



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

Sitzungsdatum: Dienstag, 09.08.2022
Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 20:30 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

Erster Bürgermeister

Niedermair, Josef

Ausschussmitglieder

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

2. Stellvertreter

Holzmann, Andrea

Vertretung für Christian
Krätschmer, anwesend ab
18:38 Uhr

Schriftführerin

Altmann, Jennifer

Verwaltung

Grünwald, Kristina
Michels, Andrea
Niederreiter, Andreas
Dotzauer, Heinz

bis 18:50 Uhr anwesend

Es fehlen entschuldigt:

Krätschmer, Christian

TAGESORDNUNG

öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 12.07.2022
2. Bekanntgaben
 - 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
 - 2.2 Vergabe von Bauaufträgen
 - 2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben
3. Straßenbrückensanierungen im Gemeindegebiet
4. Wohnhaus Predazzoallee
 - 4.1 Wohnhaus Predazzoallee; Errichtung einer PV-Anlage im sog. Mieterstrommodell
 - 4.2 Wohnhaus Predazzoallee; Kosteneinsparungen
 - 4.3 Wohnhaus Predazzoallee; Umplanung Gasheizung
5. Nachtrag Fa. Kiffer - Maschinentechnik Klärwerk Hallbergmoos
6. Vergabe Bauauftrag
 - 6.1 Vergabe Bauauftrag; Kälte Heizung MSR, Umbau u. Erweiterung Rathaus Hallbergmoos
 - 6.2 Vergabe Bauauftrag; Elektro- u. Fernmeldeanlagen, Umbau u. Erweiterung Rathaus Hallbergmoos
7. 1. Änderung der Außenbereichssatzung "Garchinger Weg" - Abwägungsbeschlüsse und Satzungsbeschluss
8. Bebauungsplanverfahren Nr. 80 "Naturbadeseen" - Abwägung der Einwendungen und Stellungnahmen in Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie Satzungsbeschluss
9. Antrag auf Änderung der Außenbereichssatzung Schönstraße/Zengerstraße
10. Antrag auf Änderung der Außenbereichssatzung Schönstraße/Zengerstraße
11. Gemeinde Oberding, Bebauungsplan Nr. 88, Sondergebiet Park & Ride Parkhaus im Norden des Gewerbegebietes Schwaig
12. Gemeinde Ismaning, Bebauungsplan Nr. 29 e, Erweiterung des Gewerbegebietes AGROB Medien- u. Gewerbepark, Erweiterung Süd , 1. Änderung
13. Gemeinde Ismaning, Bebauungsplan Nr. 27 c, 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27, Gewerbegebiet 1
14. Einbau von sog. Berliner Kissen zur Geschwindigkeitreduzierung
15. Anfragen
 - 15.1 Ausschussmitglied Lemer
16. Bürgerfragestunde
 - 16.1 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.
Der Bau- und Planungsausschuss erklärt sich damit einverstanden, dass der ursprüngliche Tagesordnungspunkt Ö5 „Straßenbrückensanierungen im Gemeindegebiet“ als Tagesordnungspunkt Ö3 vorgezogen und behandelt wird

Der Vorsitzende stellt fest, dass das Gremium beschlussfähig ist.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 12.07.2022

Beschluss

Das öffentliche Protokoll der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 12.07.2022 wird genehmigt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

Stimmenthaltung von Ausschussmitglied Holzmann wegen Abwesenheit.

2. Bekanntgaben

2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen

Sachverhalt

Anlagen zum Beiblatt

- Kostenverfolgung für die Aufstockung Betriebsgebäude Kläranlage
- Kostenverfolgung Anbau Grundschule
- Kostenverfolgung Umbau u. Erweiterung Rathaus Hallbergmoos

Zur Kenntnis genommen

2.2 Vergabe von Bauaufträgen

Sachverhalt

Grundschule Hallbergmoos, Digitales Klassenzimmer

Vergabe: Anschaffung v. 6 stationären interaktiven Touchdisplays mit integr. PC u. Zubeh.

Art der Ausschreibung: Öffentliche Ausschreibung
Bewerbungen: 17

Abgegebene Angebote:	3
Ausgeschiedene Angebote:	1
Kostenberechnung:	51.170,00 € brutto
Höchstangebot:	56.400,05 € brutto
Auftragssumme:	52.769,10 € brutto
Vergabe an:	Fa. Elementa, 85051 Ingolstadt
Haushaltsmittel:	EDV398, KSt. 243101

Umbau Grundschule Hallbergmoos

Vergabe: Baufeinreinigung

Art der Ausschreibung:	Freihändige Vergabe
Bewerbungen:	12
Abgegebene Angebote:	2
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	3.436,96 € brutto
Höchstangebot:	2.703,50 € brutto
Auftragssumme:	2.427,89 € brutto
Vergabe an:	Fa. Braun, 82166 Gräfelfing
Haushaltsmittel:	HOCH004

Ausgleichsflächen 2022-2026 der Gemeinde Hallbergmoos

Vergabe: Pflegearbeiten

Art der Ausschreibung:	Öffentliche Ausschreibung
Bewerbungen:	9
Abgegebene Angebote:	5
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	113.221,30 € brutto
Höchstangebot:	255.524,07 € brutto
Auftragssumme:	81.272,01 € brutto
Vergabe an:	Fa. Schmidt + Hauck GmbH, 85737 Ismaning
Haushaltsmittel:	KSt. 511301

Umbau u. Erweiterung Rathaus Hallbergmoos

Vergabe: Parkettarbeiten

Art der Ausschreibung:	Freihändige Vergabe
Bewerbungen:	7
Abgegebene Angebote:	4
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	30.139,39 € brutto
Höchstangebot:	36.072,35 € brutto
Auftragssumme:	27.789,48 € brutto
Vergabe an:	Fa. Singerl GmbH & Co. KG, 84094 Elsendorf
Haushaltsmittel:	HOCH177

Umbau u. Erweiterung Rathaus Hallbergmoos

Vergabe: Trockenbauarbeiten

Art der Ausschreibung:	Beschränkte Ausschreibung
Bewerbungen:	11
Abgegebene Angebote:	2
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	269.103,97 € brutto
Höchstangebot:	274.717,09 € brutto
Auftragssumme:	243.125,92 € brutto
Vergabe an:	Fa. Hecher, 85375 Neufahrn
Haushaltsmittel:	HOCH177

Umbau u. Erweiterung Rathaus Hallbergmoos

Vergabe: Malerarbeiten

Art der Ausschreibung:	Freihändige Vergabe
Bewerbungen:	10
Abgegebene Angebote:	5
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	51.873,40 € brutto
Höchstangebot:	54.486,41 € brutto
Auftragssumme:	40.386,40 € brutto
Vergabe an:	Fa. Schweis GmbH & Co. KG, 85235 Odelzhausen
Haushaltsmittel:	HOCH177

Umbau u. Erweiterung Rathaus Hallbergmoos

Vergabe: Blendschutzarbeiten

Art der Ausschreibung:	Freihändige Vergabe
Bewerbungen:	6
Abgegebene Angebote:	4
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	9.882,40 € brutto
Höchstangebot:	12.295,08 € brutto
Auftragssumme:	6.537,86 € brutto
Vergabe an:	Fa. MHT Nymphenburg GmbH, 82538 Gelting
Haushaltsmittel:	HOCH177

Umbau u. Erweiterung Rathaus Hallbergmoos

Vergabe: Baureinigungsarbeiten

Art der Ausschreibung:	Freihändige Vergabe
Bewerbungen:	8
Abgegebene Angebote:	4
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	17.355,01 € brutto
Höchstangebot:	24.215,61 € brutto
Auftragssumme:	10.248,76 € brutto
Vergabe an:	Fa. Werner Companies GmbH, 84030 Ergolding
Haushaltsmittel:	HOCH177

Zur Kenntnis genommen

2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben

Sachverhalt

Antrag Einigkeit - Stellplatzsatzung

Bei der Verwaltung ist ein Antrag der Einigkeit über die Stellplatzsatzung eingegangen. Dieser wird in der nächsten BPA-Sitzung 04.10.2022 behandelt.

