



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

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 20.06.2023  
Beginn: 18:30 Uhr  
Ende: 19:53 Uhr  
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

---

**Erster Bürgermeister**

Niedermair, Josef

**Ausschussmitglieder**

Brosch, Sabina  
Hartshauser, Hermann  
Henning, Thomas  
Krätschmer, Christian  
Kronner, Stefan  
Lemer, Heinrich  
Reiland, Wolfgang  
Rentz, Stefan  
Zeilhofer, Rudolf

**1. Stellvertreter**

Schirsch, Christian

Vertetung für Silvia Edfelder

**Schriftführerin**

Altmann, Jennifer

**Verwaltung**

Liebig, Katrin  
Niederreiter, Andreas

abwesend ab 19:44 Uhr

**Es fehlen entschuldigt:**

**Ausschussmitglieder**

Edfelder, Silvia

# TAGESORDNUNG

## öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 23.05.2023
2. Bekanntgaben
  - 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
  - 2.2 Vergabe von Bauaufträgen
  - 2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben
3. Einbau von sog. Berliner Kissen zur Geschwindigkeitsreduzierung
4. Modernisierung Grundschule
5. Neubau zweier MFH mit TG und Neubau eines DH mit zwei Garagen - Antrag auf Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften
6. Anfragen - keine
7. 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 Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 23.05.2023

#### Beschluss

Das öffentliche Protokoll der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 23.05.2023 wird genehmigt.

**Abstimmung: Ja 10 Nein 0**

Stimmenthaltung von Ausschussmitglied Schirsch wegen Abwesenheit.

### 2. Bekanntgaben

#### 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen

##### Sachverhalt

Zur Kenntnis genommen

#### 2.2 Vergabe von Bauaufträgen

##### Sachverhalt

Straßenreinigung 2023/2024 im Gemeindebereich Hallbergmoos

Vergabe: Straßenreinigung

Art der Ausschreibung:	Beschränkte Ausschreibung
Bewerbungen:	3
Abgegebene Angebote:	3
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	54.978,00 € brutto
Höchstangebot:	66.782,80 € brutto
Auftragssumme:	54.978,00 € brutto
Vergabe an:	Fa. Wurzer, 85462 Eitting
Haushaltsmittel:	Kostenst. 54501

## Zur Kenntnis genommen

### 2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben

#### Sachverhalt

1. Kommunaler Wohnungsbau Predazzoallee  
Aktualisierter Sachstand. Alles läuft wieder nach Plan.
2. Ausbau der FS 12  
Die Baustelle läuft gut.

### 3. Einbau von sog. Berliner Kissen zur Geschwindigkeitsreduzierung

#### Sachverhalt

In der Gemeinderatssitzung am 09.08.2022 hat der Bau- und Planungsausschuss, aufgrund mehrerer Beschwerden wegen immer wieder auftretenden Geschwindigkeitsüberschreitungen der Verkehrsteilnehmer, mehrheitlich beschlossen, dass im Garchinger Weg sog. „Berliner Kissen“ verbaut werden sollen. Eine Ahndung durch die damalige kommunale Verkehrsüberwachung war wegen nicht geeigneter Messtechnik nicht möglich. Mit dem jetzt beauftragten Zweckverband könnte an derzeit einer Stelle im Garchinger Weg die Geschwindigkeit überwacht werden.

Die Berliner Kissen wurden im Mai 2023 im Garchinger Weg auf Höhe der Hausnummer 37-39 installiert, da in diesem Bereich die Reduzierung der zugelassenen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h erfolgt. Eine entsprechende Beschilderung mit Verkehrszeichen 112 StVO „Unebene Fahrbahn“ wurde als Hinweis für die Verkehrsteilnehmer angebracht.

Am 12.06.2023 fand vor Ort eine Besprechung mit dem 1. Bürgermeister, dem Referenten für Landwirtschaft, Vertretern der Verwaltung und einem Landwirt, der dort direkt Anwohner ist und einem weiteren Landwirt statt.

Der direkte Anwohner hat sich positiv zu den eingebauten „Berliner Kissen“ geäußert. Laut seiner Meinung hätten sich die Einbauten bewährt, da seitdem die meisten Fahrzeuge deutlich langsamer an seiner Hofeinfahrt vorbeifahren. Eine Vielzahl anderer Landwirte haben sich zu dieser Thematik beim 1. Bürgermeister und dem Referenten für Landwirtschaft über die Einbauten beschwert, da beim Überfahren Ladung verloren geht und das auch für die Maschinen und Fahrer nicht sehr gut ist.

