

## **NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 6. SITZUNG DES GEMEINDERATES**

---

|                |                                      |
|----------------|--------------------------------------|
| Sitzungsdatum: | Dienstag, 16.06.2026                 |
| Beginn:        | 18:05 Uhr                            |
| Ende           | 21:29 Uhr                            |
| Ort:           | im großen Sitzungssaal des Rathauses |

---

### **Erster Bürgermeister**

Henn, Benjamin

### **Mitglieder des Gemeinderates**

Brosch, Sabina  
Edfelder, Damian  
Fischer, Josef  
Hartshauser, Hermann  
Knieler, Tanja  
Krätschmer, Christian  
Kronner, Stefan  
Lackermeier, Robert  
Lamprecht, Rudolf  
Loibl, Markus  
Mey, Marcus, Dr.  
Oppermann-Schmid, Sieglinde  
Reitmeyer, Michaela  
Schirsch, Christian  
Straub, Christian  
Tenbrink, Julia ab 20:42 Uhr/Ö8 anwesend  
Wäger, Robert  
Weiß, Franz  
Ziegltrum, Eva

### **Schriftführerin**

Hareiter, Isabel

### **Verwaltung**

Attensberger, Benjamin ab 18:45 Uhr/Ö3 abwesend  
Dobner, Nicole  
Grüning, Thomas ab 20:46 Uhr/Ö9 abwesend  
Wagner, Andrea  
Zimmermann, Frank

**Es fehlen entschuldigt:**

### **Mitglieder des Gemeinderates**

Edfelder, Silvia  
Henning, Thomas

Oldenburg-Balden, Christiane  
Streitberger, Markus

# TAGESORDNUNG

## öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der 5. Gemeinderatssitzung vom 19.05.2026
2. Bekanntgaben
  - 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
  - 2.2 Zahlung Defizitausgleich Musikschule Hallbergmoos Neufahrn e.V.
  - 2.3 Lärmmessung FS 12 zwischen Hollerweg und Kiefernweg
  - 2.4 Ggf. mündliche Bekanntgaben
3. Dachsanierung/Sanierung Hort 1
4. Nachrüstung Straßenbeleuchtung S-Bahnhof Hallbergmoos
5. Grundsatzbeschluss zur Anwendung des Bauturbos nach den §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 36a und 246e BauGB
6. Fortschreibung räumliches Leitbild der Gemeinde Hallbergmoos (Aktionsplan)
7. Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit Carport und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 10/92 – Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“
8. Vorberatung Erster Nachtragshaushalt
9. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau u. Verkehr, Verfahren zur Festsetzung eines Lärmschutzbereichs für den Flughafen München
10. Anfragen
  - 10.1 Dritter Bürgermeister Fischer
  - 10.2 Gemeinderatsmitglied Kronner
11. Bürgerfragestunde
  - 11.1 Bürgeranfrage 1
  - 11.2 Bürgeranfrage 2
  - 11.3 Bürgeranfrage 3

## 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 5. Gemeinderatssitzung vom 19.05.2026

#### Beschluss:

Das öffentliche Protokoll der 5. Gemeinderatssitzung vom 19.05.2026 wird genehmigt.

**Abstimmung: Ja 19 Nein 0**

### 2. Bekanntgaben

#### 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen

##### Sachverhalt

##### Anlagen zum Beiblatt

- Kostenverfolgung Neubau Wohnhaus Predazzoallee
- Kostenverfolgung Umbau Erweiterung Rathaus
- Kostenverfolgung Sanierung Grundschule
- Kostenverfolgung Gebäude, Altes Rathaus, Theresienstr. 7
- Kostenverfolgung Neubau FW Goldach

**Zur Kenntnis genommen**

#### 2.2 Zahlung Defizitausgleich Musikschule Hallbergmoos Neufahrn e.V.

##### Sachverhalt

Die Musikschule Hallbergmoos-Neufahrn e.V. weist für die Jahre 2024 und 2025 ein Defizit in Höhe von 8.265,17 € aus. Auf die Gemeinde Hallbergmoos entfällt – berechnet auf Basis der Jahreswochenstunden – ein anteiliger Betrag in Höhe von 3.860,34 €.

**Zur Kenntnis genommen**

## 2.3 Lärmmessung FS 12 zwischen Hollerweg und Kiefernweg

### Sachverhalt

An der Hauptstraße wurde nach dem Bau eines Kreisverkehrs auf Höhe der Einmündung der Ulmenstraße, eine höhere Lärmimmission für die Anwohner an der Hauptstraße festgestellt. Um die Lärmbelastung der Anwohner wieder zu reduzieren, wurde auf einem rund 300 Meter langen Stück zwischen Freisinger Straße und Hollerweg durch das Landratsamt als zuständige Verkehrsbehörde (Kreisstraße) die Geschwindigkeit auf 30 km/h reduziert.

2019 hat die Gemeinde Hallbergmoos bereits beantragt diese Geschwindigkeitsreduzierung bis zum Kiefernweg verlängern zu lassen. Das Landratsamt Freising hat dies damals abgelehnt. Anfang 2026 hat die Gemeinde Hallbergmoos eigenständig weitere Lärmmessungen durchführen lassen, mit den ermittelten Werten wurde nun ein neuer Prüfungsantrag an das Landratsamt gestellt. Die Antwort bzw. Entscheidung durch das Landratsamt steht bis dato noch aus.

### Zur Kenntnis genommen

## 2.4 Ggf. mündliche Bekanntgaben

### Sachverhalt

1. Ergänzend zu Tagesordnungspunkt Ö2.3.:  
Aufgrund mehrerer Anwohnerbeschwerden wurden Lärmschutzmessungen im Bereich Hollerweg/Kiefernweg durchgeführt und erhöhte Werte festgestellt. Die Gemeindeverwaltung befindet sich derzeit in Klärung inwieweit Maßnahmen ergriffen werden können.
2. Himmelspforte  
Der Gemeinderat hat die Verwaltung in der Vergangenheit beauftragt in der Bürgerschaft abzufragen, wer bei der Aufstellung der Himmelspforte unterstützen kann. Nach dem Aufruf sind zahlreiche Rückmeldungen bei der Gemeindeverwaltung eingegangen. Die Gemeinde wird noch Kosten in Höhe von ca. 5.000,- € tragen müssen. Ein großer Dank gilt bereits jetzt allen unterstützenden Firmen.
3. Mittelschule  
In der Kalenderwoche 23 ist es aufgrund starker Regenfälle in Verbindung mit heftigem Wind zu Wassereintritt im Bereich des Daches der Mittelschule gekommen. Die eindringende Feuchtigkeit führte zu Schäden im nördlichen Teil des Hauptgebäudes, insbesondere an den Decken. Allerdings kann aufgrund der Vorschäden nicht beziffert werden, was durch den aktuellen Wassereintritt verursacht wurde. Die Verwaltung und die Hausmeister haben umgehend reagiert und die betroffenen Bodenflächen vom eingedrungenen Wasser gereinigt. Trotz dieser Sofortmaßnahmen sind bauliche Folgeschäden entstanden. Insbesondere muss der Estrich technisch getrocknet werden. Die hierfür veranschlagten Kosten betragen **ca. 30.000 €**. Ein unabhängiger Wasserschaden-Gutachter wurde bereits involviert, um den Umfang der Schäden zu erfassen und die erforderlichen Maßnahmen zur Sanierung der feuchten Bereiche zu planen. Die Sanierung soll in den Sommerferien erfolgen. Für die Schüler und die Lehrer besteht keine Gefahr durch etwaige Schäden. Nach erster Bewertung ist davon auszugehen, dass die beauftragte Firma einen Teil der Kosten übernehmen muss, da die ausgeführte Notabdichtung nicht ausreichend war und den Witterungsbedingungen nicht standgehalten hat. Die Verwaltung befindet sich hierzu in Klärung mit dem Unternehmen.

Durch die Verwaltung wurde vor Beginn der Maßnahme geprüft, ob ein Notdach für die Sanierung wirtschaftlich ist. Dies wurde im Bau- und Planungsausschuss bei der Beschlussfassung diskutiert und bei Mehrkosten von ca. 1 Mio. € verneint.

### 3. Dachsanierung/Sanierung Hort 1

#### Überblick

Der Dachbereich des Hort 1 weist erhebliche bauliche Mängel auf. Die bestehende Dachkonstruktion (flach geneigtes Blechdach mit ca. 4° Neigung) ist altersbedingt geschädigt, weist Undichtigkeiten auf und erfüllt energetische Anforderungen nur unzureichend. Zur nachhaltigen Sicherung des Gebäudes wurden zwei technisch mögliche Varianten untersucht.

#### Sachverhalt

Wiederkehrende Undichtigkeiten sowie energetische Defizite machen eine grundlegende Sanierung zwingend erforderlich, um den sicheren und wirtschaftlichen Betrieb der Einrichtung langfristig zu gewährleisten.