3. Straßenbrückensanierungen im Gemeindegebiet

Sachverhalt

Im Gemeindegebiet Hallbergmoos befinden sich 14 Straßen-Brücken und 4 Durchlässe die Gewässer, Straßen oder Bahntrassen überqueren oder unterführen. Diese Bauwerke werden im Turnus von 6 Jahren einer Hauptuntersuchung unterzogen, um festzustellen ob diese noch Verkehrssicher sind.

Bei den letzten Hauptprüfungen an den Bauwerken im Jahre 2020 und 2021 sind etliche Schäden und Mängel dokumentiert worden, die in absehbarer Zeit zu tiefgreifenden Schädigungen führen können. Mit dieser Ausschreibung soll dies vermieden werden. Die unten aufgeführten Schäden sind zum jetzigen Zeitpunkt mit begrenztem Aufwand zu sanieren. Zu einem späteren Zeitpunkt werden die Eingriffe stetig aufwendiger und kostspieliger.

Zusätzlich sind Arbeiten auszuführen die der Verkehrssicherheit und der Modernisierung der Bauwerke dienen, um weiterhin eine gefahrlose Nutzung zu gewährleisten. Es müssen auch Forderungen des Arbeitsschutzes (Böschungstreppen) für den Prüferingenieur und den Bauhof erfüllt werden.

Bauwerke:

- **BW 02** Enghofer Weg; **BW 04** Dichtlhof; **BW 05** Brandstadl, **BW 06** Goldachweg; **BW 07** Zwillingshof, **BW 08** Am Bach (siehe Anlage 1); **BW 09** Ludwigstrasse-Mövenpick (siehe Anlage 2); **BW 10** Maximilianstrasse; **BW 11** Ludwigstrasse; **BW 12** Predazzoallee; **BW 14** Durchlass Ludwigstrasse; **BW 15** Durchlass Dornierstrasse; **BW 16** Durchlass Brandstadlweg, **BW 17** Schwaigbach Erching; **BW 18** Durchlass Erching.
- **BW 01** Luitpoldbrücke: Nur noch notwendige Arbeiten zum Erhalt der Verkehrssicherheit bis 2026 (Geplanter Neubau 2026).
- **BW 03** Hindenburgbrücke: Nur noch sehr wenige Arbeiten die dem nutzungszeitraum bis 2023/24 dienen

Folgende Arbeiten sind bei den oben aufgeführten Bauwerken auszuführen:

- Böschungstreppen herstellen, teilweise nicht vorhanden (Prüferingenieure und Bauhof Arbeitsschutz)
- Übergangskonstruktionen: Profile teilweise erneuern oder überholen

- Geländer: Erhöhungen, Reparaturen (Sprossen verbogen) und Beschichtungen ergänzen oder erneuern
- Böschungspflaster ergänzen
- Asphalttrisse sanieren und Anschlussfugen erneuern. Asphaltanschlüsse an Bestand herstellen (Stolperstellen), teilweise Abdichtungsarbeiten unter Asphaltflächen.
- Freiliegende Bewehrung fachgerecht sanieren und teilweise Betonsanierung (Abplatzungen)
- Absturzsicherung (Geländer) an Durchlässen herstellen
- Weitere sonstige Sanierungsmaßnahmen

GEP (Gemeindeentwicklungsprogramm)

13. Verkehrsplanung

Bei allen anstehenden Neuplanungen, Überplanungen und Sanierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen soll nach Möglichkeit die DIN 18040-3 - Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 3: Öffentlicher Verkehr- und Freiraum verbindlich angewendet werden ist.

13.1.1 Fließender Verkehr

(1) Für den fließenden Verkehr werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsstudien ausreichend Verkehrsflächen geschaffen.

Zu 13.1.1(3):

Bei der Planung von Gemeindestraßen bzw. Ausbaumaßnahmen einschließlich Kreuzungen und Kreisverkehren sollten diese so dimensioniert werden, dass sie für Fahrzeuge der öffentlichen Sicherheit (Feuerwehr) und Versorgung (Müllabfuhr, Anlieferungen, ÖPNV) und von landwirtschaftlichen Fahrzeugen (Zugmaschinen mit 2 Anhängern, Erntemaschinen) problemlos zu befahren sind.

Bei der Planung von Gemeindestraßen bzw. Ausbaumaßnahmen einschließlich Kreuzungen und Kreisverkehren sollten diese so dimensioniert werden, dass sie für Fahrzeuge der öffentlichen Sicherheit (Feuerwehr) und Versorgung (Müllabfuhr, Anlieferungen, ÖPNV) problemlos zu befahren sind.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Die Kosten belaufen sich auf circa 600 000.- € für die Umsetzung der Baumaßnahmen inkl. Honorar und Nebenkosten. Die Arbeiten werden, um Kosten zu sparen und Kleinmengen zu vermeiden, in einem Maßnahmenpaket ausgeschrieben.

Im Haushalt 2022 sind für die oben genannten Sanierungsmaßnahmen der Straßenbrücken keine Mittel eingeplant. Unter der KSt. 541101, Sachkonto 522100, ist ein Gesamtansatz in Höhe von 405.000 € veranschlagt. Sollten die o.g. Maßnahmen begonnen werden, so sind die zusätzlichen Mittel im zweiten Nachtragshaushalt 2022 zu berücksichtigen. Damit eine rechtzeitige Auftragsvergabe im Haushaltsjahr 2022 erfolgen kann, ist eine Genehmigung der überplanmäßigen Mittel in Höhe von ca. 600.000 € durch den Bau- und Planungsausschuss erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2022	2023	2024	2025	2026
Betrag (investiv)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	405.000,- € 600.000,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

Geschätzter Verwaltungsaufwand/Personalressourcen

4h / Woche (2022 bis 2023)

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen der Straßenbrücken wie im Sachverhalt dargestellt zu. Die zu erwartenden Mehrkosten in Höhe von insgesamt 195.000 € werden überplanmäßig genehmigt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

4. Wohnhaus Predazzoallee

4.1 Wohnhaus Predazzoallee; Errichtung einer PV-Anlage im sog. Mieterstrommodell

Sachverhalt

Auf dem Dach der Wohnanlage Predazzoallee ist derzeit die Errichtung einer PV-Anlage durch die Gemeinde geplant. Es besteht jedoch auch die Möglichkeit, dass die Dachfläche an die Bürger Energie Genossenschaft Freisinger Land eG (BEG) für die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaikanlage vermietet wird. In diesem Fall würde die Anlage durch die BEG errichtet und betrieben werden. Die Mieter haben die Möglichkeit ihren Strom über die BEG zu beziehen. So besteht die Möglichkeit, dass der auf dem Dach produzierte Strom direkt im Gebäude verbraucht wird. Dieses System wird bereits im Tassiloweg 3 erfolgreich praktiziert. Die Gemeinde erspart sich für den Fall der Errichtung durch die BEG die Errichtungskosten (ca. 140.000,- €). Bei der Anlage im Tassiloweg 3 wurde für die Dachmiete ein Betrag von einem Euro pro Jahr beschlossen.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Wenn die PV-Anlage nicht durch die Gemeinde errichtet wird, können Investitionskosten in Höhe von rd. 140.000,- € eingespart werden. Wegen der allgemeinen Kostensteigerungen wurde in der letzten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses beschlossen alle Einsparmöglichkeiten zu untersuchen. Die haushaltrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt.

