



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

Sitzungsdatum: Dienstag, 25.04.2023
Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 19:47 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

Erster Bürgermeister

Niedermair, Josef

Ausschussmitglieder

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

Schriftführerin

Altmann, Jennifer

Verwaltung

Liebig, Katrin
Dotzauer, Heinz
Waller, Michael

abwesend ab 19:47
abwesend ab 19:47

Es fehlen entschuldigt:

TAGESORDNUNG

öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 28.03.2023
2. Bekanntgaben
 - 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
 - 2.2 Vergabe von Bauaufträgen
 - 2.3 Umbau u. Erweiterung Rathaus - Errichtung einer PV-Anlage auf dem Dach der Büroerweiterung
 - 2.4 Ggf. mündliche Bekanntgaben
3. Handlungsempfehlung zur Begrünung des Orts
4. Ertüchtigung und Optimierung der Strasse Am Süssbach-Süd
5. Antrag auf Vorbescheid zum Anbau eines Zweifamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der Außenbereichssatzung "Schönstraße/Zengerstraße"
6. Vergabe Bauauftrag; Brückensanierung Straßenbrücken in Hallbergmoos 2023
7. Steuerung Lüftungsanlage Fußballumkleide
8. Gemeinde Neufahrn, Bebauungsplan Nr. 77, Parksiedlung zwischen Christl-Canz-Straße, Sepp-Manger-Straße u. Fritz-Walter-Straße
9. gemeindliche Stellungnahme zu Änderungen von Landschaftsschutzgebietsverordnungen (LSG`s)
10. Anfragen
 - 10.1 Ausschussmitglied Rentz
11. 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.

Das Gremium erklärt sich damit einverstanden, dass der ursprüngliche Tagesordnungspunkt Nö 5 „gemeindliche Stellungnahme zu Änderungen von Landschaftsschutzgebietsverordnungen (LSG`s)“, als Tagesordnungspunkt Ö 9 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 28.03.2023

Beschluss

Das öffentliche Protokoll der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 28.03.2023 wird genehmigt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

2. Bekanntgaben

2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen

Sachverhalt

Zur Kenntnis genommen

2.2 Vergabe von Bauaufträgen

Sachverhalt

Umbau u. Erweiterung Rathaus Hallbergmoos
Vergabe: Vollwärmeschutz, WDVS

Art der Ausschreibung:	Öffentliche Ausschreibung
Bewerbungen:	19
Abgegebene Angebote:	12
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	272.896,33 € brutto
Höchstangebot:	385.338,66 € brutto
Auftragssumme:	231.195,90 € brutto
Vergabe an:	Fa. Starlux GmbH, 90431 Nürnberg

Haushaltsmittel: HOCH177

Umbau u. Erweiterung Rathaus Hallbergmoos

Vergabe: Sonnenschutzarbeiten - Außen

Art der Ausschreibung: Öffentliche Ausschreibung
Bewerbungen: 15
Abgegebene Angebote: 9
Ausgeschiedene Angebote: 0
Kostenberechnung: 203.192,50 € brutto
Höchstangebot: 158.442,55 € brutto
Auftragssumme: 110.573,25 € brutto
Vergabe an: Fa. Morina Sonnenschutz GmbH, 85399 Hallbergmoos
Haushaltsmittel: HOCH177

Pflege öffentl. Grünflächen u. Kinderkrippe, Am Söldnermoos 59

Vergabe: Mäh- u. Pflegearbeiten 2023

Art der Ausschreibung: Beschränkte Ausschreibung
Bewerbungen: 10
Abgegebene Angebote: 4
Ausgeschiedene Angebote: 0
Kostenberechnung: 70.245,34 € brutto
Höchstangebot: 113.282,29 € brutto
Auftragssumme: 64.861,09 € brutto
Vergabe an: Fa. Pfeifer, 85399 Hallbergmoos
Haushaltsmittel: Verschiedene

Pflege öffentl. Grünflächen Sport- u. Freizeitpark Hallbergmoos

Vergabe: Mäh- u. Pflegearbeiten 2023

Art der Ausschreibung: Beschränkte Ausschreibung
Bewerbungen: 10
Abgegebene Angebote: 2
Ausgeschiedene Angebote: 0
Kostenberechnung: 164.641,87 € brutto
Höchstangebot: 189.958,80 € brutto
Auftragssumme: 152.232,08 € brutto
Vergabe an: Fa. MR Niederbayern, 94315 Straubing
Haushaltsmittel: Verschiedene