Variante 1 – Sanierung des bestehenden Daches (Anlage 01 und Anlage 02)

Die bestehende Dachform mit ca. 4° Neigung bleibt erhalten. Die Blecheindeckung, Abdichtung, Dämmung und Entwässerung werden vollständig erneuert. Die vorhandene Tragkonstruktion kann weiter genutzt werden.

Die Kostenschätzung (Anlage 04) für diese Variante beträgt 1,63 Mio. € brutto, einschließlich Baunebenkosten.

Variante 2 – Umbau zu einem Satteldach (Anlage 03)

Das bestehende flach geneigte Blechdach wird zurückgebaut und durch ein neues Satteldach mit ca. 12° Dachneigung mit Blecheindeckung ersetzt. Die Kostenschätzung (Anlage 05) für diese Variante beträgt 2,28 Mio. € brutto, einschließlich Baunebenkosten.

Variante 2 bietet mehrere langfristige Vorteile:

Die steilere Dachneigung verbessert die Entwässerung erheblich und reduziert das Risiko zukünftiger Feuchteschäden. Die Konstruktion ist wartungsärmer und weist eine höhere Lebensdauer auf als ein flach geneigtes Dach.

Beide Varianten stellen technisch geeignete Lösungen dar. Aufgrund der deutlich höheren Dauerhaftigkeit, der geringeren Folgekosten und der baulichen Vorteile wird Variante 2 aus fachlicher Sicht positiv bewertet. Die Entscheidung des Gremiums ist erforderlich, um die weitere Planung und Umsetzung zielgerichtet fortzuführen.

Nach BayBO müssen 30 % der Dachfläche mit PV-Anlage belegt werden. Diese Kosten von ca. 120.000,- € bei ca. 80 kWp incl. Batteriespeicher sind nicht enthalten und müssen separat eingeplant werden. Es ist angedacht die Zustimmung zur Planung der PV-Anlage in einer der nächsten Sitzungen des Gemeinderates zu behandeln.

#### Haushaltsrechtliche Auswirkungen

|                                                   | Variante 1<br>Euro | Variante 2<br>Euro |
|---------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Gesamtaufwand der Maßnahme                        | 1.630.000,-        | 2.280.000,-        |
| zusätzlicher finanzieller Aufwand lt. Sachverhalt | 530.000,-          | 1.180.000,-        |

|                                  |                |           |             |
|----------------------------------|----------------|-----------|-------------|
| Haushaltsplanansatz              | Haushalt 2026  | 200.000.- | 200.000.-   |
| Mittelfristige Finanzplanung     | Haushalt 2026  | 900.000,- | 900.000,-   |
| zusätzliche Haushaltsmittel erf. | überplanmäßig  | 530.000.- | 1.180.000.- |
|                                  | außerplanmäßig |           |             |

Im Nachtragshaushalt sollen 2,5 Mio. Euro veranschlagt werden (bisher 1,1 Mio. Euro)

#### **Stellungnahme des Referenten für Bau, Hermann Hartshauser:**

Ich kann den Bau nur begrüßen, wir sollten das vorantreiben, damit wir im September beginnen können.

#### **Beschluss**

1. Die Dachsanierung des Hort 1 wird umgesetzt.

#### **Abstimmung: Ja 19 Nein 0**

2. Die vorliegende Variante 2 und eine Variante mit Ziegeldach werden ausgearbeitet und mit Kostenschätzung in der nächsten Sitzung vorgestellt.

#### **Abstimmung: Ja 19 Nein 0**

3. Die Errichtung eines Notdaches ist zu prüfen und mit Kostenschätzung zur Entscheidung vorzulegen. Kein Gemeinderatsmitglied stimmt für den Vorschlag, 19 Gemeinderatsmitglieder stimmen gegen den Vorschlag. Der Vorschlag ist somit abgelehnt.

#### **Abstimmung: Ja 0 Nein 19**

4. Die Errichtung einer Photovoltaikanlage wird geprüft und mit Kostenschätzung dem Gemeinderat vorgelegt.

#### **Abstimmung: Ja 18 Nein 1**

### **4. Nachrüstung Straßenbeleuchtung S-Bahnhof Hallbergmoos**

#### **Überblick**

Aufgrund des Vorfalles in der vergangenen Zeit und Anregungen des Gemeinderates sowie Bürgeranfragen wurde von Seiten der Verwaltung eine Verbesserung der Beleuchtungssituation am S-Bahnhof P+R Parkplatz umgesetzt. Im Bereich östlich des Bahnsteiges ist die Maßnahme bereits abgeschlossen.

#### **Sachverhalt**

Vom Sachgebiet P2 wurde in Zusammenarbeit mit dem Bayernwerk ein Konzept für die bessere Ausleuchtung des Parkplatzes am S-Bahnhof erarbeitet. In mehreren Begehungen auch bei Dunkelheit wurden die Defizite festgestellt.

Eine Verbesserung wird durch den Aufsatz einer zweiten Leuchte und auf Neuaufrstellung von Leuchten erreicht. Die Bereiche bei den Parkscheinautomaten werden ebenfalls mit der Maßnahme besser ausgeleuchtet. Die Nachtabenkung (50 %) zur Stromeinsparung wird von 1

Uhr bis 5 Uhr eingestellt. Die normale Straßenbeleuchtung in Hallbergmoos wird bereits um 22 Uhr gedimmt.

Durch das Bayernwerk wurde ein Angebot erstellt. Folgende Maßnahmen sind notwendig:

24 bestehende Brennstellen auf zweiflammig umrüsten, acht neue Brennstellen davon drei einflammig und fünf zweiflammig, Leuchte Selux Avanza 450 Platzoptik, neue Masten LM5 Abgesetzt, Mastanstrich DB701, Leuchtendimmung von 01:00 bis 05:00 Uhr auf 50%

Der ausgewählte Typ entspricht der Standardleuchte für Hallbergmoos.

Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen 77.056,65 Euro.

Als Ausführungszeit wird September 2026 geplant.

### Haushaltsrechtliche Auswirkungen

finanzielle Auswirkungen

☒ ja

☐ nein

|                                                   |                | Euro      |
|---------------------------------------------------|----------------|-----------|
| Gesamtaufwand der Maßnahme                        |                | 77.056,65 |
| zusätzlicher finanzieller Aufwand lt. Sachverhalt |                |           |
| Haushaltsplanansatz LEUCHT025                     | Haushalt 2026  | 80.000    |
| Verpflichtungsermächtigung (VE)                   |                |           |
| zusätzliche Haushaltsmittel erf.                  | überplanmäßig  |           |
|                                                   | außerplanmäßig |           |

### Diskussionsverlauf

Antrag von Zweiter Bürgermeisterin Knieler:

Es soll geprüft werden, ob die Entfernung der Bepflanzung oder ein Rückschnitt auf dem Fuß- und Radweg durchgeführt werden kann, um die Einsehbarkeit zu verbessern.

Antrag von Gemeinderatsmitglied Reitmeyer:

Bitte auch eine Entfernung im Bereich der Frauenparkplätze prüfen.

### Beschluss

Es wird geprüft, ob die Entfernung der Bepflanzung oder ein Rückschnitt auf dem Fuß- und Radweg und auch im Bereich der Frauenparkplätze durchgeführt werden kann, um die Einsehbarkeit zu verbessern.

Es sollen Gespräche mit der DB Station & Service geführt werden, um eine Videoüberwachung anzustoßen.

Bei der Beleuchtung ist darauf zu achten, dass eine flächendeckende Ausleuchtung sichergestellt ist.

Die Verbesserung der Beleuchtung für den S-Bahnhof Hallbergmoos wird auf Grundlage des Angebots der Fa. Bayernwerk mit einer Auftragssumme von 77.056,65 € erteilt.

**Abstimmung: Ja 19 Nein 0**

## **5. Grundsatzbeschluss zur Anwendung des Bauturbos nach den §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 36a und 246e BauGB**

### **Überblick**

Mit Inkrafttreten des „Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ (BGBl. 2025 I Nr. 257 vom 29.10.2025) am 30.10.2025 traten bedeutende planungsrechtliche Änderungen zu Gunsten des Wohnungsbaus in Kraft (Stichwort „Bauturbo“).