Beschluss

Die Dachfläche auf der Wohnanlage in der Predazzoallee wird an die Bürger Energie Genossenschaft Freisinger Land eG (BEG) für die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaikanlage vermietet. Der Mietpreis beträgt 1 Euro pro Jahr. Die Anlage soll als Mieterstrommodell ausgeführt werden, mit der BEG soll hierfür ein Vertrag ausgearbeitet werden.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

4.2 Wohnhaus Predazzoallee; Kosteneinsparungen

Sachverhalt

In der Sitzung vom 12.07.2022 wurde vom Bau- und Planungsausschuss beschlossen, dass die bestehende Planung auf Einsparpotentiale überprüft werden soll. Die Einsparpotentiale und wurden durch die Planer ermittelt. Die Optimierungsvorschläge und die Einsparvorschläge können aus der Anlage ersehen werden.

Nach einer aktuellen Aufstellung liegen die prognostizierten Kosten bei:

- KGr 200 Herrichten und Erschließen Erhöhung um ca. 54,8 (+15.637 € brutto)
- KGr 300 Bauwerk - Baukonstruktionen Erhöhung um ca. 39,8% (+ 2.179.976 € brutto)
- KGr 400 Bauwerk - Technische Anlagen Erhöhung um ca. 13,1% (+235.337 € brutto)
- KGr 500 Außenanlagen Erhöhung um ca. 20,6% (+ 91.714 € brutto)
- KGr 700 Baunebenkosten Erhöhung um ca. 5,4% (+ 95.306 € brutto)
- Gesamtkosten Erhöhung um ca. 27,5% (+ 2.617.970 € brutto)

Somit liegen die derzeit prognostizierten Gesamtkosten bei rd. 12.100.000.- € brutto.

Nachfolgende Einsparmöglichkeiten sind gegeben:

- | | |
|---|--------------------|
| 1. PV-Anlage als Mieterstrommodell durch externen | 140.000.- € brutto |
| 2. Wegfall von sechs Stpl. in der TG | 237.000.- € brutto |
| 3. Verkleinerung der TG durch Reduzierung Stpl.-Länge | 20.000.- € brutto |
| 4. Bauliche Optimierung Kellerdeckenplatte | 9.000.- € brutto |
| 5. Bauliche Optimierung Fahrradraum | 8.000.- € brutto |
| 6. Wegfall Aufzug Haus 3 | 70.000.- € brutto |
| 7. Gipskartonwände statt Gipsfaserwände | 21.000.- € brutto |
| 8. In Treppenhäuser Fliesen statt Naturstein | 10.000.- € brutto |
| 9. Flachdachdämmung EPS statt Schaumglas | 202.000.- € brutto |
| 10. Linoleum statt Parkett in den Wohnungen | 54.000.- € brutto |
| 11. Holzfenster statt Holz-Alufenster | 30.000.- € brutto |
| 12. Füllung Balkonbrüstung vereinfachen | 17.000.- € brutto |
| | ----- |

Summe der möglichen Einsparungen 818.000.- € brutto

Herr Mallach von HOE ARCHITECTS ist in der Sitzung anwesend und wird die Einsparvorschläge erläutern.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Im Haushalt 2022 sind insgesamt 8.885.000 € unter HOCH170 eingeplant. Lt. der bisherigen Kostenberechnung betragen die Gesamtkosten 9.462.980 €. Gemäß der zu erwartenden Kostensteigerungen reichen die eingeplanten Haushaltsmittel nicht aus.

Die ersten Beauftragungen der Bauleistungen werden nach Terminplan im Januar 2023 erfolgen. Bis dahin müssten entsprechende Verpflichtungsermächtigungen vorliegen. Hierfür ist ein Nachtragshaushalt erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2021	2022	2023	2024	2025
Betrag (investiv)	0,- €	1.830.000,- €	5.000.000,- €	1.855.000,- €	200.000,- €

HOCH170					
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

Beschluss

Nach Beratung werden nachfolgende Einsparvorschläge umgesetzt:

1. PV-Anlage als Mieterstrommodell durch externen
2. Wegfall von sechs Stpl. in der TG
3. Verkleinerung der TG durch Reduzierung Stpl.-Länge
4. Bauliche Optimierung Kellerdeckenplatte
5. Bauliche Optimierung Fahrradraum
6. Wegfall Aufzug Haus 3
7. In Treppenhäuser Fliesen statt Naturstein
8. Linoleum statt Parkett in den Wohnungen
9. Kunststoff statt Holz-Alufenster
10. Füllung Balkonbrüstung vereinfachen

Abstimmung: Ja 9 Nein 1

Ausschussmitglied Rentz hat wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Abstimmung teilgenommen.

4.3 Wohnhaus Predazzoallee; Umplanung Gasheizung

Sachverhalt

Die bisherige Planung sieht eine Beheizung des Gebäudes mit einer Wärmepumpe (Luft) und einer Spitzenlastabdeckung durch Gaskessel vor. Aus aktuellem Anlass sollte über diese Kombination noch einmal nachgedacht werden. Es ist zwar momentan nicht möglich eine Kostenentwicklung der verschiedenen Brennstoffe vorherzusehen. Eine Abkehr vom Gas ist aber wohl unumgänglich. Aus diesem Grund hat das Planungsbüro 3P eine Alternative Beheizung mit einer Kombination Wärmepumpe (Luft) und Pelletkessel untersucht. Die Untersuchung kann aus der Anlage zum Beiblatt ersehen werden.

Herr Asen vom Planungsbüro 3P wird in der Sitzung anwesend sein und die Vor- und Nachteile der beiden Varianten erläutern.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Im Haushalt 2022 sind insgesamt 8.885.000 € unter HOCH170 eingeplant. Lt. der bisherigen Kostenberechnung betragen die Gesamtkosten 9.462.980 €. Gemäß der zu erwartenden Kostensteigerungen reichen die eingeplanten Haushaltsmittel nicht aus.

Die ersten Beauftragungen der Bauleistungen werden nach Terminplan im Januar 2023 erfolgen. Bis dahin müssten entsprechende Verpflichtungsermächtigungen vorliegen. Hierfür ist ein Nachtragshaushalt erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2021	2022	2023	2024	2025
Betrag (investiv) HOCH170	0,- €	1.830.000,- €	5.000.000,- €	1.855.000,- €	200.000,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

Beschluss

Der Tagesordnungspunkt wird nach Erarbeitung einer weiteren Möglichkeit (Luftwärmepumpe) erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

5. Nachtrag Fa. Kiffer - Maschinentechnik Klärwerk Hallbergmoos

Sachverhalt

Im Bereich der Maschinentechnischen Ausrüstung ist im Rahmen der Erweiterung Kläranlage Hallbergmoos ein Nachtrag der Fa. Kiffer GmbH, Beurer Straße 28, 82299 Türkenfeld durch den Bau- und Planungsausschuss zu genehmigen.