Sport- u. Freizeitpark Hallbergmoos, Pflege- u. Regenerationsmaßnahmen 2,5 Rasenspielfelder

Vergabe: Sportplatz- u. Landschaftsbauarbeiten 2023

Art der Ausschreibung: Beschränkte Ausschreibung
Bewerbungen: 9
Abgegebene Angebote: 4
Ausgeschiedene Angebote: 0
Kostenberechnung: 54.278,88 € brutto
Höchstangebot: 50.738,15 € brutto
Auftragssumme: 44.976,50 € brutto
Vergabe an: Fa. Hallertauer Landschaft, 84048 Mainburg

Haushaltsmittel: Verschiedene

Grundschule Hallbergmoos, Pflege- u. Regenerationsmaßnahmen Rasenspielfeld
Vergabe: Sportplatz- u. Landschaftsbauarbeiten 2023

Art der Ausschreibung:	Beschränkte Ausschreibung
Bewerbungen:	9
Abgegebene Angebote:	4
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	19.500,00 € brutto
Höchstangebot:	18.325,27 € brutto
Auftragssumme:	16.937,67 € brutto
Vergabe an:	Fa. Haderstorfer, 84030 Ergolding
Haushaltsmittel:	Verschiedene

Neubau Wohnhaus Predazzoallee, Hallbergmoos
Vergabe: Spezialtiefbau, Erd- u. Wasserhaltungsarbeiten

Art der Ausschreibung:	Offenes Verfahren
Bewerbungen:	16
Abgegebene Angebote:	4
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	1.354.509,77 € brutto
Höchstangebot:	1.319.700,38 € brutto
Auftragssumme:	711.255,93 € brutto
Vergabe an:	Fa. Gebrüder Wöhl Grundbau GmbH, 86529 Schrobenhausen
Haushaltsmittel:	HOCH170

Zur Kenntnis genommen

2.3 Umbau u. Erweiterung Rathaus - Errichtung einer PV-Anlage auf dem Dach der Büroerweiterung

Sachverhalt

Aufgrund der gestiegenen Energiekosten und auch aufgrund der derzeit laufenden Umbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen am Rathaus hat die Verwaltung beim Elektroplaner die Überprüfung einer PV-Anlage auf dem Dach der Büroerweiterung angeregt.

Die elektrische Leistung der PV-Anlage beträgt 21,00 kWp. Die geschätzten Anschaffungskosten ohne Batteriespeicher liegen bei rd. 38.500 € brutto einschließlich Honorar. Die erwartete Amortisationszeit liegt bei rd. 10 Jahren. Eine PV-Anlage mit Batteriespeicher wurde nicht untersucht, da der erzeugte Strom zu 100% als Eigenverbrauch verwendet werden kann. Die Ausschreibung und Errichtung der PV-Anlage erfolgt zeitnah.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Im Haushalt 2023 sind für eine PV-Anlage auf dem Dach der Rathuserweiterung unter Hoch212 derzeit 35.000 € eingeplant. Vorbehaltlich der Genehmigung des Haushalts 2023 können die Mehrkosten im Rahmen der Zuständigkeit gemäß Geschäftsordnung vom Bürgermeister als überplanmäßige Ausgaben genehmigt werden.

Projektübersicht



Abbildung: Übersichtsbild, 3D-Planung

Zur Kenntnis genommen

2.4 Ggf. mündliche Bekanntgaben

Sachverhalt

1. Spatenstich
Heute (25.04.2023) war der Spatenstich zum Kommunalen Wohnungsbau Predazzoallee. Der Startschuss ist gegeben.
2. Ausbau FS 12
Der Ausbau verläuft super. Die Anwohner sind zufrieden.

3. Handlungsempfehlung zur Begrünung des Orts

Sachverhalt

Im Zusammenhang mit dem Erlass einer Freiflächengestaltungssatzung hat der Bau- und Planungsausschuss in der Sitzung am 22.6.2021 (siehe Anlage 1) den Beschluss gefasst, dass der Arbeitskreis Nachhaltigkeit beauftragt wird, Konzepte zur Begrünung des Orts und insbesondere der Gärten sowie Flyer zur präventiven Aufklärung bezüglich der Auswirkungen von Schottergärten zu erarbeiten.