### **Sachverhalt**

Der Gemeinderat fasst folgenden Grundsatzbeschluss zur zielgerichteten Anwendung der gesetzlichen Instrumente zur Beschleunigung des Wohnungsbaus gemäß § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB, § 36a BauGB sowie § 246e BauGB („Bau-Turbo“):

Die Gemeinde Hallbergmoos bekennt sich zu einer nachhaltigen, flächensparenden, landschaftsverträglichen und familienfreundlichen Siedlungsentwicklung. Die Anwendung der genannten Instrumente erfolgt ausschließlich im Einklang mit dem Aktionsplan (räumliches Leitbild der Gemeinde). Ziel ist die Schaffung von Wohnraum unter Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes, des Freiraumschutzes sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

### **1. Grundsätze der Anwendung des Bau-Turbo**

Die Instrumente des Bau-Turbo dienen der beschleunigten Umsetzung von Wohnbauvorhaben, soweit diese:

- dem örtlichen Wohnraumbedarf dienen,
- sich städtebaulich verträglich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen,
- bestehende Infrastruktur effizient nutzen,
- hochwertige Freiflächen und sensible Landschaftsräume schonen sowie
- den Zielsetzungen des gemeindlichen Leitbildes entsprechen.

Die Gemeinde Hallbergmoos versteht § 246e BauGB als subsidiäre bzw. auffangende Öffnungsklausel. Vorrangig sind die spezielleren Instrumente anzuwenden:

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans die Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB,
- im unbeplanten Innenbereich die abweichende Zulassung nach § 34 Abs. 3b BauGB.

Eine Prüfung nach § 246e BauGB erfolgt insbesondere dann, wenn erhebliche planungsrechtliche Abweichungen vorliegen oder die spezielleren Instrumente nicht ausreichen. Die Bauaufsichtsbehörde ist an die bindende Entscheidung der Gemeinde gebunden.

Es wird klargestellt, dass die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB grundsätzlich bei allen Bauanträgen nicht erteilt wird, welche ohne Vorabstimmung mit der Gemeinde eingereicht werden.

Dieser Grundsatzbeschluss gilt nicht für Anträge auf Bauvorbescheid.

## **2. Zulässige Vorhaben**

Der Bau-Turbo kann insbesondere angewendet werden auf:

- Nachverdichtungen innerhalb bestehender Siedlungsbereiche,
- Aufstockungen bestehender Gebäude,
- An- und Erweiterungsbauten, in denen neuer Wohnraum entsteht,
- Umnutzungen bestehender Gebäude zu Wohnzwecken,
- ergänzende Wohnbebauung im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem bestehenden Ortskörper.

Zulässig sind Vorhaben nur dann, wenn sie:

- sich harmonisch in die bebauten Ortsbereiche einfügen,
- die bestehende städtebauliche Struktur respektieren,
- den Charakter der Gemeinde und das Ortsbild wahren,
- keine hochwertigen Freiflächen beanspruchen,
- keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verursachen.

Abweichungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans sollen grundsätzlich nur bei geringfügigen Eingriffen zugelassen werden. Als Orientierungswert gilt insbesondere eine Überschreitung der GRZ oder GFZ von bis zu 20 %, sofern:

- öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden,
- Belange des Lärm- und Nachbarschutzes gewahrt bleiben,
- ausreichende Belichtung, Belüftung und Freiflächenversorgung gesichert sind.

## **3. Nachverdichtung und städtebauliche Zentralitäten**

Einer Nachverdichtung wird grundsätzlich nur innerhalb der mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.01.2019 definierten Zentralitäten des Aktionsplans (räumliches Leitbild) zugestimmt. Die zulässige städtebauliche Dichte, Gebäudehöhe und Körnung haben sich an den jeweils festgelegten Entwicklungszielen der betreffenden Zentralität zu orientieren und das bestehende Orts- und Landschaftsbild zu respektieren.

Nachverdichtungsmaßnahmen außerhalb dieser Zentralitäten sind nur in begründeten Einzelfällen zulässig, wenn:

- sie städtebaulich verträglich sind,
- keine sensiblen Freiräume beeinträchtigt werden,
- sie dem Ziel einer geordneten Ortsentwicklung nicht widersprechen.

## **4. Lage zum Ortsrand und Schutz des Landschaftsbildes**

Vorhaben nach § 246e BauGB sind nur zulässig, wenn sie in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungskörper stehen.

Unzulässig sind insbesondere Vorhaben, die:

- zu einer Ausfransung der Siedlungsstruktur führen,
- eine Zersiedelung fördern,
- erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verursachen,
- isolierte Siedlungsansätze im Außenbereich schaffen.

Vorhaben auf Ackerflächen, in Naturschutzgebieten oder sonstigen ökologisch sensiblen

Bereichen sind ausgeschlossen.

## **5. Infrastruktur und technische Erschließung**

Für Vorhaben nach § 246e BauGB ist der Nachweis einer gesicherten Erschließung erforderlich. Hierzu zählen insbesondere:

- eine ausreichende Anbindung an das öffentliche Straßennetz,
- sichere Fuß- und Radwegeverbindungen,
- angemessene Stellplatz- bzw. Mobilitätskonzepte,
- die gesicherte leitungsgebundene Ver- und Entsorgung mit Wasser und Abwasser,
- die gesicherte Versorgung mit Strom und Telekommunikation.

Die vorhandenen Netzinfrastrukturen dürfen durch das Vorhaben nicht unzumutbar belastet werden. Erforderliche Netzausbaumaßnahmen sind durch den Vorhabenträger rechtzeitig zu sichern. Öffentliche Belange, insbesondere Verkehrsanbindung, Grünflächenversorgung und technische Infrastruktur, müssen dauerhaft gewährleistet sein.

Bei nach Art 53 Nr.3 BayStrWG (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) gewidmeten öffentlich-rechtlichen Eigentümerwegen ist mit Nutzungsaufnahme der Oberbau mit einer Asphaltdecke oder mit Pflasterbelag in der Belastungsklasse BK 1,0 (Wohnstraße) nach RStO 12/24 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen) auszubilden. Zudem ist der Eigentümerweg ausreichend mit einer Straßenbeleuchtung zu beleuchten.

## **6. Umweltprüfung und gemeindliche Zustimmung**

Die Gemeinde prüft Anträge im Rahmen des § 36a BauGB grundsätzlich innerhalb von drei Monaten.

Eine Zustimmung erfolgt nur, wenn:

- keine wesentlichen Konflikte mit den Zielen des Umweltschutzes bestehen,
- die städtebaulich relevanten Inhalte, insb. die Umweltprüfung mit dem Landratsamt Freising und der Gemeinde abgestimmt sind,
- das Vorhaben dem örtlichen Wohnungsbedarf entspricht,
- insbesondere familiengerechter oder bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird.

## **7. Geschosswohnungsbau und Mietpreisbindung**

Bauvorhaben im Geschosswohnungsbau nach § 246e BauGB erhalten die gemeindliche Zustimmung nur, wenn mindestens 30 % der entstehenden Wohnfläche für die Dauer von mindestens *25 Jahren* einer vertraglich gesicherten Mietpreisbindung unterliegen. Die Vorgaben des Baulandmodells der Gemeinde Hallbergmoos finden Anwendung. Die Ausgestaltung der Mietpreisbindung, insbesondere:

- Miethöhe,
- Berechtigtenkreis,
- Bindungsdauer,
- Kontroll- und Sanktionsmechanismen,

ist durch städtebaulichen Vertrag verbindlich zu regeln.

## 8. Einzelhausbebauung und Ortsbevölkerung

Einzelhausbauvorhaben nach § 246e BauGB sollen vorrangig der ortsansässigen Bevölkerung dienen. Hierfür ist durch geeignete Nachweise darzulegen, dass die Wohnnutzung in engem Bezug zur Gemeinde steht, insbesondere durch:

- Hauptwohnsitz,
- familiäre Bindungen,
- langjährige örtliche Verwurzelung.

Zusätzlich ist eine Wohnraumbindung von mindestens zehn Jahren vorzusehen. Während dieses Zeitraums darf das Wohngebäude ausschließlich von ortsansässigen oder durch die Gemeinde näher definierten berechtigten Personen genutzt oder an diese vermietet werden.

Die Bindung ist vertraglich abzusichern. Für Verstöße sind angemessene Vertragsstrafen oder Rückforderungsregelungen vorzusehen.

## 9. Bauverpflichtung

Die Anwendung der Instrumente nach § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB, § 36a BauGB sowie § 246e BauGB setzt voraus, dass sich der Vorhabenträger zur zeitnahen Realisierung des genehmigten Wohnbauvorhabens verpflichtet.

Hierzu ist gegenüber der Gemeinde verbindlich zu erklären, dass:

- mit der baulichen Umsetzung des Vorhabens spätestens innerhalb von 36 Monaten nach Bestandskraft der Genehmigung begonnen wird und
- das Vorhaben innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn fertiggestellt wird.

Die Bauverpflichtung ist durch städtebaulichen Vertrag rechtlich zu sichern.

Wird innerhalb der Frist von 36 Monaten nicht mit der Bauausführung begonnen, kann die Gemeinde insbesondere:

- grundsätzlich ihre Zustimmung zu einer Verlängerung der Baugenehmigung versagen
- vertraglich vereinbarte Rücktritts- oder Widerrufsrechte geltend machen,
- Vertragsstrafen oder sonstige Sicherungsmechanismen anwenden.