Schon im August 2022 konnte die Verwaltung beide Positionen vertreten, die für aber auch gegen einen Einbau gesprochen haben. Zum damaligen Zeitpunkt tendierte die Verwaltung eher gegen einen Einbau, weil die Einbauten nachhaltig nur an dieser Stelle eine Geschwindigkeitsreduzierung erreichen, die häufigsten Fälle von Geschwindigkeitsübertretungen meist im Zusammenhang mit Veranstaltungen am Hausler Hof auftreten und ein Bezugsfall geschaffen werden könnte. Die Beeinträchtigungen für den landwirtschaftlichen Verkehr wurden damals mit abgewogen. Aufgrund der Größe der Fahrzeuge und der entsprechend größeren Luftbereifung wurden die Auswirkungen als nicht so gravierend erachtet. Allerdings haben sich besonders die Landwirte, die täglich mehrmals diese Stelle passieren eben jetzt anders dazu geäußert.

Das Material, so wie es derzeit verbaut ist, hat in der Anschaffung 3.560 Euro (+ Personal- und Maschineneinsatz des Bauhofs) gekostet.

Der Verwaltung kann sich sowohl einen Verbleib als auch eine Wiederentfernung der Einbauten vorstellen. Der Beschlussvorschlag ist nach der Beratung zu formulieren.

#### Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2020	2021	2022	2023	2024
Betrag (investiv)	0,- €	0,- €	3.600,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

#### Beschluss

Die Berliner Kissen werden für ein Jahr weiter getestet. Ein Aufbau von einem Blitzer ist gewünscht.

**Abstimmung: Ja 6 Nein 5**

#### 4. Modernisierung Grundschule

##### Sachverhalt

2019 wurde in der Frühjahrsklausur des Gemeinderates besprochen, dass die Grundschule grundsätzlich saniert/modernisiert werden soll. Eine Auslagerung der kompletten Schule in einen Ersatzbau aus Containern wurde wegen der hohen Kosten und auch wegen einem fehlenden Standort abgelehnt.

Zwischenzeitlich wurde durch das Sachgebiet P1 ein Planerteam zusammengestellt. Gemeinsam mit Herrn Rektor Weichs und dem Planerteam wurde ein Konzept zur Sanierung erarbeitet. Vorgesehen ist, dass die Modernisierung der Schule in 5 Bauabschnitten überwiegend in den Ferien durchgeführt wird. Die Dauer der Sanierung ist mit ca. 4 Jahren kalkuliert. Während der einzelnen Bauabschnitte müssen immer wieder Klassenzimmer ausquartiert werden. Hier ist mit Herrn Rektor Weichs besprochen, dass 2 Klassen in der Schule untergebracht werden können, die beiden anderen Klassen sollen in einer Containeranlage untergebracht werden.

In der Sondersitzung des Bau- und Planungsausschusses am 20.03.2023 wurde die Grundschule besichtigt. Herr Architekt Meuer hat hierbei gemeinsam mit Herrn Rektor Weichs und Herrn Niederreiter vom Sachgebiet P1 die Arbeiten vorgestellt und erklärt.

Die geschätzten Kosten für den reinen Umbau lagen zu diesem Zeitpunkt bei rund 4.100.000 € brutto ohne Honorarkosten. Kosten für eine gewünschte neue Möblierung sind in den Kosten nicht eingerechnet. Kosten für eine teilweise durch den „digital Pakt“ geförderte Maßnahme zur Verbesserung des W-Lan und für Smart-Board-Tafeln an der Grundschule sind in diesen Kosten mit ca. 65.000 € brutto eingerechnet gewesen. Die Verbesserung des W-Lan und auch die Smart-Board-Tafeln sind geförderte Maßnahmen und werden durch die LuK betreut. Aus diesem Grund wurden diese Kosten herausgerechnet, die Schätzkosten (Stand 20.03.2023) liegen korrigiert bei 4.035.000€ brutto ohne Honorarkosten.

Kosten für neue Möblierung bzw. W-Lan und Smart-Board-Tafeln werden bei Bedarf durch die jeweiligen Sachgebiete dem Gremium zur Genehmigung vorgelegt.

Zwischenzeitlich wurden gemeinsam mit dem Planerteam nach Einsparungsmöglichkeiten gesucht. Diese sind in der neuen Kostenschätzung eingearbeitet und liegen bei 3.977.555 € brutto ohne Nebenkosten. Folgende Arbeiten sind in der Sondersitzung des Bau- und Planungsausschusses vorgestellt worden.