Hinsichtlich der Aufklärung bezüglich der Auswirkungen von Schottergärten und der Begrünung der Gärten wurde vom Bürgerarbeitskreis bereits ein Flyer erarbeitet (siehe Anlage 2).

In mehreren Sitzungen des Bürgerarbeitskreis Nachhaltigkeit wurden Vorschläge und Ideen für Handlungsempfehlungen zur Begrünung des Orts erarbeitet. Vertreter der Abteilung P der Gemeinde Hallbergmoos und von der unteren Naturschutzbehörde Freising wurden bereits im Vorfeld der endgültigen Festlegung der Handlungsempfehlungen einbezogen.

In der Sitzung des Arbeitskreises am 12.10.2022 konnten nun die Handlungsempfehlungen zur Begrünung des Orts endgültig festgelegt (siehe Anlage 3) und damit der weitere Auftrag des Bau- und Planungsausschusses abgeschlossen werden.

Der Bürgerarbeitskreis bittet den Bau- und Planungsausschuss darüber zu befinden, ob die Handlungsempfehlungen angenommen und wie in der Präambel ausgeführt, verwendet werden. (Anlage 4)

Präambel:

Die Handlungsempfehlungen dienen der Verwaltung, dem Bau- und Planungsausschuss, dem Gemeinderat sowie weiteren nichtgemeindlichen Stellen (Staatliches Bauamt, Landratsamt Freising usw.) bei allen städtebaulichen Planungen und Maßnahmen (Bebauungspläne, vorhabenbezogene Bebauungspläne, Grünordnungspläne, Hochbaumaßnahmen, Straßen- und Parkraumplanungen, Grün- und Parkanlagenplanung udgl.) als Grundlage zur Begrünung des Ortes und damit der Schaffung eines Mikroklimas und der erforderlichen Klimaanpassungsmaßnahmen. Die Handlungsempfehlungen sollen daher an alle mit städtebaulichen Planungen und Maßnahmen beauftragten Planungs-, Ingenieur- und Architekturbüros ausgehändigt und auf Umsetzung in den Planentwürfen hingewiesen werden. Die Handlungsempfehlungen werden auch integraler Bestandteil des Räumlichen Leitbildes.

GEP (Gemeindeentwicklungsprogramm)

Kapitel 1: Grundsätze und Ziele

2.3.2 Bürgerarbeitskreise

- (1) Die Gemeinde begrüßt und unterstützt das bürgerschaftliche Engagement aller Bürgerinnen und Bürger, unbeschadet von deren Religion, Herkunft, politischen oder ethischen Grundhaltungen, sofern diese den Grundsätzen der freiheitlich-demokratischen Grünordnung nicht widersprechen.
- (2) Die Gründung von Bürgerarbeitskreisen wird von der Gemeinde begrüßt, gefördert und unterstützt. Neben den bereits erwähnten Bürgerarbeitskreisen sind auch Interessenvertretungen wie z.B. Seniorenbeirat, Jugendforum oder Jugendparlament erwünscht und werden in ihrer Arbeit unterstützt.
- (3) Von Bürgerarbeitskreisen erarbeitete Vorschläge und Anregungen werden auf ihre Realisierbarkeit geprüft und wenn möglich bei den Entscheidungen des Gemeinderates berücksichtigt.
- (4) Bürgerarbeitskreise lösen sich nach Erreichen des Zieles auf.

7. Kultur & Bildung

- (1) Die Gemeinde fördert und unterstützt im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten
 - a. die Entwicklung von Kultur- und Bildungseinrichtungen, aber auch
 - b. Vereine und kulturell tätigen Arbeitskreise sowie
 - c. Veranstaltungen

8. Landschafts-, Natur- & Umweltschutz

8.2 Natürliche Lebensgrundlagen

- (1) Unsere natürlichen Lebensgrundlagen wie Wasser, Luft und Klima müssen geschont werden. Alle Aktivitäten, die sich negativ darauf auswirken, müssen verhindert werden.
- (2) Mit der Ressource Boden ist besonders sorgfältig und sparsam umzugehen. Unnötige Versiegelungen sind zu unterlassen.

