



**NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE  
11. SITZUNG DES BAU- UND PLANUNGS-AUSSCHUSSES**

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 10.10.2023  
Beginn: 18:30 Uhr  
Ende: 19:46 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  
Zimmermann, Frank

**Es fehlen entschuldigt:**

# TAGESORDNUNG

## öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 22.08.2023
2. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sondersitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 26.09.2023
3. Bekanntgaben
  - 3.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
  - 3.2 Vergabe von Bauaufträgen
  - 3.3 Nachfrage Wolfgang Reiland BPA (22.08.2023): Förderantrag Nachrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED-Technik für die Gemeinde Hallbergmoos
  - 3.4 Ggf. mündliche Bekanntgaben
4. Wohnhaus Predazzoallee
  - 4.1 Bemusterung Sanitärausstattung
  - 4.2 Bemusterung Fassade und Bodenbeläge
  - 4.3 Errichtung einer PV-Anlage im sogenannten Mieterstrommodell
5. Bebauungsplan Nr. 81 "Feuerwehrgerätehaus Hallbergmoos" - Aufstellungsbeschluss
6. Bebauungsplan Nr. 66 "Grünecker Straße Nord" - Abwägungsbeschluss
7. Anfragen
  - 7.1 Ausschussmitglied Lemer
  - 7.2 Ausschussmitglied Rentz
  - 7.3 Ausschussmitglied S. Edfelder
8. Bürgerfragestunde - keine

## **Eröffnung der Sitzung**

Der Vorsitzende erklärt die Sitzung für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und dass Ort, Zeit und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bayer. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekannt gemacht worden sind.

Gegen die Ladung und Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

Der Vorsitzende stellt fest, dass das Gremium beschlussfähig ist.

## **ÖFFENTLICHE SITZUNG**

### **1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 22.08.2023**

---

#### **Beschluss**

Das öffentliche Protokoll der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 22.08.2023 wird genehmigt.

**Abstimmung: Ja 9 Nein 0**

Stimmenthaltung von Bürgermeister Niedermair sowie dem Ausschussmitglied Zeilhofer wegen Abwesenheit.

### **2. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sondersitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 26.09.2023**

---

#### **Beschluss**

Das öffentliche Protokoll der Sondersitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 26.09.2023 wird genehmigt.

**Abstimmung: Ja 10 Nein 0**

Stimmenthaltung von Ausschussmitglied Rentz wegen Abwesenheit.

### **3. Bekanntgaben**

---

#### **3.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen**

---

##### **Sachverhalt**

**Zur Kenntnis genommen**

## 3.2 Vergabe von Bauaufträgen

### Sachverhalt

#### Neubau Wohnhaus Predazzoallee, Hallbergmoos

##### Vergabe: Elektroinstallation

Art der Ausschreibung:	Offenes Verfahren
Bewerbungen:	5
Abgegebene Angebote:	3
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	488.460,01 € brutto
Höchstangebot:	571.934,28 € brutto
Auftragssumme:	472.744,21 € brutto
Vergabe an:	Fa. Elektro-Graßl GmbH, 85399 Hallbergmoos
Haushaltsmittel:	HOCH170

#### Neubau Wohnhaus Predazzoallee, Hallbergmoos

##### Vergabe: Abdichtungs- u. Spenglerarbeiten

Art der Ausschreibung:	Öffentliche Ausschreibung
Bewerbungen:	3
Abgegebene Angebote:	1
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	621.971,35 € brutto
Auftragssumme:	646.950,16 € brutto
Vergabe an:	Fa. Barbaros, 83620 Feldkirchen-Westerham
Haushaltsmittel:	HOCH170

#### Winterdienstarbeiten 2023/2024 im Gemeindebereich Hallbergmoos

##### Vergabe: Winterdienstarbeiten 2023/2024

Art der Ausschreibung:	Beschränkte Ausschreibung
Bewerbungen:	3
Abgegebene Angebote:	1
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	68.508,30 € brutto
Auftragssumme:	62.379,80 € brutto
Vergabe an:	Fa. Zeilhofer, 85399 Hallbergmoos
Haushaltsmittel:	verschiedene

#### Grundschule Hallbergmoos

##### Vergabe: Garagen Schulparkplatz

Art der Ausschreibung:	Freihändige Vergabe
Bewerbungen:	3
Abgegebene Angebote:	2
Ausgeschiedene Angebote:	0
Kostenberechnung:	27.890,63 € brutto
Höchstangebot:	40.742,63 € brutto
Auftragssumme:	34.349,35 € brutto
Vergabe an:	Fa. Hartshauser GmbH, 85399 Hallbergmoos
Haushaltsmittel:	SACH370

