



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

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 12.03.2024  
Beginn: 18:30 Uhr  
Ende: 20:35 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

ab 18:33 Uhr/Ö2.4 anwesend

**Schriftführerin**

Hareiter, Isabel

**Verwaltung**

Liebig, Katrin  
Waller, Michael  
Zimmermann, Frank

bis 18:59 Uhr/Ö4 anwesend

**Es fehlen entschuldigt:**

# TAGESORDNUNG

## öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 06.02.2024
2. Bekanntgaben
  - 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
  - 2.2 Vergabe Glas-, Rahmen und Fassaden- Reinigung
  - 2.3 Statistik über Anzahl der Wohnungen aufgeteilt nach Größe (mit erteiltem gemeindlichen Einvernehmen oder im Freistellungsverfahren eingereicht)
  - 2.4 Ggf. mündliche Bekanntgaben
3. Errichtung von Gedenksteinen an den Baumbestattungsflächen auf den Friedhöfen Hallbergmoos und Goldach
4. Antrag auf Errichtung eines Solarzaunes als südliche Begrenzung der Flur. Nr. 2014/2 - Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 34 „Südlich Sedlmeierweg“
5. Antrag auf Ersetzung des bestehenden Holztores durch ein Metalltor auf dem Grundstück Föhrenweg 1 – Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 „Tannenweg Ost“
6. Neubau Feuerwehrhaus Goldach
  - 6.1 Vorstellung Vorentwurf
  - 6.2 Waschhalle
  - 6.3 Cradle to Cradle
7. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 99/1, Im Jägerfeld 15 – Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung
8. Umbau u. Erweiterung Rathaus: Erneuerung der Brandmeldeanlage
9. Bauvorhaben IQ Space - Mobilitätskonzept
10. Anfragen
  - 10.1 Ausschussmitglied Lemer
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.

Der Vorsitzende stellt fest, dass das Gremium beschlussfähig ist.

## **ÖFFENTLICHE SITZUNG**

### **1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 06.02.2024**

#### **Beschluss**

Das öffentliche Protokoll der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 06.02.2024 wird genehmigt.

**Abstimmung: Ja 10 Nein 0**

Ausschussmitglied Henning während Beschlussfassung noch nicht anwesend.

### **2. Bekanntgaben**

#### **2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen**

##### **Sachverhalt**

**Zur Kenntnis genommen**

#### **2.2 Vergabe Glas-, Rahmen und Fassaden- Reinigung**

**Vergabe Glas-, Rahmen-, Fassaden- Reinigung in den Liegenschaften der Gemeinde Hallbergmoos**

##### **Sachverhalt**

Es wurde eine beschränkte Ausschreibung zur Vergabe der Glas-, Rahmen- und Fassadenreinigung für die Liegenschaften der Gemeinde Hallbergmoos durchgeführt. Drei Firmen wurden zur Angebotsabgabe aufgefordert. Zwei Bieter haben ein Angebot abgegeben. Die Kostenschätzung lag bei 100.000€ brutto. Den Zuschlag hat das Angebot der Firma Avanti aus Hallbergmoos mit 87.657,52€ erhalten.

Mit Beschluss von 23.03.2021 wurde die Verwaltung ermächtigt die Ausschreibung Vergabe für die Reinigungsarbeiten vorzunehmen.

## Zur Kenntnis genommen

### 2.3 Statistik über Anzahl der Wohnungen aufgeteilt nach Größe (mit erteiltem gemeindlichen Einvernehmen oder im Freistellungsverfahren eingereicht)

#### Sachverhalt

Seit 1989 wird von der Abteilung Planen, Bauen, Technik, Umwelt die Anzahl der Wohneinheiten erfasst. Hierbei werden die Wohnungen erfasst, für die das gemeindliche Einvernehmen erteilt wurde und die Wohnungen die im sogenannten Freistellungsverfahren eingereicht wurden. Seit dem Beginn der Erfassung im Jahr 1989 wurde für 4.268 Wohnungen das gemeindliche Einvernehmen einschließlich Freisteller erteilt. Somit wurden die letzten 35 Jahren durchschnittlich 122 Wohnungen pro Jahr von der Gemeinde zugestimmt. Im Jahr 2023 wurden 125 Zimmer für Asylbewerber genehmigt und errichtet. Diese wurden in der Statistik als 125 Wohnungen unter 50 m<sup>2</sup> erfasst. Ohne diese 125 „Wohnungen“ wurde das Einvernehmen 2023 lediglich für zwei Wohnungen unter 50 m<sup>2</sup> und 27 Wohnungen größer oder gleich 50 m<sup>2</sup> erteilt. Die Daten wurden grafisch aufbereitet und können aus der Anlage ersehen werden.