Die Kosten der Änderungen (Nachtrag 11) betragen 7.905,44 Euro brutto. Insgesamt wurde bisher von der Fa. Kiffer bei einer Auftragssumme von 682.163,34 Euro Nachträge in Höhe von 54.702,18 Euro gestellt.

Folgende Nachtragsleistungen sind angefallen:

Pos. 11.15.0010

Der Schieber DN 250 in der Schlammleitung Schlammmentwässerungsgebäude KG wurde auf Wunsch des AG getauscht.

Pos. 11.15.0020 bis 11.15.0040 und Pos. 11.15.0090 bis 11.15.0120

Diese Positionen beinhalten den Umbau der Brauchwasserleitung außerhalb und innerhalb des Gebäudes. Diese Leistung wurde nachträglich mit dem AG und der Fa. Kiffer besprochen und beauftragt.

Pos. 11.15.0050

Der bestehende Belüfterbalken war durchgerostet, der Gewährleistungsschaden an der Belüfterkerze wurde von der Fa. Kiffer berücksichtigt und der Autokraneinsatz nur mit 50% berechnet.

Pos. 11.15.0060 bis 11.15.0070

Hier wird der Autokraneinsatz für den Einbau des Absenkschiebers Verteilerbauwerk Nachklärbecken (s. Nachtrag Nr. 8) berechnet.

Der Nachtrag Nr. 11 ist vom Ing. Büro Dünser und Aigner geprüft und freigegeben.

Um den Bauablauf nicht zu stören bzw. zu verlängern sind die Arbeiten bereits auf Anordnung des AG ausgeführt worden.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Im Haushalt 2022 sind unter der Investitionsnummer HOCH161 noch ausreichend Haushaltsmittel vorhanden. Die finanziellen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt.

Beschluss

Der Nachtrag 11 in Höhe von 7.905,44 € der Fa. Kiffer wird genehmigt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

6. Vergabe Bauauftrag

6.1 Vergabe Bauauftrag; Kälte Heizung MSR, Umbau u. Erweiterung Rathaus Hallbergmoos

Sachverhalt

Es wurde eine öffentliche Ausschreibung für die den Umbau und Erweiterung Rathaus Hallbergmoos, Kälte Heizung MSR durchgeführt. Von sechs Firmen wurden die Ausschreibungsunterlagen angefordert. Von einem Bieter wurde ein Angebot abgegeben. Das einzige Angebot liegt bei 498.863,28 € brutto. Die Kostenberechnung liegt bei 371.604,25 € brutto. Das einzige Angebot liegt somit um 34 % bzw. 127.259,03 € brutto über der Kostenberechnung. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. h) der Geschäftsordnung ist der Bürgermeister nicht mehr für die Vergabe der Bauleistung zuständig. Nach § 9 Buchst. g) der Geschäftsordnung ist die Vergabe im Bau- und Planungsausschuss zu behandeln.

Das Planungsbüro gibt in seinem Vergabevorschlag nachfolgende Empfehlung ab:

Nach erfolgter Abstimmung mit dem Bauherrn und Abwägung der obigen Punkte sowie der Gesamtsituation (u.a. Wahrung des Bauablaufes einschl. Termine, Verfügbarkeit von Firmen, allgemeine Marktsituation), empfehlen wir die Vergabe an die Firma Heinz Hofmann & Sohn GmbH.

Der Vergabevorschlag ist als vertrauliche Anlage beigefügt.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Im Haushaltsjahr 2022 sind zum jetzigen Stand ausreichend Mittel vorhanden. Der Gesamtansatz im Haushalt 2022 und der mittelfristigen Finanzplanung beträgt 3,186 Mio. Euro. Bei weiteren Preissteigerungen ist ggf. eine Erhöhung des Gesamtansatzes zum Haushalt 2023 erforderlich. Die Genehmigung der Erhöhung des Gesamtansatzes wird in einer der nächsten Gemeinderatssitzungen erfolgen. Die voraussichtlichen Mehrkosten werden im zweiten Nachtragshaushalt berücksichtigt.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2022	2023	2024	2025	ab 2026
Betrag (investiv) HOCH177	1.000.000,- €	2.100.000,- €	86.000,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

Beschluss

Der Auftrag wird an die Firma Heinz Hofmann aus Freising vergeben, obwohl das Angebot um 34 % bzw. 127.259,03 € brutto über der Kostenberechnung liegt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

6.2 Vergabe Bauauftrag; Elektro- u. Fernmeldeanlagen, Umbau u. Erweiterung Rathaus Hallbergmoos

Sachverhalt

Es wurde eine öffentliche Ausschreibung für die den Umbau und Erweiterung Rathaus Hallbergmoos, Elektro- u. Fernmeldeanlagen durchgeführt. Von vier Firmen wurden die Ausschreibungsunterlagen angefordert. Von drei Bietern wurde ein Angebot abgegeben. Das günstigste Angebot liegt bei 500.569,81 € brutto. Die Kostenberechnung liegt bei 415.361,57 € brutto. Das Angebot liegt somit um 21 % bzw. 85.208,24 € brutto über der Kostenberechnung. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. h) der Geschäftsordnung ist der Bürgermeister nicht mehr für die Vergabe der Bauleistung zuständig. Nach § 9 Buchst. g) der Geschäftsordnung ist die Vergabe im Bau- und Planungsausschuss zu behandeln.

Das Planungsbüro gibt in seinem Vergabevorschlag nachfolgende Empfehlung ab:

Die Angebotspreise der Firma HELA-tech GmbH als Mindestbieter bewegen sich stets im unteren derzeitigen Marktniveau.

Das Angebot des Mindestbieters Firma HELA-tech GmbH entspricht der Ausschreibung.

Die Firma HELA-tech ist uns persönlich bekannt und hat bereits eine Reihe von Baumaßnahmen für unsere Auftraggeber ausgeführt.

Der Vergabevorschlag ist als vertrauliche Anlage beigelegt.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Im Haushaltsjahr 2022 sind zum jetzigen Stand ausreichend Mittel vorhanden. Der Gesamtansatz im Haushalt 2022 und der mittelfristigen Finanzplanung beträgt 3,186 Mio. Euro. Bei weiteren Preissteigerungen ist ggf. eine Erhöhung des Gesamtansatzes zum Haushalt 2023 erforderlich. Die Genehmigung der Erhöhung des Gesamtansatzes wird in einer der nächsten Gemeinderatssitzungen erfolgen. Die voraussichtlichen Mehrkosten werden im 2. Nachtragshaushalt berücksichtigt.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2022	2023	2024	2025	ab 2026
Betrag (investiv) HOCH177	1.000.000,- €	2.100.000,- €	86.000,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

Beschluss

Der Auftrag wird an die Firma Hela-tech GmbH aus Vaterstetten vergeben, obwohl das Angebot um 21 % bzw. 85.208,24 € brutto über der Kostenberechnung liegt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

7. 1. Änderung der Außenbereichssatzung "Garching Weg" - Abwägungsbeschlüsse und Satzungsbeschluss

Sachverhalt

In seiner öffentlichen Sitzung am 17.05.2022 hat der Bau- und Planungsausschuss beschlossen, die Außenbereichssatzung „Garching Weg“ zu ändern. Am 14.06.2022 wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 35 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durch das Gremium beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 29.06.2022 bis zum 27.07.2022 statt. Zeitgleich fand die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen, daher ist eine Beschlussfassung nicht erforderlich.