Fristverlängerungen können nur in begründeten Ausnahmefällen gewährt werden, insbesondere wenn die Verzögerung nachweislich auf Umständen beruht, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat.

Ziel der Bauverpflichtung ist es sicherzustellen, dass die beschleunigten Verfahren des Bau-Turbo tatsächlich zur zeitnahen Schaffung von Wohnraum beitragen und keine bloße Baurechtsbevorratung erfolgt.

## 10. Evaluation

Die Gemeinde evaluiert die Anwendung dieses Grundsatzbeschlusses jährlich. Dabei sind insbesondere zu überprüfen:

- die Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild,
- die Entwicklung der Wohnraumsituation,
- die Inanspruchnahme von Freiflächen,
- die Belastung der Infrastruktur,
- die Vereinbarkeit mit dem gemeindlichen Leitbild.

Bei Bedarf ist der Beschluss fortzuschreiben oder anzupassen.

### **Stellungnahme des Referenten für Bau, Hermann Hartshauser:**

Ich habe dem Grundsatzbeschluss nichts hinzuzufügen. Wir sollten den Bauturbo anwenden und den Ort weiterentwickeln/voranbringen. Wir können jederzeit noch Anpassungen vornehmen.

### **Diskussionsverlauf**

Antrag von Gemeinderatsmitglied Wäger:

Zur jährlichen Evaluierung des Grundsatzbeschlusses soll geprüft werden, ob die vertraglich gesicherte Mietpreisbindung auf 30 bzw. 35 Jahre erhöht werden kann.

### **Beschluss**

Zur jährlichen Evaluierung des Grundsatzbeschlusses wird die Gemeindeverwaltung beauftragt eine vertraglich gesicherte Mietpreisbindung von 30 und 35 Jahren zu prüfen und dem Gemeinderat vorzulegen.

Fünf Gemeinderatsmitglieder stimmen für den Antrag, 14 Gemeinderatsmitglieder stimmen gegen den Antrag. Der Antrag ist somit abgelehnt.

### **Abstimmung: Ja 5 Nein 14**

Der Gemeinderat fasst den folgenden Grundsatzbeschluss zur zielgerichteten Anwendung der gesetzlichen Instrumente zur Beschleunigung des Wohnungsbaus gemäß § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB, § 36a BauGB sowie § 246e BauGB („Bau-Turbo“):

Die Gemeinde Hallbergmoos bekennt sich zu einer nachhaltigen, flächensparenden, landschaftsverträglichen und familienfreundlichen Siedlungsentwicklung. Die Anwendung der genannten Instrumente erfolgt ausschließlich im Einklang mit dem Aktionsplan (räumliches Leitbild der Gemeinde). Ziel ist die Schaffung von Wohnraum unter Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes, des Freiraumschutzes sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

### **1. Grundsätze der Anwendung des Bau-Turbo**

Die Instrumente des Bau-Turbo dienen der beschleunigten Umsetzung von Wohnbauvorhaben, soweit diese:

- dem örtlichen Wohnraumbedarf dienen,
- sich städtebaulich verträglich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen,
- bestehende Infrastruktur effizient nutzen,
- hochwertige Freiflächen und sensible Landschaftsräume schonen sowie
- den Zielsetzungen des gemeindlichen Leitbildes entsprechen.

Die Gemeinde Hallbergmoos versteht § 246e BauGB als subsidiäre bzw. auffangende Öffnungsklausel. Vorrangig sind die spezielleren Instrumente anzuwenden:

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans die Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB,
- im unbeplanten Innenbereich die abweichende Zulassung nach § 34 Abs. 3b BauGB.

Eine Prüfung nach § 246e BauGB erfolgt insbesondere dann, wenn erhebliche planungsrechtliche Abweichungen vorliegen oder die spezielleren Instrumente nicht ausreichen.

Die Bauaufsichtsbehörde ist an die bindende Entscheidung der Gemeinde gebunden.

Es wird klargestellt, dass die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB grundsätzlich bei allen Bauanträgen nicht erteilt wird, welche ohne Vorabstimmung mit der Gemeinde eingereicht werden.

Dieser Grundsatzbeschluss gilt nicht für Anträge auf Bauvorbescheid.

## **2. Zulässige Vorhaben**

Der Bau-Turbo kann insbesondere angewendet werden auf:

- Nachverdichtungen innerhalb bestehender Siedlungsbereiche,
- Aufstockungen bestehender Gebäude,
- An- und Erweiterungsbauten, in denen neuer Wohnraum entsteht,
- Umnutzungen bestehender Gebäude zu Wohnzwecken,
- ergänzende Wohnbebauung im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem bestehenden Ortskörper.

Zulässig sind Vorhaben nur dann, wenn sie:

- sich harmonisch in die bebauten Ortsbereiche einfügen,
- die bestehende städtebauliche Struktur respektieren,
- den Charakter der Gemeinde und das Ortsbild wahren,
- keine hochwertigen Freiflächen beanspruchen,
- keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verursachen.

Abweichungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans sollen grundsätzlich nur bei geringfügigen Eingriffen zugelassen werden. Als Orientierungswert gilt insbesondere eine Überschreitung der GRZ oder GFZ von bis zu 20 %, sofern:

- öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden,
- Belange des Lärm- und Nachbarschutzes gewahrt bleiben,
- ausreichende Belichtung, Belüftung und Freiflächenversorgung gesichert sind.

## **3. Nachverdichtung und städtebauliche Zentralitäten**

Einer Nachverdichtung wird grundsätzlich nur innerhalb der mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.01.2019 definierten Zentralitäten des Aktionsplans (räumliches Leitbild) zugestimmt. Die zulässige städtebauliche Dichte, Gebäudehöhe und Körnung haben sich an den jeweils festgelegten Entwicklungszielen der betreffenden Zentralität zu orientieren und das bestehende Orts- und Landschaftsbild zu respektieren.

Nachverdichtungsmaßnahmen außerhalb dieser Zentralitäten sind nur in begründeten Einzelfällen zulässig, wenn:

- sie städtebaulich verträglich sind,
- keine sensiblen Freiräume beeinträchtigt werden,
- sie dem Ziel einer geordneten Ortsentwicklung nicht widersprechen.

## **4. Lage zum Ortsrand und Schutz des Landschaftsbildes**

Vorhaben nach § 246e BauGB sind nur zulässig, wenn sie in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungskörper stehen.

Unzulässig sind insbesondere Vorhaben, die:

- zu einer Ausfransung der Siedlungsstruktur führen,
- eine Zersiedelung fördern,
- erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verursachen,

- isolierte Siedlungsansätze im Außenbereich schaffen.

Vorhaben auf Ackerflächen, in Naturschutzgebieten oder sonstigen ökologisch sensiblen Bereichen sind ausgeschlossen.

## **5. Infrastruktur und technische Erschließung**

Für Vorhaben nach § 246e BauGB ist der Nachweis einer gesicherten Erschließung erforderlich. Hierzu zählen insbesondere:

- eine ausreichende Anbindung an das öffentliche Straßennetz,
- sichere Fuß- und Radwegeverbindungen,
- angemessene Stellplatz- bzw. Mobilitätskonzepte,
- die gesicherte leitungsgebundene Ver- und Entsorgung mit Wasser und Abwasser,
- die gesicherte Versorgung mit Strom und Telekommunikation.

Die vorhandenen Netzinfrastrukturen dürfen durch das Vorhaben nicht unzumutbar belastet werden. Erforderliche Netzausbaumaßnahmen sind durch den Vorhabenträger rechtzeitig zu sichern. Öffentliche Belange, insbesondere Verkehrsanbindung, Grünflächenversorgung und technische Infrastruktur, müssen dauerhaft gewährleistet sein.

Bei nach Art 53 Nr.3 BayStrWG (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) gewidmeten öffentlich-rechtlichen Eigentümerwegen ist mit Nutzungsaufnahme der Oberbau mit einer Asphaltdecke oder mit Pflasterbelag in der Belastungsklasse BK 1,0 (Wohnstraße) nach RStO 12/24 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen) auszubilden. Zudem ist der Eigentümerweg ausreichend mit einer Straßenbeleuchtung zu beleuchten.

## **6. Umweltprüfung und gemeindliche Zustimmung**

Die Gemeinde prüft Anträge im Rahmen des § 36a BauGB grundsätzlich innerhalb von drei Monaten.

Eine Zustimmung erfolgt nur, wenn:

- keine wesentlichen Konflikte mit den Zielen des Umweltschutzes bestehen,
- die städtebaulich relevanten Inhalte, insb. die Umweltprüfung mit dem Landratsamt Freising und der Gemeinde abgestimmt sind,
- das Vorhaben dem örtlichen Wohnungsbedarf entspricht,
- insbesondere familiengerechter oder bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird.

