, dass die vorhandenen Pfosten und Wandelement beim Ausbau weiteren Schaden nehmen.

In Folge der genannten Tatsachen wurde zusätzlich bereits ein Baugrundgutachten veranlasst. Das Baugrundgutachten (siehe hierzu Anlage 1) weist auf lockeren bis sehr lockeren Boden bis zu Tiefen unterhalb der bestehenden Fundamente dar.

Um eine langfristige Lösung zu gewährleisten, muss die Böschung um ca. 0,5 m zur bestehenden Böschungsoberkante in Richtung Grundstück des Anliegers verlängert werden, da die bestehende Wand sich genau in der nicht zu verdichtenden Böschung befindet. Daraus ergeben sich zwar zusätzliche Bodenarbeiten, jedoch sind diese unbedingt auszuführen. Zudem werden größere Fundamente gesetzt. Ein aufliegender Sockel soll für zusätzliche Stabilität sorgen (siehe hierzu Anlage 2). Bei der Ausführung muss die bestehende Baumreihe berücksichtigt werden. Hierzu werden abgesehen eines Stammschutzes während der Bauzeit auch Wurzelvorhänge eingesetzt, die ein Anheben der neuen Lärmschutzwand über die Jahre vermeiden soll. Die neue Wand besteht aus einem feuerverzinkten Stahlgittere, welchen mit einem Geotextil ausgekleidet und mit Boden verfüllt ist. Somit ist bereits ein Rankgitter die eine Bepflanzung inkludiert.

Da die bestehende Wand ca. einen Meter vor der Grundstücksgrenze errichtet wurde, ist die um 0,5 m versetzte Neuerrichtung auf dem Grundstück der Gemeinde möglich.

Der angrenzende Grundstückseigentümer wurde bereits bei einem gemeinsamen Termin im Rathaus über alle Planungsdetails informiert und ist mit der gesamten Ausführung einverstanden.

##### **Haushaltrechtliche Auswirkungen**

Die Planungskosten für die Leistungsphasen 1-9 liegen bei ca. 21.000,- €. Die Herstellung der Lärmschutzwand unter Berücksichtigung der anfallenden Bodenarbeiten inkl. Schutzmaßnahmen wird schätzungsweise 153.000,- € kosten (siehe hierzu die vertrauliche Anlage 3). Zum Haushalt 2020 wurden unter der Investitionsnummer TIEF136 Mittel in Höhe von 200.000 € eingeplant.

##### **Finanzielle Auswirkungen**

<b>Haushaltsjahr</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Betrag (investiv)	0,- €	200.000,- €	0,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

##### **Beschluss**

Der Erneuerung der Lärmschutz an der Predazzoallee wird vorbehaltlich der Genehmigung des Haushalts 2020 wie vorgeschlagen zugestimmt.

**Abstimmung: Ja 8 Nein 0**

Ausschussmitglied Brosch abwesend.

**5. Antrag auf isolierte Befreiung für den Anbau an ein Einfamilienwohnhaus, Maximilianstraße 61, Flurnummer 203/21, Gemarkung Hallbergmoos - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.2 "Ortszentrum Maximilianstraße Ottostraße"**

**Sachverhalt**

Der Bauherr beantragt mit dem am 23.12.2019 eingereichten Bauvorhaben die Erteilung einer isolierten Befreiung für den Anbau eines „Erkers“. Ein Erker ist ein vor die Wand auskragender geschlossener, überdachter, über ein oder mehrere Geschosse reichender Vorbau an der Fassade eines Hauses, als größtmäßig untergeordnetes Gestaltungselement dient - und nicht der Wirtschaftlichkeits- und Flächenvermehrung.

Erker sind nach der Rechtsprechung nur dann baurechtlich begünstigt, wenn sie

- eine Länge von bis zu 1/3 der Länge der maßgeblichen Wand haben
- nur bis zu max. 1,50 m vor die Wand des Gebäudes vortreten,
- von gegenüberliegenden Nachbargrenzen mit allen Bauteilen mindestens 3 m Abstand halten.

Im vorliegenden Fall handelt es sich eindeutig nicht mehr um einen Erker, sondern um einen Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus. Durch den Anbau auf dem Grundstück Maximilianstraße 61, Flur-Nr. 203/21 ergibt sich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,23 für die Hauptanlagen, und eine Grundflächenzahl von 0,12 für die Nebenanlagen.

Das betroffene Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14.2 „Ortszentrum Maximilianstraße Ottostraße“. In diesem ist folgendes geregelt:

Punkt 2.1 Grundflächenzahl

als max. zulässige Grundflächenzahl ist 0,20 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.

Durch den geplanten Anbau wird die zulässige GRZ für Hauptgebäude um 0,03 und für Nebenanlagen um 0,02 überschritten.

Der Bauherr begründet seinen Antrag wie folgt:

„Beabsichtigte Bebauung liegt innerhalb der Baugrenzen

Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl.

Da bereits Befreiungen innerhalb des Geltungsbereichs hinsichtlich einer Überschreitung der maximalen zulässigen Grundfläche erteilt wurden.“ (Siehe Anlage)

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.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Einzelhaus. Die Eigentümer der Nachbargrundstücke haben der Planung des Erkers in den Bauvorlagen zugestimmt. Die Grundkonzeption des Bebauungsplans Nr. 14.2 „Ortszentrum Maximilianstrasse Ottostrasse“ ist durch den Antrag auf Befreiung bezüglich der Überschreitung der Grundflächenzahl nicht berührt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde ähnlichen Überschreitungen bereits zugestimmt.

Vom Ersteller des Bebauungsplan, Steinkirchner + Höllerer, konnte keine Stellungnahme angefordert werden.

### **Beschluss**

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 14.2 „Ortszentrum Maximilianstraße Ottostraße“ wird bezüglich überschreiten der zulässigen GRZ erteilt.

**Abstimmung: Ja 8 Nein 0**

## **6. Widmung Zeppelinstraße**

---

### **Sachverhalt**

Die Straße „Zeppelinstraße“ muss gemäß Art. 6 BayStrWG zur Ortsstraße gewidmet werden.

### **Beschluss**

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Hallbergmoos beschließt gemäß Art. 6 BayStrWG die Widmung der Straße mit der Bezeichnung „Zeppelinstraße“, Fl.Nrn. 351/3, 352/2, 353/2, 354/2, 355/2, 356/2, 357/2, 358/2, 352/3, 353/3, 354/3, 355, 356/3, 357/3, 358/4. Gemarkung Hallbergmoos, Straßenbaulastträger: Gemeinde Hallbergmoos zur Ortsstraße (Art. 46 Nr. 2 BayStrWG).

**Abstimmung: Ja 8 Nein 0**

Ausschussmitglied Brosch abwesend.

## **7. Anfragen**

---

### **7.1 Ausschussmitglied Lemer**

---

Wann ist die Eröffnung der neuen Umkleidekabinen im Sport- und Freizeitpark?

Antwort Josef Niedermair:

Die Eröffnungsfeier findet am 05.03.2020 um 16:30 Uhr im Sport- und Freizeitpark statt. Die Organisation und Einladung erfolgt durch den VfB Hallbergmoos-Goldach.



**8. Bürgerfragestunde (keine)**

---

Harald Reents  
Erster Bürgermeister

Markus Thalhammer  
Schriftführung