## Zur Kenntnis genommen

### 3.3 Nachfrage Wolfgang Reiland BPA (22.08.2023): Förderantrag Nachrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED-Technik für die Gemeinde Hallbergmoos

#### Sachverhalt

Es gab zwei Förderanträge, die von der Gemeinde Hallbergmoos zur LED-Straßenbeleuchtung gestellt worden sind. Der erste wurde Dezember 2022 gestellt (= Umrüstung), der zweite wurde im Juli 2023 gestellt (= Nachrüstung).

Beim ersten gab es eine Förderung vom Bund und der Regierung von Oberbayern (insgesamt 85%). Beim zweiten Förderantrag gab es nur noch die Förderung vom Bund (25%).

Das liegt daran, dass ab Anfang 2023 beim Förderprogramm der Regierung von Oberbayern das Eigentum des Antragstellers, sprich der Gemeinde, über die Leuchten notwendig ist. Dieses liegt in Hallbergmoos jedoch beim Bayernwerk, Förderanträge können jedoch nur von Kommunen gestellt werden. Diese Voraussetzung war in 2022 noch nicht gegeben.

## Zur Kenntnis genommen

### 3.4 Ggf. mündliche Bekanntgaben

#### Sachverhalt

1. Parkwirtschaft  
Der Pächter der Parkwirtschaft ist raus und wir sind auf der Suche nach einem neuen.
2. Dynamische Fahrgastinformationssäule (DFI)  
Es wurden zwölf Fahrgastinformationssäulen an den Bushaltestellen im Ort aufgebaut. Im Außenbereich, im Gewerbegebiet und der FS-12 wird auch nachverdichtet.
3. Kommunaler Wohnungsbau  
Baustelle läuft im Zeitplan.

### 4. Wohnhaus Predazzoallee

#### 4.1 Bemusterung Sanitärausstattung

#### Sachverhalt

Das Planungsbüro 3 P aus Freising hat eine Auswahl für die Sanitäreinrichtung vorgeschlagen. Die Einrichtungsgegenstände können aus der Anlage 01 ersehen werden. In Anlage 02 sind diese mit den Angebotspreisen versehen. Die angebotenen Preise sind einschließlich Montage. Herr Asen vom Büro 3 P ist in der Sitzung anwesend und steht für Fragen zur Verfügung.

## **Haushaltrechtliche Auswirkungen**

Nach derzeitiger Kostenprognose werden die bisher vom Bau- und Planungsausschuss freigegebenen Mittel in Höhe von 11.631.610 € unterschritten. Es sind derzeit rd. 76 % der Leistungen beauftragt.

Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt.

## **Beschluss**

Die vorgeschlagenen Sanitärgegenstände werden zur Ausführung freigegeben.

**Abstimmung: Ja 10 Nein 0**

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

## **4.2 Bemusterung Fassade und Bodenbeläge**

### **Sachverhalt**

Das Büro HOE Architects aus München hat Vorschläge für die Ausführung der Fassade und für die Bodenbeläge ausgearbeitet.

Die zur Bemusterung vorgeschlagenen Materialien und Ausführungen können aus der Anlage 01 ersehen werden.

Herr Mallach vom Büro HOE Architects ist in der Sitzung anwesend und stellt die Bemusterungsliste vor und steht für Fragen zur Verfügung.

## **Haushaltrechtliche Auswirkungen**

Nach derzeitiger Kostenprognose werden die bisher vom Bau- und Planungsausschuss freigegebenen Mittel in Höhe von 11.631.610 € unterschritten. Es sind derzeit rd. 76 % der Leistungen beauftragt.

Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt.

## **Beschluss**

Für die Fliesen in den Treppenhäusern soll vom Architekturbüro HOE ein hellerer Farbton als anthrazit zur erneuten Abstimmung vorgeschlagen werden.

Abstimmung: 11/0

Die Verkleidung der Balkone mit HPL-Platten (Oberfläche weiß, matt) soll etwas dunkler ausgeführt werden.

Abstimmung: 5/6

Die vom Architekturbüro HOE ausgearbeiteten Vorschläge sollen wie vorgelegt, mit Ausnahme der Fliesen umgesetzt werden.