## Zur Kenntnis genommen

### 2.4 Ggf. mündliche Bekanntgaben

#### Sachverhalt

#### 1. Bayernweiter Warntag

Am Donnerstag, 14.03.2024 findet gegen 11 Uhr der bayernweite Warntag statt.

#### 2. Anfragen Gemeinderatsmitglied Knieler

Gemeinderatsmitglied Knieler hat bei der Verwaltung nach dem Sachstand der Radweg-Beleuchtung nach Mintraching angefragt. Dies läuft über die Gemeinde Ismaning, dort läuft aktuell die Ausschreibung.

Des Weiteren wurde angefragt, wann die Spritzdecke am Bach fertiggestellt wird. Dies wurde bis zur Fertigstellung der Hindenburgbrücke zurückgestellt.

### 3. Errichtung von Gedenksteinen an den Baumbestattungsflächen auf den Friedhöfen Hallbergmoos und Goldach

#### Sachverhalt

Die Gemeindeverwaltung beabsichtigt noch in diesem Jahr 2024 die Gedenksteine an den Baumbestattungsflächen auf den Friedhöfen in Hallbergmoos und Goldach in Auftrag zu geben und diese an den vorgesehenen Stellen anzubringen. Mit der Errichtung der Gedenksteine, soll die Nutzung der Baumbestattungsflächen beginnen.

Das Bauamt hat für die Erstellung der Vorentwürfe inkl. Kostenermittlung die ortsansässige Steinmetz- und Bildhaumeisterin, Frau Roswitha Prehm beauftragt.

Nach der Beauftragung der Vorentwürfe im Dezember 2023, möchte die Gemeindeverwaltung zusammen mit der Künstlerin diese nun im Bau- und Planungsausschuss vorstellen.

Hierzu wurden gemeinsam unter Berücksichtigung der Materialkosten und im Zusammenhang mit der Anzahl der anzubringenden Namensplaketten zwei Entwurfs-Varianten erstellt (siehe „Anlage 1 – Varianten\_Gedenksteine“).

Die Dimensionen der Stelen ergibt sich aus der Anzahl der Urnenplätze pro Baum. Jeder Baum wird mit je einem Gedenkstein ausgestattet, der Platz für 48 Namensplaketten haben soll. Die Maße einer Namensplakette liegt bei 10 x 6 cm. Die Abstände zwischen den Plaketten liegt bei 4 cm (siehe hierzu „Anlage 2 – Beschriftung“). Für die Schilder kommt nur Edelstahl in Frage. Das liegt daran, dass bei diesem Material selbst bei einer Gravur immer noch ein Witterungsschutz besteht. Bei einem Alternativmaterial das ggf. beschichtet ist, kann nach der Namensgravur zügig Rost entstehen, dass die Gesteine verfärbt.

Zudem werden neben zwei möglichen Gesteinsarten noch eine Auswahl von Ornamenten vorgestellt, die je Gedenkstein und Ausrichtung zur Wegeführung an den Baumbestattungsflächen als sinnvoll erachtet werden (siehe „Anlage 3 – Varianten\_Ornamente“).

Die jeweiligen Kosten der Varianten, Gesteinsausführungen, Ornamente, Montage und Namensplaketten sind in der „Anlage 4 – Kostenermittlung“ als vertrauliche Anlage dargestellt.

Das Sachgebiet P2 hat unter Abstimmung mit der Künstlerin priorisierte Varianten erstellt.

#### Baumbestattungsfläche Hallbergmoos:

- 4 Stück Gedenksteine, Entwurf 1.0, Ausführung Jura-Kalkstein
- 2 Stück Ornamente „Taube“
- 8 Stück Ornamente „Efeuranke“  
(siehe hierzu „Anlage 5 – Prio\_Entwurf\_Hallbergmoos“)

#### Baumbestattungsfläche Goldach:

- 2 Stück Gedenksteine, Entwurf 1.0, Ausführung Jura-Kalkstein
- 2 Stück Ornamente „Efeuranke“  
(Siehe hierzu „Anlage 6 – Prio\_Entwurf\_Goldach“)

Die priorisierten Varianten wurden mit Mitgliedern der Pfarrgemeinden abgestimmt.

Frau Roswitha Prehm wird in der Sitzung teilnehmen, und die Entwürfe so wie die mögliche Materialauswahl (siehe hierzu „Anlage 7 – Materialbeispiel“) an Hand von Mustern vorstellen.

### **GEP (Gemeindeentwicklungsprogramm)**

#### 10.2 Friedhöfe

Die Gemeinde stellt im erforderlichen Umfang Friedhöfe und die dazugehörigen Gebäude bereit.