12.5 Freiräume

- (1) Entlang der Entwicklungsachsen der Gemeinde und zum Landschaftsschutzgebiet Isar hin werden Parkanlagen bzw. Grünzüge geschaffen.
- (2) Bestehende Grünzüge sind zu erhalten.

Kapitel 2: Vorgeschlagene Maßnahmen

6. Freizeit, Sport und Erholung

Ruheoasen und Grünzüge sowie ein Wald oder Wäldchen im oder am Ort sollten geschaffen werden. Bessere Zugänge zu den fließenden und stehenden Gewässern sollten geschaffen werden.

8. Landschafts-, Natur- & Umweltschutz

Zu 8.1.(2)

Es ist sparsam und sorgfältig mit dem Boden umzugehen. Unnötige Versiegelung sollte vermieden werden. Minimierung von Unvermeidbare Versiegelung sollte durch z.B. versickerungsfähige Befestigungen wie Drainagepflaster, Pflaster mit Rasenfuge minimiert werden.

Beteiligung des Referenten

Der Referent für Energie und Ortsentwicklung, Herr Stefan Kronner, sowie die Referentin für Umwelt und Gesundheit, Frau Tanja Knieler werden um Stellungnahme gebeten.

Beschluss

1. Die Handlungsempfehlungen werden an alle mit städtebaulichen Planungen und Maßnahmen beauftragten Planungs-, Ingenieur- und Architekturbüros sowie nichtgemeindlichen Stellen (Staatliches Bauamt, Landratsamt Freising usw.) ausgehändigt. Sie werden auf eine Umsetzung in den Planentwürfen hingewiesen.
2. Die in der Handlungsempfehlung aufgeführten Anregungen zu Einzelbaumaßnahmen wie etwa der Errichtung einer Kneipanlage, Kräutergarten, Barfußpfad, Naschgarten usw. werden als Anregung zur Kenntnis genommen und bei einschlägigen Maßnahmen auf ihre Umsetzbarkeit hin überprüft.
3. Der Flyer Bunte Gärten soll auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht werden. Bauwerber sollen den Flyer zur Verfügung gestellt bekommen.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

4. Ertüchtigung und Optimierung der Strasse Am Süßbach-Süd

Sachverhalt

Durch den Antrag von Herrn Loibl vom 27.01.2023 wurde eine Ertüchtigung und Optimierung der Straße Am Süßbach beantragt, bei einem Vorort Termin am 22.03.2023 erklärte Herr Loibl um welche Probleme es geht.

1. Fahrbahn ist zu eng für Begegnungsverkehr, Ausweichstelle (Anlieger Landwirt mit Großgerät)
2. Radius Am Süßbach/Notzingerstraße zu Spitz (Ausrundung)
3. Bankett auf der Westseite
4. Bankett auf der Ostseite

Die Straße Am Süßbach zwischen Mathildenstraße und Abzweigung Notzingerstraße ist auf Grund der Sanierung der FS 12 Hauptstraße nun für viele Ortskundige eine inoffizielle Abkürzung. Die Straße Am Süßbach ist momentan für den Durchgangsverkehr gesperrt und nur für Anlieger frei.

Stellungnahme SG P2:

Zu Punkt 1.

Am Grundstück mit der Flurstücks Nummer 1532 soll eine Ausweichstelle für die Ostseite durch auffüllen des Grabens entstehen. Die Grenze zwischen öffentlichen Grund und Privatgrund verläuft genau auf der Sohle des Grabens. Somit ist für die Verfüllung der Ausweichstelle die Zustimmung des Anliegers erforderlich. Da es sich um einen Entwässerungsgraben handelt muss auch noch beim Landratsamt die Zustimmung zur Verrohrung eingeholt werden.

Zu Punkt 2.

Der Radius kann nur durch Auffüllen des Grabens verbreitert werden und müsste wie auch im Punkt 1 schon beschrieben, mit dem Eigentümer abgestimmt werden oder ein Teil des Grundstückes erworben werden.

Zu Punkt 3.

Das Bankett soll wie im Antrag beschrieben mit Rasengittersteinen befestigt werden, Rasengittersteine würden der momentanen Belastung durch den Umleitungsverkehr wahrscheinlich nicht standhalten.