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

## 4.3 Errichtung einer PV-Anlage im sogenannten Mieterstrommodell

### Sachverhalt

Auf dem begrünten Flachdach ist die Errichtung einer PV-Anlage im sogenannten Mieterstrommodell geplant. Mit Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 09.08.2022 wurde festgelegt, dass die Dachfläche auf der Wohnanlage an die Bürger Energie Genossenschaft Freisinger Land eG (BEG) für die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaikanlage vermietet wird. Der Mietpreis beträgt 1 Euro pro Jahr. Mit der BEG soll hierfür ein Vertrag ausgearbeitet werden.

Die BEG hat jetzt mitgeteilt, dass die Kosten für die Unterkonstruktion bei einem begrünten Flachdach gegenüber einer „normalen“ Unterkonstruktion deutlich höher sind.

Gerne realisiert die BEG gemeinsam mit der Gemeinde Hallbergmoos ein Mieterstromprojekt auf dem geplanten Neubau in der Predazzoallee. Hierbei wird das Ziel der BEG, regionale Energiewende in Bürgerhand, verfolgt. Die durch das Gründach entstehenden Mehrkosten kann die BEG unter den aktuellen Bedingungen nicht wirtschaftlich darstellen. Die berechneten Maximalkosten für Installation der Unterkonstruktion inklusive Montage betragen 15.000 Euro. Die Kosten für die Unterkonstruktion für ein Gründach liegen bei rd. 50.000.- € und somit rd. 35.000.- € über den für die BEG darstellbaren Kosten.

Auf das Gründach kann nicht verzichtet werden. Die Dachbegrünung wird wegen dem am Standort sehr hohen Grundwasserstandes als Regenwasserrückhalt benötigt. Ohne das Gründach würde die Regenwasserversickerung auf dem Grundstück nicht funktionieren.

Herr Strey von der BEG ist in der Sitzung anwesend und steht für Fragen zur Verfügung.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen folgende Optionen:

1. Die Gemeinde errichtet die PV-Anlage wieder in Eigenregie für ca. 140.000.- €. Für diesen Fall bestehen die gleichen ungünstigen Rahmenbedingungen. Eine wirtschaftlich sinnvolle Vermarktung des erzeugten Stromes ist nach den derzeitigen Gegebenheiten durch die Gemeinde nicht möglich.
2. Die Gemeinde zahlt den erhöhten Mehraufwand für die Unterkonstruktion in Höhe von ca. 35.000.- €. Sie ermöglicht dadurch eine funktionierende Regenwasserversickerung und eine gleichzeitige Nutzung des Daches als PV-Standort für die Mieterstromanlage.
3. Es wird keine PV-Anlage auf dem Dach des Wohnhauses an der Predazzoallee errichtet.

Die Verwaltung schlägt die Umsetzung der Variante 2 vor.

Weitere Informationen können aus der vertraulichen Anlage zum Beiblatt (Mehrkosten Unterkonstruktion BEG) entnommen werden.

### Haushaltrechtliche Auswirkungen

Nach derzeitiger Kostenprognose werden die bisher vom Bau- und Planungsausschuss freigegebenen Mittel in Höhe von 11.631.610 € unterschritten. Sollte das Gremium entscheiden, dass die Gemeinde die Mehrkosten in Höhe von rd. 35.000.- € für die Unterkonstruktion übernimmt, sind ausreichend Haushaltsmittel vorhanden.

Es sind derzeit rd. 76 % der Leistungen beauftragt. Ein Kostenrisiko ist zwar noch vorhanden, aber nicht mehr so hoch.

Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt.

## **Beschluss**

Die Gemeinde übernimmt die geschätzten rd. 35.000.- € Mehrkosten für die Unterkonstruktion auf dem Gründach. Sollte das Ausschreibungsergebnis schlechter ausfallen und ein höherer Betrag als 35.000.- € notwendig werden, dann ist eine erneute Behandlung im Bau- und Planungsausschuss erforderlich. Über eine Mietanpassung durch die BEG (bis jetzt 1,- Euro) soll nachgedacht werden.

**Abstimmung: Ja 8 Nein 3**

## **5. Bebauungsplan Nr. 81 "Feuerwehrgerätehaus Hallbergmoos" - Aufstellungsbeschluss**

### **Sachverhalt**

Neben den bereits laufenden Planungen zum Feuerwehrgerätehaus Goldach soll mittelfristig auch der Neubau des Feuerwehrgerätehauses Hallbergmoos realisiert werden.