### **Haushaltrechtliche Auswirkungen**

Bereits im Jahr 2023 wurden Haushaltsmittel in Höhe von 12.000,- € auf der Investitionsnummer TIEF 218 „Baumbestattungsfläche Friedhof Hallbergmoos und 11.000,- € auf der Inv.Nr. TIEF 219 „Baumbestattungsfläche Friedhof Goldach“ eingeplant.

Die Kosten für die Vorentwurfserstellung inkl. Kostenermittlung lag anteilig bei 435,13 € brutto (TIEF218) und 217,57 € brutto (TIEF219).

Gemäß der priorisierten und vorgeschlagenen Variantenauswahl von Seiten der Gemeindeverwaltung und Künstlerin, setzen sich die Kosten für die Ausführung beider

Baumbestattungsflächen für das Jahr 2024 wie folgt zusammen:

Gedenksteine Baumbestattungsfläche Hallbergmoos (TIEF218):

• 4 Stück Gedenksteine, Entwurf 1.0, Ausführung Jura-Kalkstein	9.840,00 € brutto
• 2 Stück Ornamente „Taube“	700,00 € brutto
• 6 Stück Ornamente „Efeuranke“	3.040,00 € brutto
• Montage	800,00 € brutto
• Vorentwurf + Kostenermittlung	435,13 € brutto
• 192 Stück Namensplaketten	1.600,00 € brutto
<u>Gesamtkosten:</u>	<u>16.415,13 € brutto</u>

Gedenksteine Baumbestattungsfläche Goldach (TIEF219):

• 4 Stück Gedenksteine, Entwurf 1.0, Ausführung Jura-Kalkstein	4.920,00 € brutto
• 2 Stück Ornamente „Efeuranke“	760,00 € brutto
• Montage	400,00 € brutto
• Vorentwurf + Kostenermittlung	217,57 € brutto
• 96 Stück Namensplaketten	800,00 € brutto
<u>Gesamtkosten:</u>	<u>7.097,57 € brutto</u>

Für das Jahr 2024 sollen die entsprechenden Haushaltsmittel auf den Kostenstellen TIEF218 in Höhe von 17.000,- € und TIEF219 in Höhe von 7.500,- € berücksichtigt werden.

Die Haushaltsmittel für das Jahr 2024 wurden mit der Abteilung F abgestimmt.

Finanzielle Auswirkungen TIEF218

Haushaltsjahr	2023	2024	2025	2026	2027
Betrag (investiv)	12.000,- €	17.000,- €	0,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

Finanzielle Auswirkungen TIEF219

Haushaltsjahr	2023	2024	2025	2026	2027
Betrag (investiv)	11.000,- €	7.500,- €	0,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

**Beschluss**

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt einer Umsetzung der Gedenksteine (gemäß Vorschlagsvariante Gemeinde + Künstlerin) beider Baumbestattungsflächen nach Abstimmung mit Mitgliedern der Pfarrgemeinde auf den Friedhöfen in Hallbergmoos und Goldach zu.

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

#### 4. Antrag auf Errichtung eines Solarzaunes als südliche Begrenzung der Flur. Nr. 2014/2 - Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 34 „Südlich Sedlmeierweg“

##### Sachverhalt

Mit Antrag vom 01.02.2024 begehrt der Eigentümer des Grundstücks „Wagnerweg 2“ die Errichtung eines Solarzaunes als südliche Begrenzung der Flur Nr. 2014/2 in einer Höhe von 1,3 m + Sockelstück ca. 0,15 m. (Beispielbilder der beiden möglichen Optionen sind dem Antrag beigelegt)

Der Eigentümer begründet seinen Antrag wie folgt:

*Auf dem Dach meines Hauses ist nicht genügend Fläche für eine sinnvolle PV Installation. Mein Nachbar Flur Nr. 2014 hat einen Doppelstabzaun mit einer Höhe von 1,24 m an der Südseite. Mein Nachbar Flur Nr. 2018/6 hat im Osten einen Maschendrahtzaun mit einer Höhe von 1,66 m.*

*Der geplante Sockel hat 2 Funktionen, einmal um auf beiden Seiten bis zum Zaun das Gras zu entfernen (mähen) und damit den Solarzaun nicht abzuschatten. Zweitens wenn der Zaun unten nicht zu ist können die Hühner und Enten vom Nachbarn auf mein Grundstück und mein kleiner Hund ein Chihuahua Mischling würde unter dem Zaun durch nach draußen gelangen und vermutlich die Tiere vom Nachbarn jagen.*

Laut dem Bebauungsplan Nr. 34 „Südlich Sedlmeierweg“ sind folgende Einfriedungen zulässig:

Holzzäune, sockellos, senkrechte Lattung, max. 1,0 m hoch  
Maschendrahtzäune, sockellos, max. 1,0 m hoch, hinterpflanzt

##### Stellungnahme der Verwaltung:

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des 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 und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Grundstück liegt in keiner städtebaulich exponierten Lage. Die begehrte Befreiung betrifft nicht die Grundzüge der Planung. Zudem grenzt das Grundstück südlich an eine landwirtschaftliche Fläche. Somit sind keine direkt anliegenden Nachbarn betroffen.