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, die beschlussmäßig zu behandeln sind:

1. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd, 30.06.2022

Die zu erstellenden Gebäude sind an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf der Ebene der Bauantragsbearbeitung beachtet.

2. Bayernwerk Netz GmbH, 22.07.2022

Gegen das Planungsvorhaben bestehen grundsätzlich keine Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der uns betriebenen Versorgungseinrichtungen nicht beeinträchtigt werden.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassen Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende zu gewährleisten, ist es erforderlich weitere Trafostationsstandorte vorausschauend zu berücksichtigen. Daher bitten wir unter „Festsetzungen durch Text“ einen Passus einzufügen, der prinzipiell das Aufstellen von Stationsgebäuden im Gebiet des Bebauungsplans erlaubt.

Stellungnahme der Gemeinde

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Änderung der Außenbereichssatzung ist nicht mit einer Erschließungsmaßnahme verbunden. Es handelt sich lediglich um eine Nahverdichtung innerhalb eines Siedlungsbereichs. Öffentliche Flächen für ggf. erforderliche Trafostationsstandorte können von daher im Rahmen der Planung nicht zur Verfügung gestellt werden. Bei Bedarf wird eine einvernehmliche Lösung von Seiten der Gemeinde angestrebt.

3. Flughafen München GmbH

1. Das überplante Gebiet der Gemeinde Hallbergmoos [südlich Grünecker Straße) liegt außerhalb der Lärmschutzzonen des Regionalplans, Karte 2 vom 02.02.1987. Aber gemäß Entwurf September 2001 der Lärmschutzzonekarte des Landesentwicklungsprogramms in Zone C, Teilzone Ca mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 58 bis 60 dB(A).
2. In Punkt B V Ziele und Grundsätze 6.LJ.I. des Landesentwicklungsprogramms wird folgende noch zulässige bauliche Nutzung festgesetzt. Innerhalb eines Lärmschutzbereichs sollen unter Beachtung der Ziele zur Entwicklung der Region folgende Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung zulässig sein:
 - in der Zone A gewerbliche Flächen für solche Betriebe oder öffentliche Einrichtungen, die mit dem Betrieb des Flughafens oder Flugplatzes in unmittelbarem Zusammenhang stehen oder die selbst erhebliche Lärmemissionen aufweisen
 - in der Zone B zusätzlich uneingeschränkte gewerbliche und industrielle Nutzung
 - in der Zone C zusätzlich die Darstellung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Flächennutzungsplänen und die Ausweisung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Bebauungsplänen zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung. In der Teilzone Ci soll die Abrundung nur zur Schließung von Baulücken dienen.

Stellungnahme der Gemeinde

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4. Landratsamt Freising, Altlasten

Soweit Bodenschutzrecht betroffen ist, wird auf die Stellungnahme vom 04.02.2020 verwiesen.

Stellungnahme vom 04.02.2020

Die Flächen sind im Altlastenkataster des Landratsamtes Freising nicht eingetragen. Es liegen bisher keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen oder Altlasten vor. Dies schließt das Vorhandensein von schädlichen Bodenverunreinigungen nicht generell aus. Es obliegt der Gemeinde Hallbergmoos im Rahmen der Bauleitplanung eigene Recherchen (z.B. Archive, Informationen von Bürgern, Luftbilder usw.) zum Thema „schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten“ vorzunehmen. Sollten bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt unverzüglich zu verständigen. Die weitere Vorgehensweise ist mit dem LRA abzustimmen. Da die Grundstücke der Wohnbebauung dienen, sind die entsprechenden Prüf- und Maßnahmewerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohnbebauung einzuhalten. Oberboden, der im Rahmen von Baumaßnahmen anfällt, ist, soweit möglich, auf dem jeweiligen Grundstück wieder zu verwenden. Bezüglich der geogenen Arsenproblematik im Gemeindegebiet Hallbergmoos ist die Handlungshilfe des Landesamtes für Umwelt zum Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden zu beachten und umzusetzen.

Stellungnahme der Gemeinde

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

5. Landratsamt Freising, Untere Naturschutzbehörde

1. Im Geltungsbereich der Satzung ist erhaltenswerter Baumbestand vorhanden, der kartiert und in der Satzung als wertvoller Baumbestand festgesetzt werden sollte.

2. Für die Befestigung von Grundstückszufahrten, Stellplätzen sowie der privaten Verkehrsflächen sollten nur wasserdurchlässige Beläge wie z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen oder Pflaster mit Rasenfugen zulässig sein.

Stellungnahme der Gemeinde

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Solche Festsetzungen können im Rahmen einer Außenbereichssatzung nicht vorgenommen werden.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

keine

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

1. Den unter Nrn. 1 - 5 vorgetragenen Stellungnahmen und Anregungen wird in Form der Abwägungsvorschläge entsprochen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.
2. Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Garching Weg“ vom 09.08.2022 wird mit der Maßgabe gebilligt, dass die in § 3 Nr. 2 festgesetzte Grundfläche des Hauptbaukörpers von 180 m² gestrichen wird und durch eine Grundflächenzahl von 0,4 ersetzt wird. Der geänderte Entwurf wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

8. Bebauungsplanverfahren Nr. 80 "Naturbadese" - Abwägung der Einwendungen und Stellungnahmen in Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie Satzungsbeschluss

Sachverhalt

In seiner öffentlichen Sitzung am 02.06.2020 hat der Bau- und Planungsausschuss beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 80 „Sondergebiet Naturbadese“ aufzustellen.

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. Mit Beschluss des Bau- und Planungsausschuss vom 19.04.2022 wurden die Abwägungsbeschlüsse zu diesem Beteiligungsverfahren gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 11.05.2022 bis 15.06.2022 statt.

Aus den Einwendungen ergeben sich im wesentlichen keine planungsrelevanten Ergänzungen. Aufgrund der Stellungnahme des Immissionsschutzes wurde lediglich die Begründung ergänzt.

Stellungnahme der Öffentlichkeit während der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen oder Einwendungen eingegangen.

Stellungnahme aus der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind die aus der Anlage 04 „Stellungnahmen und Abwägungen Bebauungsplanverfahren Nr. 80 "Sondergebiet Naturbadesee"" ersichtlichen Stellungnahmen eingegangen. Der Inhalt der Stellungnahmen sowie die Erläuterungen und Abwägungsvorschläge sind ausschließlich aus dieser Anlage zu entnehmen und Bestandteil dieser Ausschussvorlage.

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 04 „Stellungnahmen und Abwägungen Bebauungsplanverfahren Nr. 80 "Sondergebiet Naturbadesee“ unter Punkt 1 bis 7 aufgeführten Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 80 berücksichtigt und entsprochen.
2. Der im Regelverfahren durchgeführte Bebauungsplan Nr. 80 „Naturbadesee“ in der Fassung vom 09.08.2022 wird auf Grund der §§ 1 – 4c und §§ 8 – 10 des BauGB, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als Satzung beschlossen.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

9. Antrag auf Änderung der Außenbereichssatzung Schönstraße/Zengerstraße

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 07.07.2022 stellen die Eigentümer des Grundstücks Zengerstr. 9 den Antrag auf Anpassung der Außenbereichssatzung Schönstraße/Zengerstraße gemäß den Regelungen der Außenbereichssatzung Garchingener Weg.