Darum wäre ein Ausbau mit Asphaltstreifen oder Rüttelbankett sinnvoller und haltbarer.



Foto Rüttelbankett

Da die Straße Am Süßbach nur durch eine Spritzdecke staubfrei aufgebaut ist, kommt es aller Voraussicht nach durch das hohe Verkehrsaufkommen zu einer starken Schädigung der Straße, was im Endeffekt heißt, dass nach Durchführung der Arbeiten in der FS 12 die Straße teilweise saniert werden muss.

Zu Punkt 4.

Das Bankett auf der Ostseite ist sehr schmal. Die unmittelbar anschließende Böschung ist sehr steil. Um die Situation zu verbessern wird vorgeschlagen in diesem Bereich Leitpfosten anzubringen.

Vorschlag zur Umsetzung durch SG P2

Eine Ausweiche auf Höhe Fl.Nr. 1532 sollte nicht errichtet werden.

Für die Entschärfung des Kurvenbereichs Am Süßbach/Notzingerstraße sollten Gespräche mit dem Anlieger geführt werden. Bei einem positiven Ergebnis kann mit Verlängerung der Verrohrung eine geringe Verbesserung erreicht werden.

Das westliche Bankett soll wie im Antrag beschrieben, jedoch mit Rüttelbankett oder Asphalt befestigt werden. Eine Umsetzung des westlichen Bankettstreifens könnte theoretisch mit der Umsetzung der 3. Bauphase (Oktober 2023) der FS12 geschehen, da in diesem Zuge die Durchfahrt zum Birkenweg gesperrt werden muss.

In der öffentlichen 15. Gemeinderatssitzung vom 21.10.2014 wurde nach Antrag vom Gemeinderatsmitglied Neumüller der Ausbau der Gemeindestraße „Am Süßbach“ mit 14:6 Stimmen abgelehnt (siehe Anlage 2).

Stellungnahme Abt. S zu Punkt 4:

Eine genaue Inaugenscheinnahme zum Zeitpunkt der Erstellung der Beschlussvorlage konnte durch die Abt. S in der Kürze der Zeit nicht durchgeführt werden. Zurzeit ist in der Straße Am Süßbach ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Vergleich zum letzten Jahr, es ist aber damit zu rechnen, dass wenn die Sanierungsmaßnahme FS 12 Ende 2023 beendet ist, sich der Verkehr über den Süßbach wieder deutlich reduziert. Grundsätzlich sind Leitpfosten ein geeignetes Mittel, einem Verkehrsteilnehmer die Begrenzung der Fahrbahn anzuzeigen. Da diesen Streckenabschnitt auch landwirtschaftliche Fahrzeuge befahren mit Anbauten die teilw. weit von der Spur des Fahrzeugs seitlich ausladen, müssten die Leitpfosten doch auch wieder verhältnismäßig weit weg vom befestigten Rand aufgestellt werden, damit diese nicht regelmäßig

umgefahren werden und durch den Bauhof wieder aufgestellt werden müssten, da die Fahrbahn sehr schmal ist. Um den Rand der asphaltierten Fläche für Verkehrsteilnehmer besser kenntlich zu machen, wäre eine Fahrbahnbegrenzung mittels Schmalstrich (durchgezogene weiße Linie) ebenfalls ein geeignetes Mittel.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Es sind keine Haushaltsmittel für das Jahr 2023 eingestellt.

Eine Grobkostenschätzung hat ergeben das mit 70.000 bis 80.000 € (brutto) zu rechnen ist. Die erforderlichen Mittel sind vom Bau- und Planungsausschuss als außerplanmäßige Ausgaben zu genehmigen.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2023	2024	2025	2026	2027
Betrag (investiv)	0,- € - 80.000	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

Beschluss

Die Kreuzung Notzing/Am Süßbach soll nach Norden verbreitet werden evtl. Grunderwerb. Auf der Ostseite wird nur die Kiestragschicht ergänzt. Auf der Westseite wird ein Randstein gesetzt um die Fahrbahn zur erweitern (Asphaltbauweise). Es wird keine Ausweichbucht auf der Westseite erstellt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 1

Ausschussmitglied Henning ist für die Maßnahmen aber gegen den Erwerb des Grundstücks.