Die vom Antragsteller genannten Nachbargrundstücke liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 „Südlich Sedlmeierweg“, weshalb für die Errichtung der Zäune keine Befreiung erforderlich war.

Aufgrund des Artenschutzes ist es erforderlich, dass der Zaun sockellos errichtet wird. In einem vergleichbaren Fall im Ahornweg wurde die Errichtung eines Sockels abgelehnt. Die Verwaltung empfiehlt daher nur der Errichtung des Solarzaunes zuzustimmen und die Errichtung des Sockels abzulehnen.

##### Beteiligung des Referenten

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

## Beschluss

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 34 „Südlich Sedlmeierweg“ bezüglich der Errichtung eines Solarzaunes in einer Höhe von 1,30m an der südlichen Grundstücksgrenze ohne den beantragten Sockel wird zugestimmt.

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

## 5. Antrag auf Ersetzung des bestehenden Holztores durch ein Metalltor auf dem Grundstück Föhrenweg 1 – Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 „Tannenweg Ost“

### Sachverhalt

Mit Antrag vom 08.02.2024 begehrt der Eigentümer des Grundstücks „Föhrenweg 1“ die Ersetzung des bestehenden Holztores durch ein Metalltor.

Der Eigentümer begründet seinen Antrag wie folgt:

*Das derzeitige Tor ist aus Holz, das durch Witterungseinflüsse und die Zeit (30 Jahre) beschädigt wurde und nicht mehr richtig schließt. Wir würden es gerne aus Metall machen, damit es länger hält.*

Laut dem Bebauungsplan Nr. 8 „Tannenweg Ost“ sind entlang der Verkehrsfläche sockellose, senkrechte Holzlattenzäune mit einer max. Höhe von 1,00 Meter über der Oberkante des gewachsenen Geländes zulässig.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des 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 und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Grundstück liegt in keiner städtebaulich exponierten Lage. Die Befreiung betrifft die Grundzüge der Planung nicht. Die vorgeschriebene Höhe von 1,2 m wird nicht überschritten, es soll lediglich ein Metalltor anstelle des bestehenden Holztors errichtet werden. Es sind keine schützenswerten Nachbarinteressen betroffen. In ähnlichen Fällen wurde eine Befreiung bereits erteilt. Von Seiten der Verwaltung wird empfohlen die Befreiung zu erteilen.

### Beteiligung des Referenten

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

## Beschluss

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 „Tannenweg Ost“ bezüglich der Ersetzung des bestehenden Holztores durch ein Metalltor in einer Höhe von maximal 1,0 m wird zugestimmt.

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

## 6. Neubau Feuerwehrhaus Goldach

### 6.1 Vorstellung Vorentwurf

#### Sachverhalt

Mit Beschlüssen vom 01.12.2020 und 19.01.2021 hat der Gemeinderat dem Raumprogramm (2.126 m<sup>2</sup>) und der Machbarkeitsstudie für das Feuerwehrhaus Goldach zugestimmt. Auf Grundlage dieser Beschlüsse wurde der Auftrag zur Errichtung des Feuerwehrhauses Goldach an den Geschäftsbesorger Bayern Grund vergeben. Von Bayern Grund wurden europaweite VgV-Verfahren zur Beauftragung der Planungsbüros durchgeführt und die Planungsbüros beauftragt. Bei der Erstellung des Vorentwurfs durch das Büro Bestler wurde ein Mehrbedarf an Nutzfläche gegenüber der Machbarkeitsstudie von insgesamt 323,42 m<sup>2</sup> auf rd. 2.449 m<sup>2</sup> festgestellt.

Die Mehrflächen setzen sich wie folgt zusammen:

- 187,89 m<sup>2</sup> - Verkehrsflächen Fluranteile (in der Machbarkeitsstudie wurden pauschal 18% der Nutzflächen angesetzt)
- 73,15 m<sup>2</sup> - Reservefläche OG zusätzlich
- 16,08 m<sup>2</sup> - Notstromaggregat zusätzlich
- 46,30 m<sup>2</sup> - Sonstige Flächen (Umkleiden, Schlauchlager)

Die Mehrkosten für diese Mehrflächen werden mit rd. 590.000.- € brutto veranschlagt.

Die Beschlüsse von 2019 und 2020, die Machbarkeitsstudie sowie der Vorentwurf können aus der Anlage zum Beiblatt ersehen werden.