Das zu überplanende Gebiet umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 298/2, 302/1, 302/2, 306/1, 306/2, 307, 308 und 309 mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 19.032 m<sup>2</sup>.

Im westlichen Teilbereich soll der Neubau des Feuerwehrgerätehaus Hallbergmoos mit Stellplätzen, entsprechenden Nebenräumen, Lagerflächen sowie Wohnungen für das Betriebs- und Bereitschaftspersonal realisiert werden.

Der verbleibende östliche Teilbereich ist für Gewerbe vorgesehen.

In der Machbarkeitsstudie wurde ein Flächenbedarf für das Feuerwehrhaus von rd. 9.370 m<sup>2</sup> und eine ideale Grundstücksabmessung von 132 m x 71 m ermittelt. Beide Parameter sind mit der angedachten Fläche für die Feuerwehr eingehalten. Sollte eine Erweiterung erforderlich sein, dann kann im Osten ein Grundstücksteil bei einem möglichen Verkauf zurückbehalten werden.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 ff. BauGB mit Begründung und Umweltbericht erstellt. Die Flächen sind Bestandteil des 18.

Flächennutzungsplanänderungsverfahrens, welches voraussichtlich im 4. Quartal 2023 abgeschlossen wird. Der Umgriff kann aus den Anlagen ersehen werden.

### **Haushaltrechtliche Auswirkungen**

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

### **Beteiligung des Referenten**

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

## **Beschluss**

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Hallbergmoos beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Feuerwehrgerätehaus Hallbergmoos“. Der Umgriff des Bebauungsplans



umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 298/2, 302/1, 302/2, 306/1, 306/2, 307, 308 und 309 mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 19.032 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 ff. BauGB mit Begründung und Umweltbericht aufgestellt.

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

## **6. Bebauungsplan Nr. 66 "Grünecker Straße Nord" - Abwägungsbeschluss**

### **Sachverhalt**

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 66 „Grünecker Straße Nord“ lag im Zeitraum vom 09.08.2023 bis 12.09.2023 erneut öffentlich aus. Im gleichen Zeitraum fand auch die Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange statt.

### **Stellungnahmen der Öffentlichkeit während der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

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

### **Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangen gemäß § 4a BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a BauGB sind die aus der Anlage 1 „Gemeinde Hallbergmoos – Bebauungsplan Nr. 66 „Grünecker Straße Nord““ ersichtlichen Stellungnahmen eingegangen. Der Inhalt der Stellungnahmen sowie die Erläuterungen und Abwägungsvorschläge sind ausschließlich aus dieser Anlage zu entnehmen und Bestandteil dieser Ausschussvorlage.

Aus der Abwägungsprozess ergaben sich keine relevanten Änderungen.

### **Haushaltrechtliche Auswirkungen**

Die zur Durchführung des Verfahrens notwendigen Haushaltsmittel sind im Haushalt 2023 unter der Kostenstelle 511201 eingestellt. Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung Finanzen abgestimmt.

### **Beteiligung des Referenten**

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

### **Beschluss**

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Hallbergmoos stimmt den Beschlussempfehlungen zur Abwägung aus der Anlage „Gemeinde Hallbergmoos – Bebauungsplan Nr. 66 „Grünecker Straße Nord““ zu.

**Abstimmung: Ja 10 Nein 0**

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

## **7. Anfragen**

---

### **7.1 Ausschussmitglied Lemer**

---

Wie ist der Stand Hallbergmoos Mitte?

Antwort Bürgermeister Niedermair:  
Werden wir in der Klausur berichten.

### **7.2 Ausschussmitglied Rentz**

---

Wie geht es beim Ausbau FS-12 voran?

Antwort Bürgermeister Niedermair:  
Aktuell ist es leider sehr ruhig. Sofern uns bis zur Klausur konkretere Zeitpläne vorliegen, werden wir darüber berichten.

### **7.3 Ausschussmitglied S. Edfelder**

---

Kurz zur Baustelle. In der Schönstraße steht ein Lader äußerst ungünstig. Könnte dieser wo anders geparkt werden?

Antwort Bürgermeister Niedermair:  
Werden es an Herrn Aigner (Abteilung P) weitergeben.

## **8. Bürgerfragestunde - keine**

---

Josef Niedermair  
Erster Bürgermeister

Jennifer Altmann  
Schriftführung