Die Eigentümer begründen ihren Antrag wie folgt:

„Mit Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 17.05.2022 wurde die Außenbereichssatzung für den Garchinger Weg geändert. Hier wird durch Neuformulierung der Satzung eine Verdichtung der vorhandenen Bebauung angestrebt, um das im Satzungsumfang definierte Gebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Unserer Meinung nach liegt im Gebiet an der Zengerstraße ein ähnlicher, vergleichbarer Sachverhalt vor. Die Bebauungen hier stellen jedoch einen größeren und bedeutenderen Siedlungsschwerpunkt dar als die Bebauung am Garchinger Weg.

Zitat aus der Satzung: „Die vorhandenen Gebäude stellen jedoch eine Bebauung von einigem Gewicht dar,“.

Somit erscheint es hier umso folgerichtiger, dass auch für diese Außenbereichssatzung Zengerstraße Änderungen hinsichtlich der Nachverdichtung angestrebt und umgesetzt werden.

Im Besitz von Georg K. befindet sich das Grundstück Fl.Nr. [REDACTED] an der Zengerstraße 9.

Das Grundstück mit einer Fläche von ca. 900 m² ist mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Garagen bebaut.

Wir beabsichtigen, an der Ostfassade des Bestandes einen Anbau zu errichten, der ebenfalls zwei Wohneinheiten aufweisen soll.

Die Grundfläche des Anbaues mit den Maßen 11,18 m Tiefe (wie Bestand) und 9,90 m Breite umfasst ca. 111 m². Zusammen mit dem Bestandsgebäude mit einer Grundfläche von ca.

129 m² ergibt sich eine gesamte mit Wohngebäuden überbaute Grundfläche von 240 m².

Mit dem Antrag auf Satzungsänderung soll eine Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung ermöglicht werden, die die vorhandene Erschließung nutzt und die Versiegelung bzw. Überbauung weiterer Grundstücke vermeidet. Wertvolle Ackerflächen bleiben so der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten.

Die in der Außenbereichssatzung Zengerstraße vorgegebenen Baugrenzen werden durch das Projekt nicht überschritten und bleiben unberührt. Ebenso bleibt die Mindestgrundstücksgröße von 700 m² erhalten.

Wir beantragen daher die Änderung der Außenbereichssatzung Zengerstraße analog der Änderung der Satzung Garchinger Weg, um vergleichbare und gerechte Planungsgrundlagen in den Außenbereichen zu schaffen.“

Zu dem vorliegenden Antrag gibt die Verwaltung folgende Stellungnahme ab:

Die Außenbereichssatzung „Schönstraße/Zengerstraße“ wurde aufgrund eines Antrags der betreffenden Eigentümer im Jahr 2019 erlassen. Der Erlass dieser Satzung hat bereits im Planungsprozess zu Unstimmigkeiten zwischen dem Landratsamt und der Gemeinde geführt. Die vom Landratsamt festgesetzten Bauräume, welche sich an der Bestandsbebauung orientiert haben, sahen die Gemeinderäte als zu eng an. Im weiteren Verlauf der Gespräche wurden die Baugrenzen so verlegt, dass für jedes Grundstück ein großzügiger Bauraum entstand.

Eine Vergleichbarkeit zu dem Änderungsverfahren der Außenbereichssatzung „Garchinger Weg“ kann aus Sicht der Verwaltung nicht abgeleitet werden. Bei dieser Satzung beträgt der Geltungsbereich ca. 6.500 m², hingegen für den Bereich „Schönstraße/Zengerstraße“ rund 24.000 m². Weiterhin liegen die Grundstücke im Garchinger Weg alle an der Straße an und die Bauräume haben eine maximale Tiefe von 28 m gerechnet ab der Straßenbegrenzungslinie. Die Bauräume entlang der Zengerstraße weisen eine Tiefe zwischen 30 – 45 m auf, die Grundstücke in der Schönstraße liegen fast vollumfänglich im Bauraum.

Mit einer Herabsetzung der Baugrundstücksflächen von 700 m² auf 300 m² wäre alleine auf den Grundstücken Fl-Nrn. 1824 (TF), 1824/1 (TF), 1824/2, 1824/3 und 1824/4 eine Bebauung von 26 Häusern möglich, welche mit einer entsprechenden Satzungsänderung ohne weitere städtebauliche Rahmenbedingungen realisiert werden könnten.

Auf dem Grundstück Zengerstraße 8 – 8 a könnte eine Bebauung mit 11 Häusern und 22 Wohneinheiten realisiert werden. Dies würde zu einer städtebaulich unerwünschten Bebauung wie im Birkenweg führen.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

keine

Geschätzter Verwaltungsaufwand/Personalressourcen

3 Std.

Beteiligung des Referenten

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

Beschluss

1. Der Antrag auf Änderung der Außenbereichssatzung „Schönstraße/Zengerstraße“ wird abgelehnt.
2. Dem Antragsteller wird für das geplante Bauvorhaben eine Befreiung von der Festsetzung der Mindestgröße des Baugrundstücks in Aussicht gestellt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

Ausschussmitglied Rentz hat wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Abstimmung teilgenommen.

10. Antrag auf Änderung der Außenbereichssatzung Schönstraße/Zengerstraße

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 26.07.2022 stellt der Eigentümer des Grundstücks Zengerstr. 18 den Antrag auf Anpassung der Außenbereichssatzung Schönstraße/Zengerstraße.

Die Eigentümer begründen ihren Antrag wie folgt:

„Das betroffene Grundstück in der Zenger Straße 6 ist bereits bebaut und soll nun durch ein Doppelhaus ersetzt werden. Die Bausubstanz ist stark veraltet und kann nur durch sehr aufwändige und kostspielige Sanierungen wieder halbwegs ertüchtigt werden. Aus wirtschaftlichen Gründen würde eine Ertüchtigung des Bestandes keinen Sinn ergeben. Des weiteren kann durch eine Doppelhauslösung mehr Wohnraum geschaffen werden.“

Die zu Ändernden Bestimmungen in §3 wären:

1. *Die Mindestgröße der Baugrundstücke von 700 m² zu reduzieren, sodass auch auf dem Flurstück 1826/5 mit 600 m², Bauvorhaben verwirklicht werden können.*
2. *Die Baugrenze den beigelegtem Lageplan mit Doppelhaus anzupassen. (ca. 85cm westlich und 50cm östlich erweitern)*

§3 2 – 4, so wie der Geltungsbereich, sind nicht Bestandteil dieses Antrags auf Änderung.“

Zu dem vorliegenden Antrag gibt die Verwaltung folgende Stellungnahme ab:

Die Außenbereichssatzung „Schönstraße/Zengerstraße“ wurde aufgrund eines Antrags der betreffenden Eigentümer im Jahr 2019 erlassen. Der Erlass dieser Satzung hat bereits im Planungsprozess zu Unstimmigkeiten zwischen dem Landratsamt und der Gemeinde geführt. Die vom Landratsamt festgesetzten Bauräume, welche sich an der Bestandsbebauung orientiert haben, sahen die Gemeinderäte als zu eng an. Im weiteren Verlauf der Gespräche wurden die Baugrenzen so verlegt, dass für jedes Grundstück ein großzügiger Bauraum entstand.