Mit E-Mail vom 23.01.2024 hat die Einigkeit die Verwaltung um Prüfung der Anwendbarkeit des „Gebäudetyps-e“ insbesondere für den Neubau des Feuerwehrhauses Goldach gebeten. Unter öffentliche Bekanntgaben wurde in der Bau- und Planungsausschuss vom 06.02.2024 hierzu eine Tischvorlage verteilt, aus welcher hervorgeht, dass die Verwaltung im Rahmen der Planung gemeindlicher Bauvorhaben mit den Planungsbüros sinnvolle Abweichungen prüfen werde. Der Geschäftsbesorger Bayern Grund wurde bereits beauftragt mit den Planungsbüros entsprechende Anwendungsfälle bei der Errichtung des Feuerwehrhauses Goldach zu überprüfen. Nach Auskunft des Planungsbüros IB Bestler wird dies jedoch nicht bis zur Sitzung am 12.03.2024 möglich sein.

Frau Issig von Bayern Grund und Frau Luxenhofer vom IB Bestler sind in der Sitzung anwesend und werden den Vorentwurf und die Flächenmehrungen erläutern.

#### Haushaltrechtliche Auswirkungen

Im Haushalt sind für die Errichtung des Feuerwehrhauses Goldach insgesamt 9.950.000.- € eingeplant. Nach der Kostenschätzung des Büros Bestlers liegen die Kosten (einschl. Flächenmehrung) für die Errichtung des Feuerwehrhauses Goldach bei rd. 9.728.000.- €. Die Gesamtkosten mit Kosten für den Geschäftsbesorger liegen somit geschätzt bei rd. 10.520.000.- €. Die Baupreisentwicklung für 2024 ist nicht vorhersehbar. Die aktuellen Ausschreibungsergebnisse bei anderen Baumaßnahmen liegen regelmäßig unter den geschätzten Kostenansätzen. Für den Fall, dass dem Vorentwurf mit den Mehrflächen zugestimmt wird, muss im Haushalt der Ansatz um rd. 570.000.- € erhöht werden. Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt.

#### Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2023	2024	2025	2026
Betrag (investiv)	1.000.000,- €	2.620.000,- € <b>+ 570.000,- €</b>	4.000.000,- €	2.330.000,- €

HOCH194		3.190.000,- €		
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

## Beschluss

Dem Vorentwurf mit den Mehrflächen und Mehrkosten in Höhe von rd. 590.000.- € wird wie vorgestellt zugestimmt. Im Rahmen der Haushaltsplanung soll die erforderliche Erhöhung in Höhe von 570.000.- € unter HOCH194 für 2024 eingeplant werden.

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

## 6.2 Waschhalle

Zurückgestellt

## 6.3 Cradle to Cradle

Zurückgestellt

## 7. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 99/1, Im Jägerfeld 15 – Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung

### Sachverhalt

Mit Antrag vom 20.02.2023 begehren die Eigentümer die Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 12/15, Im Jägerfeld 15. Bereits mit Vorbescheid vom 23.06.2023 wurde ein Wohngebäude mit einer Grundfläche von 198 m<sup>2</sup>, alternativ als Mehrfamilienhaus oder Dreispänner vom Landratsamt genehmigt.

Nunmehr hat der Bauherr mit Datum vom 24.02.2024 einen Tekturantrag eingereicht, wonach er drei Reihenhäuser mit einer Wohnfläche von jeweils unter 130 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück errichten möchte. Die dafür erforderlichen sechs Stellplätze sollen an der Grundstücksgrenze zum Jägerfeld errichtet werden und über den öffentlichen Straßenraum anfahrbar sein.

Gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung dürfen mehr als vier zusammenhängende Stellplätze nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen sein.

Der Planer begründet den Antrag wie folgt:

*Für o.g Grundstück wurde 2023 ein Antrag auf Vorbescheid zur Bebauung gestellt und genehmigt. Im Zuge der weiteren Planungen tendiert der Bauherr zur Variante `3 Reihenhäuser`. Geplant werden sollen 3 Einheiten mit jeweils nicht mehr als 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche nach WoFIV. Hierfür sind 6 Stellplätze nachzuweisen. In Vorgesprächen mit der Gemeinde wurde eine Befreiung von der Satzung in Aussicht gestellt unter der Auflage, dass als Kompensation für die im Zufahrtsbereich entfallenden öffentlichen Stellplätze ein zusätzlicher Bereich als Gästestellplatz auf dem Grundstück bereit zu stellen ist.*

*In der dargestellten Anordnung ist die vorhandene Straßenlaterne berücksichtigt. Durch Anpassung der Pflanzbereiche zwischen den Stellplätzen kann auf eine von der Plandarstellung abweichende Lage reagiert werden.*

*Durch die Vermeidung von Doppelparkern und deren Zufahrten reduziert sich bei der dargestellten*

*Aufteilung und Ausführung mit Rasengittersteinen die wasserundurchlässig versiegelte Fläche um ca. 80 m<sup>2</sup>.*

Nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO können Abweichungen von der Stellplatzsatzung zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen von Art. 3 Satz 1 BayBO vereinbar sind.