5. Antrag auf Vorbescheid zum Anbau eines Zweifamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der Außenbereichssatzung "Schönstraße/Zengerstraße"

Sachverhalt

Mit Antrag auf Vorbescheid vom 17.03.2023 begehrt der Eigentümer des Grundstücks Zengerstr. 9, den Anbau eines Zweifamilienhauses mit Garage und Stellplätzen. Das Grundstück hat eine Größe von 900 m² und ist bereits mit einem Zweifamilienhaus bebaut.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Schönstraße/Zengerstraße“.

Die Satzung trifft folgende Festsetzungen:

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 700 qm.
2. Die Grundfläche je Hauptbaukörper darf max. 180 qm betragen.
3. Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Der Bauherr beantragt Befreiungen von der Außenbereichssatzung hinsichtlich der Überschreitung der Grundfläche und Überschreitung der Wohneinheiten

Er begründet seinen Antrag wie folgt:

An das Bestandsgebäude mit 2 Wohneinheiten soll ein neuer Anbau mit ebenfalls 2 Wohneinheiten angebaut werden.

Die Grundfläche/Gebäude des neuen Anbaues beträgt 114,35 m².

Die Grundfläche/Gebäude des Bestandes beträgt 129,24 m².

Insgesamt ergibt sich eine Grundfläche/Gebäude von 243,59 m² und somit eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 63,59 m².

Zu den zwei bestehenden Wohneinheiten sollen zwei neue Wohneinheiten realisiert werden = 4 WE.

Insgesamt sind auf dem Grundstück zwei Wohneinheiten zulässig, Überschreitung somit um 2 Wohneinheiten.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden 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.

Das städtebauliche Ziel der Außenbereichssatzung ist es eine verträgliche Nachverdichtung im Bereich der Zengerstraße zu ermöglichen. Um eine verträgliche Nachverdichtung zu erreichen, wurde die o.g. Kriterien in dieser Satzung festgelegt. In einem ähnlich gelagerten Fall wurden drei Wohneinheiten auf einem 1.100 m² großen Grundstück im Garchinger Weg vom Bau- und Planungsausschuss zugelassen. Aus Gleichbehandlungsgründen sollte auch im vorliegenden Fall ein Anbau mit einer Wohneinheit zugelassen werden, so dass insgesamt auf dem 900 m² großen Grundstück drei Wohneinheiten realisiert werden können. Die Grundfläche des Anbaus sollte aus Sicht der Verwaltung max. 90 m² betragen. Dann kann bei einer 2-geschossigen Bebauung eine Geschossfläche von 180 m² realisiert werden.

Neben dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der Satzung werden folgende Fragen zum Vorbescheid gestellt:

1. Kann auf dem Grundstück Fl.Nr. 1836/6 an der Zengerstraße 9 an das bestehende Zweifamilienhaus ein Neubau mit ebenfalls zwei Wohneinheiten angebaut werden?
2. Kann der Anbau in folgender Bauweise ausgeführt werden:
E + 1.OG, DG kein VG = Speicher
Satteldach mit Dachneigung 20°, profilgleich an den Bestand angepasst, Wandhöhe ca. 6,55 m, profilgleich an den Bestand angepasst, Gebäudegröße ca. 9,90/11,55 m, profilgleich in der Breite an den Bestand angepasst.
3. Kann eine neue Grundfläche von ca. 9,90 x 11,55 = ca. 115 m² realisiert werden?
4. Kann eine Wohnfläche je Geschoss von ca. 85 m² realisiert werden?
5. Kann eine GFZ von ca. 0,54 auf die gesamte Bebauung bezogen realisiert werden?
6. Kann eine GRZ von ca. 0,64, bezogen auf das gesamte Grundstück, realisiert werden?

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1:

Nein (Begründung siehe unter dem Antrag auf Befreiung)

Zu 2:

Der Anbau ist profilgleich an das Bestandsgebäude anzubauen. Die max. Grundfläche darf 90 m² nicht überschreiten.

Zu 3:

Es darf eine maximale Grundfläche von 90 m² realisiert werden.

Zu 4:

Die Wohnfläche berechnet sich aus der Grundfläche von 90 m². Das Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein.

Zu 5 und 6:

Die GFZ und GRZ Berechnung richtet sich nach der Grundfläche des Anbaus.