Im Aktuellen Fall könnte derzeit nur der Bestand nach den Regelungen des §35 BauGB erneuert werden. Die Satzung greift hier nicht, da das betroffene Grundstück nur 600 m² hat. Mit einer Herabsetzung der Baugrundstücksflächen von 700 m² auf 600 m² wäre grds. denkbar.

Die minimale Erweiterung der Baugrenze scheint problemlos möglich zu sein.

Auf dem betroffenen Grundstück könnte dadurch ein Doppelhaus realisiert werden. Die geplante Grundfläche beträgt ca. 172 m² und hält die jetzige Festsetzung ein.

Aufgrund der negativen Erfahrungen mit einer bestehenden Außenbereichssatzung wurde die Regelung mit der mindestgroße für das Grundstück sowie einer Begrenzung der Grundfläche der Baukörper aufgenommen.

Die Errichtung des Doppelhauses scheint für das Gebiet verträglich. Sollte die Satzung dementsprechend geändert werden, muss jedoch in Kauf genommen werden das eine entsprechende Nachverdichtung für alle Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung erfolgen kann. Diese ist jedoch deutlich unter den Auswirkungen des weiteren Antrags, der auch auf der Tagesordnung steht, zu sehen.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

keine

Geschätzter Verwaltungsaufwand/Personalressourcen

3 Std.

Beteiligung des Referenten

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

Beschluss

1. Der Antrag auf Änderung der Außenbereichssatzung „Schönstraße/Zengerstraße“ wird abgelehnt.
2. Dem Antragsteller wird für das geplante Bauvorhaben eine Befreiung von der Festsetzung der Mindestgröße des Baugrundstücks in Aussicht gestellt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

11. Gemeinde Oberding, Bebauungsplan Nr. 88, Sondergebiet Park & Ride Parkhaus im Norden des Gewerbegebietes Schwaig

Sachverhalt

Der Gemeinderat Oberding hat in der Sitzung am 30.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Sondergebiet Park & Ride Parkhaus“ im Norden des Gewerbegebietes Schwaig beschlossen.

Am 30.11.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Mit der Planung soll insbesondere die Realisierung eines Park&Ride Parkhauses in unmittelbarer Anbindung an den neuen S-Bahn-Halt Schwaig planungsrechtlich ermöglicht werden. Das Baugebiet soll als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen werden. Der Bebauungsplan Nr. 88 besitzt dementsprechend die Bezeichnung „Sondergebiet Park & Ride Parkhaus“.

Entgegen den ursprünglichen Planungen des Ringschluss Erding mit Situierung einer P+R-Anlage auf der Nordseite des neuen Haltepunkts Schwaigerloh, beabsichtigt die Gemeinde Oberding aus städtebaulichen Gründen (Verknüpfung der Park&Ride-Anlage mit dem Gewerbegebiet Schwaig) und aus Gründen der Grundstücksverfügbarkeit die Park&Ride-Anlage als Parkhaus südlich des geplanten Haltepunktes Schwaigerloh anzulegen. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (Juli 2019, OBERMEYER Planen + Beraten GmbH) wurden mögliche Varianten hinsichtlich der Anordnung und der Erschließung für den Park&Ride-, Kiss&Ride- und Buslinienverkehr geprüft. Dabei hat sich die Variante mit einer getrennten Abwicklung des Pkw-Verkehrs zum Bahnhof auf der Südseite und des ÖPNV auf der Nordseite als die Bevorzugte herausgestellt. Für das Parkhaus soll eine Stellplatzkapazität für ca. 500 Fahrzeuge vorgesehen werden. Neben den 300 Stellplätzen für Park & Ride - Nutzer sollen zusätzlich 200 Stellplätze für Nutzer aus dem Gewerbegebiet berücksichtigt werden. Das Plangebiet befindet sich ganz im Norden des Gewerbegebiets Schwaig der Gemeinde Oberding.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in zwei Teilbereichen ca. 1,23 ha (12.250 m²) und beinhaltet teilweise die Flurstücke Nrn. 5468, 5468/14, 5468/16 und 5468/20 der Gemarkung Oberding. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs kann der Planzeichnung entnommen werden.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs berücksichtigt die Planungen im Umfeld, schließt räumlich an diese an und ergänzt sie inhaltlich. Dies sind die Planungen zum S-Bahn-Ringschluss inmitten der beiden Geltungsbereichsteile und die Verbreiterung der Kreisstraße ED 5 (Lohstraße) sowie eine Anschluss-rampe von der Eschenallee zur ED5, die im Zuge des Ausbaus der ED5 südlich angrenzend neu entsteht. Sie schließt an die heutige Wendeanlage an, die mit der Neuplanung als Kreisel ausgebaut wird und in den Geltungsbereich einbezogen ist.

Beschluss

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

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

12. Gemeinde Ismaning, Bebauungsplan Nr. 29 e, Erweiterung des Gewerbegebiets AGROB Medien- u. Gewerbepark, Erweiterung Süd , 1. Änderung

Sachverhalt

Der Gemeinderat Ismaning hat in seiner Sitzung am 05.05.2022 beschlossen, den vorgenannten Bebauungsplan zu ändern.

Für das Flurstück Nr. 839/1 im Süden des Medien- und Gewerbeparks AGROB liegt der Bauverwaltung seit November 2021 ein Bauantrag vor. Das Vorhaben wurde im Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Ismaning in der Sitzung am 09.12.2021 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Außerdem wurden bereits einige Befreiungen von den Festsetzungen des dort maßgeblichen Bebauungsplans Nr. 29c erteilt.

Die AGROB AG plant auf dem Grundstück die Errichtung eines großen Bürogebäudes, eines Studiogebäudes und einer Kantine. Damit werden die Kapazitäten für die am Standort ansässigen und noch neu hinzukommenden Medienunternehmen spürbar erweitert. Mit der Kantine soll auch das Angebot für die Verpflegung der Beschäftigten in der AGROB verbessert werden, da das bisherige Kantinegebäude nicht erweiterbar ist und seinen Zweck nicht mehr angemessen und ausreichend erfüllen kann.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 40.157 m² (4,0 ha.). Er wird begrenzt:

im Norden: durch die bebauten Grundstücke des AGROB Medien- und Gewerbeparks (u.a. Radiosender Antenne Bayern),

im Westen: durch die Baumallee entlang der Staatsstraße 2053,

Im Süden: durch die neue Zufahrt „Süd“ und Erschließungsstraße zum Medien- und Gewerbepark,

im Osten: durch einen Feldweg entlang landwirtschaftlicher Flächen.

Wegen der Flächenaufteilung für die künftigen Nutzungen des Planbereiches wird auf die Planungsstatistik hingewiesen.

Der Planbereich ist in verkehrlicher Hinsicht erschlossen. Die Zufahrt zu den Grundstücken im Plangebiet erfolgt über die inzwischen gebaute Erweiterung der Münchener Straße vom südlichen Kreisverkehr auf der Staatsstraße 2053, die wiederum an die bestehende Durchfahrt durch den AGROB Medien- und Gewerbepark anbindet. Insofern sind keine weiteren verkehrstechnischen Maßnahmen aus heutiger Sicht erforderlich.

Beschluss

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

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

13. Gemeinde Ismaning, Bebauungsplan Nr. 27 c, 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27, Gewerbegebiet 1

Sachverhalt

Der Gemeinderat Ismaning hat in seiner Sitzung am 09.01.2020 beschlossen, den vorgenannten Bebauungsplan zu ändern.