## **7. Geschosswohnungsbau und Mietpreisbindung**

Bauvorhaben im Geschosswohnungsbau nach § 246e BauGB erhalten die gemeindliche Zustimmung nur, wenn mindestens 30 % der entstehenden Wohnfläche für die Dauer von mindestens 25 Jahren einer vertraglich gesicherten Mietpreisbindung unterliegen. Die Vorgaben des Baulandmodells der Gemeinde Hallbergmoos finden Anwendung.

Die Ausgestaltung der Mietpreisbindung, insbesondere:

- Miethöhe,
- Berechtigtenkreis,
- Bindungsdauer,
- Kontroll- und Sanktionsmechanismen,

ist durch städtebaulichen Vertrag verbindlich zu regeln.

## **8. Einzelhausbebauung und Ortsbevölkerung**

Einzelhausbauvorhaben nach § 246e BauGB sollen vorrangig der ortsansässigen Bevölkerung dienen. Hierfür ist durch geeignete Nachweise darzulegen, dass die Wohnnutzung in engem Bezug zur Gemeinde steht, insbesondere durch:

- Hauptwohnsitz,
- familiäre Bindungen,
- langjährige örtliche Verwurzelung.

Zusätzlich ist eine Wohnraumbindung von mindestens zehn Jahren vorzusehen. Während dieses Zeitraums darf das Wohngebäude ausschließlich von ortsansässigen oder durch die Gemeinde näher definierten berechtigten Personen genutzt oder an diese vermietet werden. Die Bindung ist vertraglich abzusichern. Für Verstöße sind angemessene Vertragsstrafen oder Rückforderungsregelungen vorzusehen.

## **9. Bauverpflichtung**

Die Anwendung der Instrumente nach § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB, § 36a BauGB sowie § 246e BauGB setzt voraus, dass sich der Vorhabenträger zur zeitnahen Realisierung des genehmigten Wohnbauvorhabens verpflichtet.

Hierzu ist gegenüber der Gemeinde verbindlich zu erklären, dass:

- mit der baulichen Umsetzung des Vorhabens spätestens innerhalb von 36 Monaten nach Bestandskraft der Genehmigung begonnen wird und
- das Vorhaben innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn fertiggestellt wird.

Die Bauverpflichtung ist durch städtebaulichen Vertrag rechtlich zu sichern.

Wird innerhalb der Frist von 36 Monaten nicht mit der Bauausführung begonnen, kann die Gemeinde insbesondere:

- grundsätzlich ihre Zustimmung zu einer Verlängerung der Baugenehmigung versagen
- vertraglich vereinbarte Rücktritts- oder Widerrufsrechte geltend machen,
- Vertragsstrafen oder sonstige Sicherungsmechanismen anwenden.

Fristverlängerungen können nur in begründeten Ausnahmefällen gewährt werden, insbesondere wenn die Verzögerung nachweislich auf Umständen beruht, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat.

Ziel der Bauverpflichtung ist es sicherzustellen, dass die beschleunigten Verfahren des Bau-Turbo tatsächlich zur zeitnahen Schaffung von Wohnraum beitragen und keine bloße Baurechtsbevorratung erfolgt.

## **10. Evaluation**

Die Gemeinde evaluiert die Anwendung dieses Grundsatzbeschlusses jährlich. Dabei sind insbesondere zu überprüfen:

- die Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild,
- die Entwicklung der Wohnraumsituation,

- die Inanspruchnahme von Freiflächen,
- die Belastung der Infrastruktur,
- die Vereinbarkeit mit dem gemeindlichen Leitbild.

Bei Bedarf ist der Beschluss fortzuschreiben oder anzupassen.

**Abstimmung: Ja 19 Nein 0**

## **6. Fortschreibung räumliches Leitbild der Gemeinde Hallbergmoos (Aktionsplan)**

### **Überblick**

Fortschreibung der Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde Hallbergmoos für den Entwicklungszeitraum der nächsten 10 – 15 Jahre.

### **Sachverhalt**

Der Gemeinderat hat am 09.11.2021 im Rahmen einer strategischen Wohnbauflächenentwicklung folgende potenzielle Entwicklungsflächen für eine zukünftige Wohnbebauung identifiziert:

1. Mathildenstraße Süd (ca. 126.000 m²)
2. Ahornweg Nord (ca. 38.000 m²)
3. Lindenweg West (ca. 86.000 m²)
4. Tannenweg Nord (ca. 70.000 m²)

Diese Flächen sollten innerhalb eines Zeithorizonts von etwa 10 bis 15 Jahren im Rahmen von Bauleitplanverfahren einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Seit dem Beschluss aus dem Jahr 2021 haben sich die Rahmenbedingungen für die Siedlungsentwicklung wesentlich verändert. Insbesondere führten die zwischenzeitlich deutlich gestiegenen Grunderwerbs- und Baukosten, eine zeitweise rückläufige Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken sowie vorhandene und aktivierbare Innenentwicklungspotenziale dazu, dass bislang für keines der damals benannten Entwicklungsgebiete ein Bauleitplanverfahren eingeleitet wurde.

Vor diesem Hintergrund wurde die damalige Flächenkulisse erneut bewertet. Im Ergebnis zeigt sich, dass sich insbesondere zwei potenzielle Entwicklungsgebiete für eine zeitnahe wohnbauliche Entwicklung eignen. Ausschlaggebend hierfür sind insbesondere:

- die Möglichkeit zur Schaffung eines hohen Wohnraumangebotes durch überwiegenden Geschosswohnungsbau,
- die gute städtebauliche Eignung der Flächen,
- die geringe Anzahl betroffener Grundstückseigentümer,
- die grundsätzliche Bereitschaft der Eigentümer, die Flächen innerhalb der kommenden Jahre einer Entwicklung zuzuführen,
- die Möglichkeit einer wirtschaftlichen und geordneten Erschließung.

Die übrigen im Beschluss von 2021 genannten Flächen werden derzeit aufgrund fehlender Entwicklungsdynamik, bestehender Innenentwicklungspotenziale sowie ungünstiger Grundstücksverhältnisse nicht weiterverfolgt.

Zur Anpassung der kommunalen Entwicklungsstrategie wird daher vorgeschlagen, den Beschluss aus dem Jahr 2021 aufzuheben und die Wohnbauflächenentwicklung auf Grundlage der aktuellen Rahmenbedingungen fortzuschreiben.

## Entwicklungsflächen – Übersicht

| Entwicklungsgebiet | Flächengröße (ca.) | Wohnform                        | Geschossfläche (GF) ca. | Wohneinheiten ca. | Einwohnerpotenzial ca. |  |  |  |
|--------------------|--------------------|---------------------------------|-------------------------|-------------------|------------------------|--|--|--|
| Enghofer Weg Nord  | 2,1 ha             | Geschosswohnungsbau             | 12.600 m²               | 140               | 210 Personen           |  |  |  |
| Ahornweg Nord      | 3,6 ha             | überwiegend Geschosswohnungsbau | 17.300 m²               | 190               | 285 Personen           |  |  |  |
| <b>Gesamt</b>      | <b>4,7 ha</b>      | –                               | <b>29.900 m²</b>        | <b>330</b>        | <b>495 Personen</b>    |  |  |  |

**Hinweis:** Die dargestellten Werte stellen überschlägige Potenzialabschätzungen dar. Die tatsächlichen Kennzahlen sind im Rahmen der weiteren städtebaulichen Planung und Bauleitplanung zu konkretisieren.

## Beteiligung der Referenten

Der Referent für Bau, Herr Hermann Hartshauser, hat wegen persönlicher Beteiligung keine Stellungnahme abgegeben.

## Beschluss

1. Der Gemeinderat beauftragt Studio Urbane Strategien mit der Fortschreibung des Aktionsplanes.

### Abstimmung: Ja 15 Nein 3

Gemeinderatsmitglied Hartshauser hat wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Abstimmung teilgenommen.

2. Der Gemeinderat hebt den Beschluss zur langfristigen Wohnbauflächenentwicklung vom 09.11.2021 auf.

### Abstimmung: Ja 16 Nein 1

3. Der Gemeinderat nimmt die Fortschreibung der Wohnbauflächenentwicklung zur Kenntnis und befürwortet die weitere Untersuchung der Entwicklungsgebiete „Enghofer Weg Nord“ und „Ahornweg Nord“ als vorrangige Wohnbauentwicklungsflächen.

### Abstimmung: Ja 17 Nein 0

4. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Gespräche mit den Grundstückseigentümern fortzuführen und die Einleitung der erforderlichen Bauleitplanverfahren vorzubereiten bzw. voranzutreiben.

### Abstimmung: Ja 17 Nein 0

Gemeinderatsmitglieder D. Edfelder und Hartshauser haben wegen persönlicher Beteiligung nicht an den Abstimmungen 2-4 teilgenommen.