GEP (Gemeindeentwicklungsprogramm)

Haushaltrechtliche Auswirkungen

keine

Beteiligung des Referenten

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

Beschluss

Es wird beim Bauwerber nachgefragt, ob nur zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück gebaut werden können. Wenn er dem nicht zustimmt, darf der Antragsteller einen profildgleichen Anbau mit einer Wohneinheit und einer Grundfläche von max. 90 m² realisieren, so dass insgesamt drei Wohneinheiten auf dem 900 m² großen Grundstück realisiert werden können.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

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

6. Vergabe Bauauftrag; Brückensanierung Straßenbrücken in Hallbergmoos 2023

Sachverhalt

Es wurde eine öffentliche Ausschreibung für die Brückensanierung Straßenbrücken in Hallbergmoos 2023 durchgeführt. Von neun Firmen wurde die Ausschreibungsunterlagen angefordert. Von zwei Bietern wurde ein Angebot abgegeben. Das günstigste Angebot liegt bei 627.076,48 € brutto. Die Firma mit dem günstigsten Angebot ist von der Wertung auszuschließen da diese nicht präqualifiziert ist und auch die geforderten Nachweise nicht vorgelegt hat. Die Kostenberechnung liegt bei 517.488,16 € brutto. Das Angebot liegt somit um 21 % bzw. 109.588,32 € brutto über der Kostenberechnung. Somit verbleibt nur das zweite Angebot mit einer Summe von 732.364,78 € brutto. Das Angebot liegt um 42 % bzw. 214.876,62 € 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.

Stellungnahme Planungsbüro:

Durch die rückläufige Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft und eine Entspannung bei den Lieferkettenproblemen, ist mit einem Rückgang der aktuell sehr hohen Baupreise zu rechnen. Dies zeigt bereits die Preisentwicklung anderer Gewerke.

Nach Rücksprache mit diversen lokalen Baufirmen, stehen in der zweiten Jahreshälfte 2023 wie-

der neue Kapazitäten zur Verfügung, so dass hierbei von einem deutlich besseren Preisspiegel als Ergebnis ausgegangen werden kann.

Wir empfehlen Ihnen somit die Aufhebung des aktuellen Vergabeverfahrens.

Aufgrund der überhöhten Preise und der nicht vorhandenen Qualifikation des Erstbietenden wird vorgeschlagen die Ausschreibung aufzuheben und als beschränkte Ausschreibung mit qualifizierten Firmen neu auszuschreiben.

Der Vergabevorschlag ist als vertrauliche Anlage beigefügt.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen wurden mit der Abteilung Finanzen abgestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2023	2024	2025	ab 2026
Betrag (investiv)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	500.000,- €	250.000,- €	0,- €	0,- €

Beschluss

Die Ausschreibung wird aufgehoben und als beschränkte Ausschreibung neu ausgeschrieben.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

7. Steuerung Lüftungsanlage Fußballumkleide

Sachverhalt

Bei der Erbauung der Fußballumkleide, Am Söldnermoos, im Jahr 2005 wurde eine zentrale Lüftungsanlage eingebaut. Die Steuerung dieser Lüftungsanlage wird durch diverse Lüftungsregler und Sensoren ermöglicht.

Bei der vorhandenen Lüftungsanlage ist die Steuerung defekt und kann auch nicht mehr ertüchtigt werden, da keine Komponenten mehr verfügbar sind. Zurzeit läuft die Anlage 24 Stunden am Tag und sieben Tage in der Woche durch, um die Lüftung des Gebäudes zu gewährleisten und keine Feuchteschäden entstehen. Aus energietechnischer Sicht ist dieser betrieb sehr unwirtschaftlich und nicht Ressourcen schonend. Durch den durchgängigen Betrieb wird die Anlage extrem belastet und ist anfällig für defekte. Aus diesem Grund muss die Steuerung neu aufgebaut werden und die Regler und Sensoren ausgetauscht werden. Außerdem sollte die Anlage auf die GLT (Gebäudeleittechnik) des Zentralgebäudes angebunden werden, um die Steuerung Zentral vornehmen zu können.

Ein Angebot zum Erneuern der Steuerung, Austausch der Regler und Sensoren der Firma Hubert und Freihart liegt vor und beläuft sich auf 49.847,18 €.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Im Haushalt ist unter der Kostenstelle 424202, Sachkonto 521100, ein Betrag von 26.000.-€ eingestellt. Für die Arbeiten sind überplanmäßige Ausgaben in Höhe von 23.847,18 € erforderlich.