In der Gemeinde Ismaning gibt es Bestrebungen zur Ansiedlung eines Hotelbetriebes auf

dem Grundstück Flst.-Nr. 1707/2, Gemarkung Ismaning. Dafür soll ein bereits bestehendes Bürogebäude umgebaut und durch Anbauten erweitert werden.

Dem Vorhaben stehen allerdings die Festsetzungen des bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Nr. 27a“ entgegen. Somit ist für den geplanten Umbau bzw. Erweiterung des Gebäudes eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen im festgesetzten Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhöhung der Geschoss-flächenzahl (GFZ) von 0,9 auf 1,1 geschaffen werden. Geplant ist die Umnutzung der beiden Bestandsgebäude von bisheriger Büronutzung sowie vier Wohnungen in ein Hotel. Für den geplanten Solitärbaukörper im Westen wird die Baugrenze gem. Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 29.07.2021 entsprechend der Entwurfsplanung angepasst.

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Gemeindegebietes von Ismaning. Es wird begrenzt von der Oskar-Messter-Straße im Westen und der Frauenhoferstraße im Osten. Den südlichen Abschluss bildet die Max-von-Eyth-Straße. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Flst.-Nr. 1707/2.

Beschluss

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

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

14. Einbau von sog. Berliner Kissen zur Geschwindigkeitsreduzierung

Sachverhalt

Immer wieder kommen Anfragen von Anwohnern, die in geschwindigkeitsreduzierten Bereichen wohnen (Tempo 30 Zonen oder verkehrsberuhigte Bereiche), ob nicht die Straßen verengt oder Schwellen auf der Straße eingebaut werden könnten. Die Anwohner z. B. in der Schönstraße, der Straße Am Bach, Maximilianstraße, Ahornweg, Garching Weg (um nur einige beispielhaft zu nennen) berichten davon, dass sich dort nur wenige Verkehrsteilnehmer an die vorgeschriebenen Geschwindigkeiten halten würden.

Die Erfahrung zeigt, dass man als direkt betroffener Anwohner subjektiv die tatsächlich gefahrene Geschwindigkeit eines „störenden“ Verkehrsteilnehmers oft zu hoch einschätzt. Die Vielzahl an Mitteilungen konnten von der Verwaltung noch nicht mit objektiven Daten belegt werden, da eine entsprechende technische Ausstattung nicht zur Verfügung steht und Geschwindigkeitsmessungen durch die KVÜ derzeit oft nicht möglich sind.

Aktuell beschäftigt sich die Verwaltung mit der Situation im Garching Weg. Dieser dient auch als einzige Zufahrt zum Hausler Hof und speziell wenn Veranstaltungen stattfinden nehmen die Verkehrsbewegungen auf dieser Straße deutlich zu. Besonders bei der südlichsten Bebauung ist dies zu spüren, da dort auf gerader Strecke ortsauwärts (Richtung Hausler Hof) teilweise schon frühzeitig beschleunigt wird oder in der entgegengesetzten Fahrtrichtung noch mit höherer Geschwindigkeit eingefahren wird. Für den Bereich, wo die Straße von Bebauung gesäumt wird, ist die zulässige Höchstgeschwindigkeit 30 km/h. Aufgrund der Situation vor Ort ist es nicht möglich an dieser Stelle den fließenden Verkehr technisch mit den bisher zur Verfügung stehenden Mitteln zu überwachen und Tempoverstöße zu ahnden. Eine Änderung wird sich ergeben, sobald der fließende Verkehr, wie vom Gemeinderat beschlossen, durch den Zweckverband Südostbayern überwacht werden kann. Dort steht geeignete Technik zur Verfügung.

Die Verwaltung hat sich parallel dazu Gedanken gemacht, ob eine bauliche Veränderung eine Verbesserung ergeben könnte. Einfache Bodenschwellen, die oft gefordert werden, werden in der Rechtsprechung kritisch gesehen, da bei nicht fachgerechter Ausführung zugelassene Fahrzeuge mit tiefergelegten Fahrwerk trotz Einhaltung der vorgeschriebenen Geschwindigkeit zu Schaden gekommen sind. Die Schwierigkeiten sind dabei zu stande gekommen, weil die Fahrzeuge nach dem Überfahren der Bodenschwelle mit der ersten Achse anschließend mit dem Unterboden die Bodenschwelle berührt haben und beschädigt wurden. Ferner ist auch die markante Geräuschkulisse nicht zu unterschätzen, wenn Fahrzeuge über einstreifige Bodenschwellen fahren („Tok-Tok“). Verschwenkungen müssten technisch so sauber geplant und ausgeführt werden, dass zum einen der gewünschte Effekt auch eintritt, aber auf der anderen Seite keine zusätzliche Gefährdung für den fließenden Verkehr entsteht. Die optimale Lage für Verschwenkungen zu finden ist auch aufgrund der vorhandenen Grundstücksausfahrten nicht einfach.

Eine Alternative für einfache Bodenschwellen stellen die sogenannten „Berliner Kissen“ dar. Diese sind so ausgestaltet, dass die meisten Fahrzeuge nach der Auffahrt mit beiden Achsen auf einer Erhöhung stehen und dadurch die Wahrscheinlichkeit einer Beschädigung eines zugelassenen Unterbodens verringert wird. Fahrradfahrer können aber daran ungehindert vorbeifahren und durch eine entsprechende Platzierung sollten auch der landwirtschaftliche Verkehr keine Beeinträchtigung haben. Die Berliner Kissen können an Stellen zum Einsatz kommen, wo die maximal zulässige Höchstgeschwindigkeit 30 km/h oder weniger beträgt. Es gibt sie in rotbraun und schwarz. In der Anlage sind zur besseren Vorstellung einige Muster beigefügt. Pro Kissen werden ca. 1.800 € Materialkosten veranschlagt. Auf einer zweispurigen Straße müssten auch zwei Kissen eingebaut werden.

Da die Gemeinde der Straßenbaulastträger ist trägt diese auch die volle Verantwortung für Straßeneinbauten im Straßenbereich. Sollte es zu Schadensfällen kommen, ist unter Umständen mit Schadensersatzansprüchen zu rechnen. Da es solche Einbauten im Gemeindegebiet noch nicht gibt, würde damit auch ein Bezugsfall für andere Straßenbereiche geschaffen (Selbstbindung der Verwaltung).

Finanzielle Auswirkungen

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

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung im Garchingener Weg auf Höhe Haus Nr. 39 zwei sog. „Berliner Kissen“ einzubauen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 1

15. Anfragen

15.1 Ausschussmitglied Lemer

Demnächst findet der Umbau der FS 12 statt. Die Umleitung über den Süßbach wäre schlecht, da dieser in einem sehr schlechten Zustand ist. Was kann man hier machen?

Antwort Bürgermeister Niedermair:

Der Süßbach ist nicht als Umleitungsstrecke vorgesehen. Eine Umfahrung ist weiträumig vorgesehen (Birkenweg / Ludwigstraße). Am Süßbach sind keine Baumaßnahmen geplant.

16. Bürgerfragestunde

16.1 Bürger Alois Walbrun

Eine Frage zum Tagesordnungspunkt 14. Wie soll es für den landwirtschaftlichen Verkehr keine Beeinträchtigung sein?

Antwort Bürgermeister Niedermair:

Sicherlich wird es insofern eine Beeinträchtigung geben, weil auch die Landwirte langsam fahren müssen.

Josef Niedermair
Erster Bürgermeister

Jennifer Altmann
Schriftführung