## **7. Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit Carport und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 10/92 – Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“**

### **Überblick**

Bei der Gemeinde Hallbergmoos ging ein Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit Carport und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 10/92 ein. Es werden nicht alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ eingehalten, weshalb die Behandlung des Antrags auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich ist.

### **Sachverhalt**

Mit Bauantrag vom 12.05.2026 wurde der Neubau eines Wohnhauses (7 Wohneinheiten) mit Carport und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 10/92 beantragt. Mit dem Bauantrag ging auch ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ ein.

Folgende Befreiungen wurden beantragt:

- Anzahl der Stellplätze
- Überschreitung der Baugrenze mit Balkonen

Der Antragsteller begründet die Anträge wie folgt:

*Die Anforderungen an die Anzahl der Stellplätze haben sich geändert. Deshalb bitten wir um Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl. der Anzahl der Stellplätze. Die Forderungen der Stellplatzsatzung vom 27.6.2025 werden eingehalten.*

*Die Baugrenzen werden durch die Balkone an drei Seiten überschritten. Auf Grund der sehr eng gefassten Baugrenzen ist es fast nicht möglich, die Balkone innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Die erforderlichen Abstandsflächen werden auf dem Grundstück eingehalten.*

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die 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 der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Bebauungsplan Nr. 46 „Jägerfeld West“ enthält bezüglich der Stellplätze folgende Festsetzung:

- 1 Wohneinheit bis zu 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1 notwendiger Stellplatz
- 1 Wohneinheit größer 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 2 notwendige Stellplätze

Bei Geschosswohnungsbauten ab 6 Wohneinheiten sowie Wohnanlagen müssen zusätzlich 20 % Besucherstellplätze nachgewiesen werden.

Für das geplante Wohnhaus mit 7 Wohneinheiten (alle größer als 40 m<sup>2</sup>) sind somit 14 Stellplätze + 2,8 Besucherstellplätze (aufgerundet 3) erforderlich. Insgesamt ergibt sich laut Bebauungsplan somit ein Bedarf von 17 Stellplätzen.

Laut der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde Hallbergmoos ergibt sich folgender Bedarf:

Wohnungen unter 50 m<sup>2</sup>: 1 Stellplatz

Wohnungen 50 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup>: 1,5 Stellplätze

Bei Gebäuden mit mehreren Wohnungen jedoch mindestens 1,5 Stellplätze je Wohnung

Besucherstellplätze werden nicht mehr gefordert

Nach der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde Hallbergmoos liegt der tatsächliche Bedarf für das Wohnhaus mit 7 Wohneinheiten bei 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit und somit bei 10,5 Stellplätzen (aufgerundet 11).

Geplant ist die Errichtung von 6 Carport-Stellplätzen und 6 Stellplätzen im Freien.

Es sind somit 5 Stellplätze weniger geplant als im Bebauungsplan festgesetzt.

Die beantragte Befreiung berührt die Grundzüge der Planung nicht, weil die planerische Konzeption des Gebiets bereits überwiegend verwirklicht ist und die Abweichung lediglich einen punktuellen Einzelfall betrifft. Die Befreiung ist auch städtebaulich vertretbar, weil die Erschließung und die verkehrliche Bewältigung des Vorhabens trotz der Reduzierung des Stellplatznachweises gesichert bleiben.

Mit den geplanten 12 Stellplätzen wird 1 Stellplatz mehr errichtet als nach der aktuellen Stellplatzsatzung gefordert wird. Aus Sicht der Verwaltung sind die geplanten 12 Stellplätze ausreichend für das Wohnhaus.

Durch die Anpassung an das aktuelle Recht bleiben mehr Freiflächen auf dem Grundstück erhalten, die stattdessen für die Freiflächengestaltung genutzt werden können.

Die Verwaltung empfiehlt dem Antrag auf Befreiung zuzustimmen.

Für die Befreiung bezüglich der Überschreitung der Baugrenze mit den Balkonen ist nach § 13 Abs. 2 Nr. 4 Buchstabe c. Spiegelstrich 1 der Geschäftsordnung der Gemeinde Hallbergmoos der erste Bürgermeister zuständig.

## **Beschluss**

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ wird bezüglich der Errichtung von 12 anstelle von 17 Stellplätzen zugestimmt.

Kein Gemeinderatsmitglied stimmt für den Antrag, 18 Gemeinderatsmitglieder stimmen gegen den Antrag. Der Antrag ist somit abgelehnt.

## **Abstimmung: Ja 0 Nein 18**

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ wird bezüglich der Errichtung von 14 anstelle von 17 Stellplätzen zugestimmt.

Begründung hierfür:

Es werden zwei Stellplätze pro Wohnung sowie der Verzicht von 20% der Besucherstellplätze (= 3 Stellplätze) berücksichtigt.

## **Abstimmung: Ja 18 Nein 0**

Gemeinderatsmitglied Hartshauser hat wegen persönlicher Beteiligung nicht an den Abstimmungen teilgenommen.

## 8. Vorberatung Erster Nachtragshaushalt

### Überblick

Der erste Nachtragshaushalt 2026 wird notwendig, weil die bisherigen Gewerbesteuer-einzahlungen und die offenen Gewerbesteuerforderungen deutlich unter Plan verlaufen. Im Haushaltsplan 2026 sind 23 Mio. Euro veranschlagt, aktuell eingezahlt wurden 10,8 Mio. Euro und 7,8 Mio. Euro sind noch zur Zahlung fällig. Hauptproblem ist weiterhin das strukturelle Defizit aus den laufenden Ein- und Auszahlungen (Pos. 170). Im Entwurf werden auch die höheren Kosten für die Dachsanierung „Hort Meilensteinhaus“ berücksichtigt. Die wichtigsten Informationen können den ersten 3 Seiten entnommen werden, im Anschluss werden die weiteren Änderungen erläutert.

### Sachverhalt

Ein erster Entwurf des Nachtragshaushalts endet in der mittelfristigen Finanzplanung mit einem negativen Finanzmittelbestand von 4,4 Mio. Euro (Pos. 350) und kann daher der Rechtsaufsicht so nicht vorgelegt werden.

| Pos.       | Name                                               | 2026                | 2027                | 2028               | 2029               |
|------------|----------------------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|--------------------|
| <b>8</b>   | <b>Laufende Verwaltungstätigkeit</b>               |                     |                     |                    |                    |
| 90         | Einzahlungen aus laufenden Verwaltungstätigkeit    | 46.518.490          | 47.198.390          | 47.636.490         | 47.261.390         |
| 160        | Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit    | - 56.867.910        | - 58.194.390        | - 50.686.370       | - 50.523.790       |
| <b>170</b> | <b>Cashflow aus laufender Verwaltungstätigkeit</b> | <b>- 10.349.420</b> | <b>- 10.996.000</b> | <b>- 3.049.880</b> | <b>- 3.262.400</b> |
| <b>178</b> | <b>Investitionstätigkeit</b>                       |                     |                     |                    |                    |
| 198        | Summe Einzahlungen Investitionstätigkeit           | 5.568.090           | 2.278.000           | 332.300            | 332.300            |
| 207        | Summe Auszahlungen Investitionstätigkeit           | - 25.006.970        | - 5.244.200         | - 1.277.200        | - 1.923.800        |
| <b>230</b> | <b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>          | <b>- 19.438.880</b> | <b>- 2.966.200</b>  | <b>- 944.900</b>   | <b>- 1.591.500</b> |
| <b>240</b> | <b>Finanzmittelüberschuß / -fehlbetrag</b>         | <b>- 29.788.300</b> | <b>- 13.962.200</b> | <b>- 3.994.780</b> | <b>- 4.853.900</b> |
| <b>249</b> | <b>Finanzierungstätigkeit</b>                      |                     |                     |                    |                    |
| 250        | Aufnahme von Krediten für Investitionen            | -                   | -                   | -                  | -                  |
| 260        | Tilgung von Krediten aus Investitionen             | - 305.300           | - 305.300           | - 305.300          | - 305.300          |
| <b>290</b> | <b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>         | <b>- 305.300</b>    | <b>- 305.300</b>    | <b>- 305.300</b>   | <b>- 305.300</b>   |
| 300        | Änderung des Bestandes an Finanzmitteln vor Inansp | - 30.093.600        | - 14.267.500        | - 4.300.080        | - 5.159.200        |
| 340        | Anfangsbestand an Finanzmitteln                    | 49.395.913          | 19.302.313          | 5.034.813          | 734.733            |
| <b>350</b> | <b>Endbestand an Finanzmitteln</b>                 | <b>19.302.313</b>   | <b>5.034.813</b>    | <b>734.733</b>     | <b>- 4.424.467</b> |

Die Änderungen erklären sich wie folgt (siehe Anlage):

## 010 Steuern und ähnliche Abgaben

| Teil-HH |                                           |                               | 2026              | 2027              | 2028              | 2029              |
|---------|-------------------------------------------|-------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|         |                                           | <b>Haushaltsansatz</b>        | <b>41.700.000</b> | <b>39.632.000</b> | <b>40.142.000</b> | <b>39.782.000</b> |
| 611101  | Steuern, allg. Zuweisungen, allg. Umlagen | Anpassung Gewerbesteueransatz | - 4.500.000       | - 1.000.000       | - 1.000.000       | - 1.000.000       |
|         |                                           | <b>Nachtragshaushalt</b>      | <b>37.200.000</b> | <b>38.632.000</b> | <b>39.142.000</b> | <b>38.782.000</b> |

Der Haushaltsansatz der Gewerbesteuer wurde auf 18,5 Mio. Euro für 2026 und 19 Mio. Euro für die Jahre 2027 bis 2029 reduziert. Der Ansatz orientiert sich am tatsächlichem Anordnungssoll, im Vergleich zu früheren Jahren konnte kein Sicherheitsabschlag vorgenommen werden.