Nach Art. 3 Satz 1 BayBO sind die Belange der Baukunst, insbesondere die anerkannten Regeln der Baukunst, so zu berücksichtigen, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.

Nach Ortseinsicht wurde festgestellt das entlang der Grundstücksgrenze zwei öffentlich markierte Stellplätze in der Straße Im Jägerfeld durch die Planungen wegfallen. Daher wurde Abteilung S als Straßenverkehrsbehörde um Stellungnahme gebeten.

Stellungnahme Abteilung S:

*Auf dem eingereichten Lageplan „Bauvorhaben Im Jägerfeld 15“ sind sechs Stellplätze eingezeichnet, die gemäß Stellplatzsatzung für die drei geplanten Wohneinheiten zu errichten sind. Weitere Stellplätze für z. B. Besucher oder ein weiteres drittes Fahrzeug (und mehr?) der zukünftigen Bewohner sind in der vorgelegten Planung nicht vorgesehen. Raum für zwei weitere Stellplätze wäre auf dem Grundstück noch vorhanden, wenn man die zwischen den Stellplätzen geplanten vier Bäume anders verorten würde.*

*Derzeit ist die Situation vor Ort so, dass auf der Straße „Im Jägerfeld“ zwei markierte öffentliche Stellplätze an der Stelle sind, wo zukünftig die Zufahrten zu den sechs Stellplätzen entstehen sollen. Die Lage der derzeitigen Stellplätze wurde aufgrund einer Überplanung des Straßenzugs im Rahmen des Parkraumkonzepts festgelegt. Raum für die Verlegungen vorhandener Stellplätze ist im Straßenzug nicht vorhanden.*

*Man muss sich im Klaren sein, dass mit Genehmigung des Bauvorhabens die zwei vorhandenen öffentlichen Stellplätze ersatzlos wegfallen und der Parkdruck in der Straße „Im Jägerfeld“ durch zum Objekt gehörige Besucher und weitere Fahrzeuge der zukünftigen Bewohner (wenn mehr als 2 pro Wohneinheit Einzug halten) steigen wird. Als örtliche Straßenverkehrsbehörde können wir dem Bauvorhaben mit Errichtung der Stellplätze grundsätzlich zustimmen, weisen aber auf die mögliche Verschlechterung für die Anwohner hin.*

Dem Bauherrn wurde der Vorschlag unterbreitet einen weiteren Besucherstellplatz auf dem Grundstück zu situieren, um so die Parksituation in der Straße zu entschärfen.

Aus Sicht der Verwaltung ist damit die öffentliche Sicherheit und Ordnung gewahrt. Wir empfehlen das Einvernehmen zu der Situierung der sieben Stellplätze an der Grundstücksgrenze zu der Straße Im Jägerfeld zu erteilen.

### **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 erteilt das Einvernehmen zur der beantragten Abweichung von der Stellplatzsatzung bezüglich der Situierung der sieben Stellplätze an der Grundstücksgrenze zur Straße Im Jägerfeld.

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

## 8. Umbau u. Erweiterung Rathaus: Erneuerung der Brandmeldeanlage

### Sachverhalt

Derzeit laufen die Arbeiten zum Umbau und zur Erweiterung des Rathauses. Die Arbeiten kommen gut voran. Der Ausbau der Büroerweiterung ist fertig, das Gerüst für die Fassadensanierung soll bis Ende März abgebaut werden. Im Zuge der Arbeiten im Rathaus wurden nun erhebliche Mängel an der Brandmeldeanlage festgestellt. Hierbei handelt es sich teilweise um Auflagen aus der Baugenehmigung, die nicht umgesetzt wurden, als auch um Punkte die bei den letzten Sachverständigenprüfungen festgestellt wurden.

Aufgrund ihrer technischen Konfiguration kann die vorhandene Brandmeldeanlage (BMA) nicht mehr so erweitert werden, dass sie die zusätzlichen Anforderungen abdecken kann. Zusätzlich wurde die BMA bereits durch den Hersteller abgekündigt, das heißt es gibt keine Ersatzteile mehr, auch die Systembetreuung ist nur noch sehr eingeschränkt vorhanden.

Durch die Erneuerung der BMA einschl. der fehlenden F30 Einhausung entstehen Schätzkosten in Höhe von rund 65.500 € brutto.