Beschluss

Der Erneuerung der Steuerung, Austausch der Regler und Sensoren sowie Anbindung an die GLT des Zentralgebäudes wird zugestimmt. Der Erhöhung der Kosten auf 49.847,18 € wird zugestimmt. Die überplanmäßige Ausgabe in Höhe von 23.847,18 € wird genehmigt. Der Bürgermeister wird ermächtigt die notwendigen Aufträge zu erteilen.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

8. Gemeinde Neufahrn, Bebauungsplan Nr. 77, Parksiedlung zwischen Christl-Canz-Straße, Sepp-Manger-Straße u. Fritz-Walter-Straße

Sachverhalt

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn hat in seinen Sitzungen am 30.01.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 „Parksiedlung zwischen Christl-Cranz-Straße, Sepp-Manger-Straße und Fritz-Walter-Straße“ beschlossen.

Der Gemeinderat hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, um unter anderem die bestehenden Freiflächen zu sichern und die Grundlage für eine Umsetzung der Spielplatzflächen zu schaffen. Des Weiteren sollen die vorhandenen Kfz-Stellplätze im Gebiet gegen eine anderweitige Nutzung gesichert werden.

Ziele der Bauleitplanung sind somit:

- Beschränkung der Bauräume auf das ursprüngliche Baukonzept aus den siebziger Jahren. Die Baugrenzen können jedoch um die zwischenzeitlich erforderlichen Wärmedämmungen überschritten werden.
- Sicherung der im Gebiet vorhandenen Stellplatzflächen durch Festsetzung
- Dauerhafte fußläufige Durchgängigkeit durch Festsetzung von öffentlichen Wegeflächen.
- Sicherung des im Gebiet vorhandenen Baumbestandes durch Festsetzung
- Festsetzung von Gemeinschaftsanlagen für die gemeinschaftliche Nutzung der Bewohner (Spielflächen als Quartiersspielplätze) entsprechend dem ursprünglichen Bebauungskonzept

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Rand des Neufahrner Siedlungsbereiches. Es wird umgrenzt von der Christl-Cranz-Straße im Westen, der Sepp-Manger-Straße im Norden, Fritz-Walter-Straße im Osten und der Echinger Straße im Süden.

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

9. gemeindliche Stellungnahme zu Änderungen von Landschaftsschutzgebietsverordnungen (LSG`s)

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 13.03.2023 erhielt die Gemeinde Hallbergmoos Unterlagen zur Änderung sämtlicher Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Freising (siehe Anlagen).

Unmittelbar betroffen ist die Gemeinde durch die Änderungen in der LSG „Mooslandschaft südlich Hallbergmoos“ sowie LSG „Isartal“. (Anlagen)

Um Stellungnahme bzw. zum Vortag von Einwendungen, Hinweisen, Anmerkungen wurden wir bis zum 28.04.2023 aufgefordert.

Da aktuell PV-FF-Anlagen-Projekte in dem LSG „Isartal“ geplant sind sollten die Formulierungen zu den geplanten/beabsichtigten Änderungen hinsichtlich gemeindlicher Nachteile betrachtet werden und Einwende etc. ggf. vorgetragen werden.

Da die Formulierungen teilweise juristisch zu prüfen sind, wird auf die Ausführungen eines Fachanwalts verwiesen. (liegt aktuell noch nicht vor und wird ggf. als Tischvorlage nachgereicht)

Beschluss:

Die Gemeinde Hallbergmoos erhebt im Rahmen des Beteiligungsverfahrens Einwendungen gegen die vorliegenden Formulierungen zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Isartal“ und sofern nötig, für das Landschaftsschutzgebiet Mooslandschaft (südl. Hallbergmoos).

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

10. Anfragen

10.1 Ausschussmitglied Rentz

Wie ist der Stand „Brückenbau Hindenburg“?

Antwort Herr Dotzauer:

Der Bau läuft jetzt richtig an und wir sind gut im Zeitplan.

11. Bürgerfragestunde - keine

Josef Niedermair
Erster Bürgermeister

Jennifer Altmann
Schriftführung