Die Gemeinde steht in Konkurrenz zu anderen Standorten wie z.B. Garching, die nicht nur besser erreichbar sind, sondern auch modernere Büroflächen haben. So hat die Gemeinde in den letzten Jahren zahlreiche IT-Firmen an Garching und München verloren (z.B. Citrix, Cisco, Trend Micro und 2025 SAP).

### Entwicklung der Gewerbesteuer

Die Gemeinde konnte in den Jahren 2016 bis 2019 im Durchschnitt ca. 31 Mio. Euro Gewerbesteuer vereinnahmen. Nach dem Absturz 2020 mit 15,74 Mio. Euro hat sich die Gewerbesteuer in den Jahren 2021 bis 2023 auf durchschnittlich 24 bis 25 Mio. Euro eingependelt (ohne Berücksichtigung der Einmalzahlung). 2024 musste die Gemeinde einen Rückgang auf ca. 17 Mio. Euro verkraften, 2025 konnten aufgrund von Nachzahlungen 27,66 Mio. Euro erzielt werden.

**Durch den niedrigeren Ansatz reduzieren sich die Ansätze für die Gewerbesteuer- und die Kreisumlage (Pos. 140). Einem Rückgang der Gewerbesteuer um 7,5 Mio Euro in den Jahren 2026 bis 2029 stehen verminderte Umlagen in Höhe von 3,37 Mio. Euro gegenüber. Der Gemeinde stehen also im Saldo 4,13 Mio. Euro weniger zur Verfügung (ca. 55 Prozent).**

## 140 Transferauszahlungen

| Teilhaushalt |                                           |                                                      | 2026                | 2027               | 2028               | 2029               |
|--------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|              |                                           | <b>Haushaltsansatz</b>                               | <b>- 28.697.730</b> | <b>-34.192.800</b> | <b>-31.589.300</b> | <b>-30.838.300</b> |
| 611101       | Steuern, allg. Zuweisungen, allg. Umlagen | Einsparung Gewerbesteuerumlage wegen GewSt-Anpassung | 490.000             | 110.000            | 110.000            | 110.000            |
| 611101       | Steuern, allg. Zuweisungen, allg. Umlagen | Einsparung Kreisumlage wegen GewSt-Anpassung         | -                   | -                  | 2.090.000          | 460.000            |
| 5471         | ÖPNV                                      | Zuschuss private Buslinie (MABP-Flughafen)           | -                   | - 90.000           | -                  | -                  |
|              |                                           | <b>Nachtragshaushalt</b>                             | <b>- 28.207.730</b> | <b>-34.172.800</b> | <b>-29.389.300</b> | <b>-30.268.300</b> |

### Themensammlung

Im Gegensatz zu früheren Jahren kann der geplante Finanzmittelbestand nicht durch den Verzicht auf Maßnahmen gesichert werden (z.B. Badeweiher). Es handelt sich mit Ausnahme des Pumptracks überwiegend um Pflichtaufgaben und dringend notwendige Instandhaltungen.

Bei den veranschlagten Gewerbesteueransätzen hat die Gemeinde ein strukturelles Defizit in Höhe von 3,3 Mio. Euro in der laufenden Verwaltungstätigkeit. Somit können keine Haushaltsmittel mehr für Investitionen erwirtschaftet werden, die Gemeinde lebt von ihrem Bestand.

In der Kinderbetreuung laufen alle freiwilligen Maßnahmen Ende 2027 aus, so dass sich hier keine Einsparpotential ergibt.

Der Hebesatz der Kreisumlage wurde zwar 2026 minimal von 52,87 Prozent auf 52,4 Prozent gesenkt. Voraussetzung dafür waren aber u.a. Entlastungen der Bezirke durch das Land, in den Folgejahren ist mit einer weiteren Erhöhung zu rechnen.

Die Gemeinde schreibt aktuell ihren Strom- und Gasbedarf für die Jahre 2027 bis 2029 neu aus. Es bleibt abzuwarten, wie sich angesichts der Energiekrise die Preise entwickeln. Im Haushalt sind ca. 1,5 Mio. Euro pro Jahr veranschlagt. Herauszuheben ist hier die Kläranlage mit ca. 244.000 Euro pro Jahr, 2023 waren es noch 123.000 Euro pro Jahr. Der Bau der PV-Anlage muss daher aus Sicht der Kämmerei schnellstmöglich erfolgen.

Es könnte über eine Erhöhung der Grundsteuer ab 2027 nachgedacht werden. Eine Erhöhung von 275 auf 350 Prozentpunkte würde jährliche Mehrerträge von ca. 500.000 Euro bedeuten. Der Hebesatz entspricht dem Durchschnitt der Kommunen in der Größenklasse 10.000 bis 20.000 Einwohner des Jahres 2023. Bedacht werden muss aber auch, dass sich die Abwassergebühren ab 2027 noch einmal deutlich erhöhen werden. Die Kalkulation soll im zweiten Halbjahr erfolgen.

Die Gemeinde Hallbergmoos ist berechtigt, einen Fremdenverkehrsbeitrag nach Art. 6 Kommunalabgabengesetz zu erheben, da die Zahl der Fremdenübernachtungen im Jahr in der Regel das Siebenfache der Einwohnerzahl übersteigt. Dieser dient zur Deckung des gemeindlichen Aufwands für die Fremdenverkehrsförderung. Nach Ansicht der Verwaltung könnte die Erhebung geprüft werden.

Die Veranschlagung von Grundstücksverkäufen in der mittelfristigen Finanzplanung ohne konkrete Vorbereitungen wird von der Rechtsaufsicht kritisch gesehen und wurde in der Vergangenheit beanstandet. Die Verkaufserlöse für das Baugebiet Birkenecker Straße Süd wurden im Haushalt 2026 berücksichtigt, die Verkäufe für die Baugebiete Enghofer Weg und Ahornweg Nord können dagegen noch nicht berücksichtigt werden. In der mittelfristigen Finanzplanung muss daher eine Kreditaufnahme veranschlagt und gehofft werden, dass bis dahin die Grundstücke veräußert werden können.

Damit wird der Nachtragshaushalt genehmigungspflichtig. Die Rechtsaufsicht hat schon angekündigt, dass sie sich die freiwilligen Leistungen besonders genau ansehen wird (und hier vor allem auch der Zuschuss an das Jugendwerk Birkeneck).

## Weitere Änderungen des Nachtragshaushalts

### 080 Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen

| Teilhaushalt |                    |                                                                                             | 2026    | 2027    | 2028    | 2029    |
|--------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
|              |                    | Haushaltsansatz                                                                             | 685.300 | 402.300 | 261.900 | 169.500 |
| 331101       | Wohlfahrtspflege   | Zinsanteil Darlehen Birkeneck (GR-Beschluss nur Zuschuss)                                   | - 2.200 | - 3.300 | - 4.200 | - 4.000 |
| 421101       | Sport und Freizeit | Wegfall Zinsanteil Darlehen Fischerfreunde (GR-Beschluss Prüfung Erwerb Birkenecker Weiher) | - 1.400 | - 2.200 | - 2.800 | - 2.700 |
|              |                    | Nachtragshaushalt                                                                           | 681.700 | 396.800 | 254.900 | 162.800 |

Im Haushalt 2026 wurden Kreditvergaben an das Jugendwerk Birkeneck und die Fischerfreunde (Birkenecker Weiher) berücksichtigt. Da kein Kredit an das Jugendwerk vergeben wird und die Gemeinde den Kauf des Birkenecker Weihers prüft, wurde nur diese Variante im Nachtragshaushalt aufgenommen.