Ebenso wurde festgestellt, dass in Teilbereichen die Deckenholräume zusätzlich mit Rauchmeldern überwacht werden müssen. Die vorhandenen Melderschleifen der Brandmeldeanlage sind für diese zus. Melder nicht geeignet und müssten aufwändig umgebaut werden.

Im Rahmen des turnusmäßigen Tausches der Rauchmelder müssten nächstes Jahr die Rauchmelder sowieso getauscht werden. Durch die Verwendung von Rauchmeldern mit integrierter Sirene müssten die Melderschleifen nicht umgebaut werden und es könnten die zus. Melder in den Hohlräumen einfach in die vorhandenen Melderschleifen eingebunden werden. Für den Einbau der zusätzlichen Rauchmelder und auch für den Austausch der vorhandenen Rauchmelder liegen die Schätzkosten bei ca. 42.000 € brutto.

Bei einer positiven Entscheidung müssten insgesamt zusätzliche Finanzmittel in Höhe von 107.500 genehmigt werden.

### Haushaltrechtliche Auswirkungen

Der vom Gemeinderat genehmigte Gesamtansatz liegt bei 3.250.000 € brutto (GR Beschluss 01. 12. 2020). Im Haushalt 2023 wurde ein Gesamtansatz in Höhe von 3. 700.000 € eingeplant, durch die Erneuerung der MSR-Technik wurde der Ansatz auf 3.873.000 € erhöht. Im Fall einer Zustimmung der vorgestellten Maßnahme sind im Haushalt 2024 zusätzliche Haushaltsmittel in Höhe von 107.500 € einzuplanen.

### Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2023	2024	2025	2026	2027
HOCH177 (investiv)	1.500.000,- €	1.750.000,- € 107.500,- €	623.000,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

## Beschluss

Die Brandmeldeanlage soll einschl. der Rauchmelder wie beschrieben erneuert werden. Die zusätzlichen Finanzmittel sollen im Haushalt 2024 berücksichtigt werden.

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

## 9. Bauvorhaben IQ Space - Mobilitätskonzept

### Sachverhalt

Der Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbegebiet südwestlich Am Söldnermoos“ hat unter der Nr. 3.2 die Anwendung der gemeindlichen Stellplatzsatzung festgesetzt. Ausnahmsweise kann von der Stellplatzsatzung abgewichen werden, wenn ein für das jeweilige Bauvorhaben mit der Gemeinde Hallbergmoos abgestimmte Mobilitätskonzept vorliegt.

Die von der Firma IQ Space Hallbergmoos GmbH & Co. KG mit Antrag vom 15.02.2024 eingereichten Bauvorlagen zum Neubau eines Technikums mit Labor, Büro und Produktion, einer Gewerbehalle, einem Parkhaus und die Anbringung von Werbeanlagen beinhalten auch ein Mobilitätskonzept, welches vom Büro Inno2grid, Berlin, ausgearbeitet wurde. Die Präsentation des Mobilitätskonzepts (**Anlage 1**) wurde den Vertretern der Verwaltung vorab vorgestellt. Die schlüssige Analyse des Ist-Zustandes und die daraus gewonnenen Analysen und Umsetzungsvorschläge haben die Wirtschaftsförderung sowie das Sachgebiet P4 überzeugt.

Der für das Bauvorhaben errechnete Stellplatzbedarf beträgt für die Nutzungsarten Büro, Produktion und Labor insgesamt 132. Dabei wurde gemäß Nr. 8.1 der Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung eine Mitarbeiterzahl im Produktionsbereich von 100 Personen zugrunde gelegt. Für die Büro- und Laborflächen wurde der Stellplatzschlüssel nach der Fläche (Büro und Labor ein Stpl. je 30 m<sup>2</sup> Bürofläche).

In dem Mobilitätskonzept werden ein innovativer, ein moderater sowie ein konservativer Mobilitätsmaßnahmenkatalog vorgestellt. Je nach Szenario reduziert sich der Stellplatzbedarf um 10 (konservativer Ansatz) bis zu 63 (innovativer Ansatz) Stellplätze. Bei dem von der Verwaltung priorisierten konservativen Ansatz würden 122 Stellplätze erforderlich und eine kleines stationsbasiertes Carsharing- sowie E-Bikeangebot bereitgestellt.

In den eingereichten Bauantragsunterlagen werden in einem Parkhaus und auf den Freiflächen insgesamt 162 Stellplätze nachgewiesen. Der Antragsteller bittet jedoch darum im Fall der Zustimmung zum Mobilitätskonzept zu späteren Zeitpunkt zu entscheiden, welche Variante umgesetzt werden soll.