1. Errichtung eines Ausweichgebäudes zum Kauf	390.000 €
- KMF Sanierung aller Bestandsdecken (wurde in der Sitzung am 28.02.2023 durch den BPA beschlossen)	29.733 €
2. Sanierung Fassade gesamt	222.857 €
3. Sanierung Dach gesamt	350.746 €
4. Demontage Möbel (Klassen und Garderoben)	45.500 €
5. Demontage Heizkörper in den Fluren	7.120 €
6. Umbau Musikraumfenster / Fluchtweg	16.362 €
7. Herstellung Bypass Türen Klassenräume EG	69.262 €
8. Austausch der Böden	615.369 €
9. Verbesserung der Akustik in den Klassenräumen	545.214 €
10. Erneuerung der Decken	424.597 €
11. Malerarbeiten im gesamten Schulhaus	99.817 €
12. Wechsel der Türblätter (Innentüren)	33.088 €
13. Erneuerung der RS-Türen in den Fluren	171.740 €
14. Umbau Eingangstüren / Außentüren	102.756 €
15. Umbau Fenstertüren Werkraum / Bücherei	38.500 €
16. Baureinigung	33.966 €
17. Sanierung ELT gesamt	288.235 €
18. zus. ELT-Arbeiten (Austausch Leitungen)	263.109 €
19. Zusatzkosten Hochbau infolge neuer Leitungen	52.360 €
20. Abdeckung der Lochbleche / Geländerfüllungen	22.000 €
21. Umbau Lüftungsanlage	16.500 €
22. Erneuerung der Garderoben	135.717 €

**Gesamtsumme brutto ohne Baunebenkosten: 3.977.555 €**

Neben-/Honorarkosten brutto 592.000 €

**Gesamtkosten einschl. Baunebenkosten brutto: 4.569.555 €**

### **Stellungnahme AL P:**

Bei den angesetzten Kosten sind teilweise sehr große Sicherheiten eingeplant. Dies ist bei einer Sanierung wegen hoher Kostenrisiken grundsätzlich richtig, kann aber auch zu deutlich überhöhten Kostenansätzen führen. Da bei einigen großen Posten wie z. B. „Austausch der Böden“ nur ein geringes Risiko von Überraschungen besteht, könnten einige Kostenansätze auch geringer angesetzt werden. Zudem hat sich bei den jüngsten Ausschreibungen gezeigt, dass in der Baubranche der Kostendruck wegen reduzierter Auftragslage zunimmt und die Firmen zunehmend gezwungen sind, die teilweise überhöhten Preise der letzten Jahre deutlich nach unten zu korrigieren. Dies lässt für die nächsten Jahre eher sinkende als steigende Preise erwarten.

### **Haushaltrechtliche Auswirkungen**

Für das Jahr 2023 sind für die Vorplanung 150.000 € im Haushalt eingeplant. Die Finanzmittel reichen nach derzeitigem Stand aus, da weitere Auftragserteilungen erst im Jahr 2024 (nach rechtskräftigem Haushalt) geplant sind.

Bei Genehmigung der gesamten Maßnahme sind im Haushalt für die Jahre 2024 bis 2027 insgesamt 4.569.555 € einzuplanen. Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt.

## Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2023	2024	2025	2026	2027
Betrag (investiv)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	150.000,- €	1.000.000,- €	1.000.000,- €	1.000.000,- €	1.569.555,- €

## Beschluss

1. Das Ausweichgebäude soll errichtet werden, der Standort soll in der Grünfläche beim Lehrerparkplatz sein.
2. Die Fassade soll komplett saniert werden.
3. Das Flachdach soll komplett saniert werden.
4. Die bestehenden Möbel (Garderoben) sollen demontiert werden.
5. Die Heizkörper in den Gängen sollen demontiert werden, es wird kein Ersatz montiert.
6. Im Musikraum soll ein Fenster zu einem Fluchtweg umgebaut werden.
7. Zwischen den Klassenräumen im EG sollen als Fluchtweg Bypassstüren eingebaut werden.
8. Im Gebäude sollen die Böden in den Gängen, Klassenzimmern und Schulverwaltung erneuert werden.
9. In den Klassenräumen soll die Akustik verbessert werden.
10. In den Gängen sollen neue Gipskartondecken montiert werden.
11. Das gesamte Schulhaus soll innen geweißelt werden.
12. Die Türblätter der Innentüren werden dort wo erforderlich ausgewechselt
13. In den Fluren werden die Rauchschutztüren erneuert.
14. Die Zugangstüre zum Schulgebäude sollen erneuert werden.
15. Die Fenstertüren in der Bücherei und im Werkraum werden zu Fluchttüren umgebaut
16. Das Gebäude soll nach Abschluss der Arbeiten gereinigt werden.
17. Die Elektrotechnik im Gebäude soll erneuert werden.
18. Die zus. elektrotechnischen Arbeiten sollen ausgeführt werden.
19. Die Zusatzarbeiten beim Hochbau durch z.B. neue Kabel sollen ausgeführt werden.
20. Die Geländerfüllungen sollen gemäß den UVV nachgerüstet werden.
21. Die Lüftungsanlage soll umgebaut werden
22. Es sollen neue Garderobenschränke eingebaut werden

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

## 5. **Neubau zweier MFH mit TG und Neubau eines DH mit zwei Garagen - Antrag auf Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften**

### Sachverhalt

Mit Antrag vom 10.03.2023 (Eingang) begehren die Eigentümer die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage sowie die Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Garagen auf dem Grundstück Freisinger Str. 42.