In einem vergleichbaren Fall (Errichtung einer Gewerbehalle auf Vermietungsbasis) hat der Bau- und Planungsausschuss den Stellplatzschlüssel unter dem Vorbehalt einer auflösend bedingten Grunddienstbarkeit anerkannt. In dieser Dienstbarkeit wurden die folgenden zwei Varianten geregelt:

#### Alternative 1:

*Der Vorhabenträger ermittelt den tatsächlichen Bedarf an Stellplätzen bei Vollvermietung. Die Gemeinde Hallbergmoos prüft diese Stellplatzberechnung anhand der gültigen Stellplatzsatzung. Auf Verlangen sind alle notwendigen Unterlagen vorzulegen um die Nutzung nachzuvollziehen (z.B. Betriebsbeschreibung). Sollten die bisher genehmigten Stellplätze lt. Bauantrag ausreichend sein, erlischt die Dienstbarkeit (= Eintritt der auflösenden Bedingung).*

#### Alternative 2:

*Werden aufgrund der Bedarfsermittlung zu den bisher genehmigten Stellplätzen zusätzliche*

*Stellplätze erforderlich, verpflichtet sich der Vorhabenträger eine entsprechende Tektur Planung (Freiflächengestaltungsplan, Stellplatznachweis) einzureichen, die den Mehrbedarf an Stellplätzen beinhaltet. Nach Erteilung einer entsprechenden Freistellungsbescheinigung für diese Tektur erlischt die Dienstbarkeit ebenfalls (= Eintritt der auflösenden Bedingung).*

Die Verwaltung sieht die dem Stellplatzschlüssel zugrunde gelegte Mitarbeiteranzahl ohne Vermietungsnachweis sehr kritisch. Nach dem reinen Flächenschlüssel wären auf das Vorhaben 184 Stellplätze erforderlich.

Der Bau- und Planungsausschuss wird um Entscheidung gebeten, ob dem Mobilitätskonzept in der von der Verwaltung priorisierten Variante mit der Option einer dinglichen Stellplatzzusicherung zugestimmt wird.

### **Beteiligung des Referenten**

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

### **Beschluss**

1. Dem Mobilitätskonzept der Fa. IQ Space wird in der konservativen Variante zugestimmt. Es müssten vorerst 122 Stellplätze hergestellt werden sowie das Mobilitätskonzept umgesetzt werden. Dies ist dinglich im Grundbuch zu sichern.
2. Die Fa. IQ Space sichert der Gemeinde die Errichtung zusätzlicher Stellplätze zu, wenn sich aufgrund der Nutzung bei Vollvermietung ein anderer Stellplatzschlüssel ergibt. Hierzu nimmt die Fa. IQ Space eine dingliche Grundbuchsicherung vor mit den folgenden Varianten:

#### Punkt 1:

*Der Vorhabenträger ermittelt den tatsächlichen Bedarf an Stellplätzen bei Vollvermietung. Die Gemeinde Hallbergmoos prüft diese Stellplatzberechnung anhand der gültigen Stellplatzsatzung. Auf Verlangen sind alle notwendigen Unterlagen vorzulegen um die Nutzung nachzuvollziehen (z.B. Betriebsbeschreibung). Sollten die bisher genehmigten Stellplätze lt. Bauantrag ausreichend sein, erlischt die Dienstbarkeit (= Eintritt der auflösenden Bedingung).*

#### Punkt 2:

*Werden aufgrund der Bedarfsermittlung zu den bisher genehmigten Stellplätzen zusätzliche Stellplätze erforderlich, verpflichtet sich der Vorhabenträger eine entsprechende Tektur Planung (Erweiterung Parkhaus, Freiflächengestaltungsplan, Stellplatznachweis) einzureichen, die den Mehrbedarf an Stellplätzen beinhaltet.*

Das Mobilitätskonzept wird auf den dann ermittelten Stellplatzbedarf nach der Stellplatzsatzung angerechnet.

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

## **10. Anfragen**

---

### **10.1 Ausschussmitglied Lemer**

---

Ich sehe die Kreuzung beim Kramer (Ludwigstraße/Theresienstraße) als Unfallschwerpunkt. Kann hier beispielsweise eine Verkehrsinsel o.ä. integriert werden?

Antwort Bürgermeister Niedermair:

Aktuell herrscht hier aufgrund der Baustellen-Umleitung deutlich mehr Verkehr. Die Situation ist bekannt und wird weiter beobachtet.

Ergänzung Herr Zimmermann (Abteilungsleitung P):

Wir sind bereits mit den Eigentümern des angrenzenden Grundstückes im Gespräch bzgl. einer Umgestaltung der Kreuzung.

## **11. Bürgerfragestunde -keine-**

---

Josef Niedermair  
Erster Bürgermeister

Isabel Hareiter  
Schriftführung