Zu dem Antrag hat die Gemeinde bereits mit Beschluss des Bau- und Planungsausschuss vom 28.03.2023 das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Mit Antrag vom 12.05.2023 (Eingang) begehren die Eigentümer eine Abweichung der Abstandsflächentiefe des Hauses 2 von unserer gemeindlichen Abstandsflächensatzung.

**Wortlaut § 2 der Satzung der Gemeinde Hallbergmoos über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe:**

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 5. 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten 0,8 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.

**Sie begründen ihren Antrag wie folgt:**

*Im Bereich der nördlichen Seite von Haus 2 wird von der Satzung abgewichen und es wird auch hier eine Abstandsfläche von 0,4 H angesetzt.*

*Das Nachbargrundstück - Flurstück 1988/1 wirf im Bereich der grenzständigen Garage eine Abstandsfläche von 2,43 m /2,24 m auf das beplante Grundstück. Bei einer Anordnung der Abstandsflächen nach der Satzung der Gemeinde Hallbergmoos müsste das Haus 2 im Norden eine Abstandsflächentiefe von 0,8 H annehmen. Damit würden sich die Abstandsflächen der Garage und des Hauses überlappen.*

*Mit einer Abweichung und der dadurch möglichen Reduzierung hat man keine Überlappung.*

*Die Abstandsflächen dienen zur Belichtung, Belüftung und Besonnung, sowie zum nachbarlichen Schutz. Größere Abstände zu den Nachbarn und Freiräume sollen geschaffen werden, um den Bedürfnissen und Herausforderungen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen und die Lebensqualität wie auch die Identifizierung der Bewohnerinnen und Bewohner mit der Gemeinde langfristig zu erhöhen.*

*Bei der Garage, die Abstandsflächen auf das beplante Grundstück wirft, handelt es sich um eine untergeordnete Garage die durch ihre Proportionen und Ausmaße und auch die Länge an diese Grundstücksgrenze ohne eigene Abstandsflächen wäre. Im Bereich der Überlappung liegt die neugeplante Tiefgaragenzufahrt, die ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden kann. Die Schutzziele der Abstandsflächen wären in diesem Bereich unbeeinträchtigt.*

*Mit der Abweichung von der Satzung würde man die aktuell gültige Bayerische Bauordnung vollumfänglich einhalten. Die Ablehnung dieses Antrags würde zu einer ungewollten Härte führen, da diese unter Berücksichtigung des Zwecks der Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Satz 1 BayBO vereinbar ist.*

Nach Art. 6 Abs. 7 BayBO lösen an der Grundstücksgrenze errichtete Garagen grundsätzlich keine Abstandsfläche aus, wenn die Gesamtlänge je Grundstücksgrenze nicht länger als 9 m ist, die mittlere Wandhöhe der Garage nicht über 3 m reicht und die Grundfläche des Gebäudes nicht über 50 m<sup>2</sup> groß ist. Die an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtete Garage hat eine Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> und löst daher eine Abstandsfläche aus. Zur Errichtung dieser Garage haben die Eigentümer des jetzt zu überplanenden Grundstücks eine Abstandsflächenübernahme bis zu einer Tiefe von 3 Metern erteilt. Der Abstand zwischen der Garage und der nördlichen Außenmauer des Hauses 2 beträgt 6,25 m.

Mit der Anwendung der 0,4 H Regelung können beide Abstandsflächen auf dem Grundstück der Antragsteller zum Liegen kommen.

An der nördlichen Grundstücksgrenze befinden sich ausschließlich Nebenanlagen (Garagen sowie die geplante Tiefgaragenzu- und abfahrt). Die Eigentümer des nördlich anliegenden Grundstücks haben der Planung zugestimmt. Da die Bayerische Bauordnung eingehalten wird und nachbarschaftliche Interessen nicht berührt sind sollte dem Antrag zugestimmt werden.

## **Beteiligung des Referenten**

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

## **Beschluss**

Dem Antrag auf Reduzierung der Abstandsfläche von 0,8 H auf 0,4 H für die nördliche Außenmauer des Hauses 2 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1989 wird zugestimmt.

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

---

**6. Anfragen - keine**

---

**7. Bürgerfragestunde - keine**

Josef Niedermair  
Erster Bürgermeister

Jennifer Altmann  
Schriftführung