## 100 Personalauszahlungen

| Teilhaushalt                     |  | 2026        | 2027        | 2028        | 2029         |
|----------------------------------|--|-------------|-------------|-------------|--------------|
| <b>Haushaltsansatz</b>           |  | - 9.537.600 | - 9.824.100 | - 9.980.800 | - 10.183.600 |
| <i>Einsparungen zum Haushalt</i> |  | 19.500      | 62.200      | 74.100      | 124.900      |
| <b>Nachtragshaushalt</b>         |  | - 9.518.100 | - 9.761.900 | - 9.906.700 | - 10.058.700 |

Aufgrund von Umstrukturierungen können die Haushaltsansätze reduziert werden.

## 120 Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen

| Teilhaushalt             |                    |                                                              | 2026         | 2027         | 2028        | 2029        |
|--------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| <b>Haushaltsansatz</b>   |                    |                                                              | - 15.907.950 | - 10.161.310 | - 8.559.160 | - 7.325.260 |
| 3653                     | Kinder (> 6 Jahre) | Anpassung Sanierung Meilensteinhaus, Variante 2 (Satteldach) | -            | - 1.400.000  | -           | -           |
| 1118                     | Bauhof             | Kauf E-Fahrzeug rentierlicher als Leasing                    | 17.000       | 17.000       | 17.000      | 17.000      |
| 1118                     | Bauhof             | Kauf E-Fahrzeug rentierlicher als Leasing                    | 17.000       | 17.000       | 17.000      | 17.000      |
| <b>Nachtragshaushalt</b> |                    |                                                              | - 15.873.950 | - 11.527.310 | - 8.525.160 | - 7.291.260 |

Die Position Meilensteinhaus basiert auf dem Beschlussvorschlag der nächsten GR-Sitzung, aktuell sind im Haushalt 1,1 Mio. Euro veranschlagt, mit dem Beschluss zum Bau eines Satteldaches muss der Betrag auf ca. 2,5 Mio. Euro erhöht werden.

Der Bauhof benötigt als Ersatzbeschaffung zwei Nutzfahrzeuge. Wenn ein Kauf erfolgt, kann die geplante Leasingrate gestrichen werden.

## 150 Sonstige Auszahlungen

| Teil-HH                  |                      |                                                            | 2026        | 2027        | 2028        | 2029        |
|--------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Haushaltsansatz</b>   |                      |                                                            | - 3.067.430 | - 2.637.080 | - 2.775.410 | - 2.821.230 |
| 1115                     | Serviceeinrichtungen | Streichung Hallbergcards/ Wellpass für Mitarbeiter ab 2027 | -           | 97.500      | 97.500      | 97.500      |
| <b>Nachtragshaushalt</b> |                      |                                                            | - 3.067.430 | - 2.539.580 | - 2.677.910 | - 2.723.730 |

Dieser Ansatz wurde ab 2027 gestrichen, da er jedes Jahr im Dezember neu beschlossen werden muss. Angesichts der Haushaltssituation ist aus Sicht der Kämmerei eine Streichung angebracht. Sollte sich die Situation wieder verbessern, kann der Ansatz im Haushalt 2027 wieder berücksichtigt werden.

## 180 Einzahlungen aus Investitionszuschüssen

| Teil-HH                  |                            |                                                                 | 2026      | 2027    | 2028    | 2029    |
|--------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------|---------|---------|---------|
| <b>Haushaltsansatz</b>   |                            |                                                                 | 2.321.690 | 304.700 | 150.000 | 150.000 |
| 365401                   | Externes Kindergartenwesen | Verzicht der Regierung von Oberbayern auf Rückzahlung Zuwendung | 560.000   | -       | -       | -       |
| <b>Nachtragshaushalt</b> |                            |                                                                 | 2.881.690 | 304.700 | 150.000 | 150.000 |

Der Gemeinderat hatte 2013 dafür entschieden, das Bunte Haus in ein Kinderhaus mit Krippen- und Kindergartenkindern umzuwandeln und auf einen Teil der Zuwendungen für den Bau zu verzichten. Die Regierung von Oberbayern hat uns mitgeteilt, dass die Zuwendungen nicht zurückgefordert werden, so dass 560.000 Euro eingespart werden können.

## 196 Einzahlungen aus sonstiger Investitionstätigkeit

| Teilhaushalt |                    |                                                                | 2026   | 2027    | 2028    | 2029    |
|--------------|--------------------|----------------------------------------------------------------|--------|---------|---------|---------|
|              |                    | <b>Haushaltsansatz</b>                                         | 72.400 | 129.870 | 95.450  | 95.450  |
| 331101       | Wohlfahrtspflege   | Wegfall Tilgung Darlehen Birkeneck (GR-Beschluss nur Zuschuss) | -      | - 3.940 | - 7.890 | - 7.890 |
| 421101       | Sport und Freizeit | Wegfall Tilgung Darlehen Birkeneck (GR-Beschluss nur Zuschuss) | -      | - 2.630 | - 5.260 | - 5.260 |
|              |                    | <b>Nachtragshaushalt</b>                                       | 72.400 | 123.300 | 82.300  | 82.300  |

Siehe Ausführungen unter 080 Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen

## 200 Auszahlungen f. d. Erwerb v. Grundst. u. Gebäuden

| Teilhaushalt |                      |                                                                           | 2026        | 2027        | 2028     | 2029     |
|--------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|----------|----------|
|              |                      | <b>Haushaltsansatz</b>                                                    | - 3.043.000 | - 1.100.000 | - 45.000 | - 45.000 |
| 541101       | Straßen              | Grundenwerb Predazzoallee (zusätzliche Kosten gem. GR-Beschluss 26.05.26) | - 140.000   | -           | -        | -        |
| 541101       | Straßen              | Grundenwerb Kastanienweg (GR 16.06.26)                                    | - 20.000    | -           | -        | -        |
| 552101       | Öffentliche Gewässer | Grundenwerb Birkenecker Weiher (GRUNDE103)                                | - 430.000   | -           | -        | -        |
|              |                      | <b>Nachtragshaushalt</b>                                                  | - 3.633.000 | - 1.100.000 | - 45.000 | - 45.000 |

Die Gemeinde prüft gemäß Gemeinderatsbeschluss den Kauf des Birkenecker Weihers. Dieser soll an die Fischerfreunde verpachtet und der Umgriff (nicht der Weiher) der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden. Die Wertermittlung liegt noch nicht vor.

## 201 Auszahlungen für Baumaßnahmen

| Teil-HH |         |                                                   | 2026         | 2027        | 2028      | 2029        |
|---------|---------|---------------------------------------------------|--------------|-------------|-----------|-------------|
|         |         | <b>Haushaltsansatz</b>                            | - 17.401.000 | - 2.655.000 | - 960.000 | - 1.690.000 |
| 541101  | Straßen | Herstellung Verbindungsweg Auen- und Blumenstraße | -            | - 30.000    | -         | -           |
|         |         | <b>Nachtragshaushalt</b>                          | - 17.401.000 | - 2.685.000 | - 960.000 | - 1.690.000 |

Siehe GR-Beschluss vom 26.05.2026

## 202 Auszahlungen f. d. Erwerb von bewegl. Anlageverm.

| Teilhaushalt |                      |                                                                        | 2026        | 2027        | 2028      | 2029      |
|--------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-----------|-----------|
|              |                      | <b>Haushaltsansatz</b>                                                 | - 2.672.300 | - 1.442.200 | - 272.200 | - 188.800 |
| 1115         | Serviceeinrichtungen | Ersatzbeschaffung für Fiat Punto, Elektro-Kleinwagen, z. B. Opel Corsa | - 25.000    | -           | -         | -         |
| 1118         | Bauhof               | Elektro- Müllfahrzeug                                                  | - 70.000    | -           | -         | -         |
| 1118         | Bauhof               | Elektro- Ladefahrzeug                                                  | - 75.000    | -           | -         | -         |
| 541101       | Straßen              | Herstellung Straßenbeleuchtung Auen- und Blumenstraße                  | -           | - 15.000    | -         | -         |
|              |                      | <b>Nachtragshaushalt</b>                                               | - 2.842.300 | - 1.457.200 | - 272.200 | - 188.800 |

Bei allen Fahrzeugen handelt es sich um Ersatzbeschaffungen:

Der alte Fiat Punto bekommt 2027 keinen TÜV mehr, es soll ein Elektro-Kleinwagen beschafft werden. Im Gegensatz zum Leasing wird beim Kauf ein Behördenrabatt gewährt.

Im Fuhrpark des Bauhofs befinden sich aktuell zwei Elektro-Nutzfahrzeuge: Ein Fahrzeug ist mit einer Ladefläche ausgestattet und wird zum Transportieren verschiedener Gegenstände genutzt. Das andere Fahrzeug verfügt über einen Müllaufbau und wird dementsprechend bei der Abfallbeseitigung eingesetzt. Das Müllfahrzeug hat einen größeren Schaden am Fahrantrieb, die hohen Kosten für die Reparatur des Fahrantriebs sind wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll, da der allgemeine technische Zustand des Fahrzeugs altersbedingt schlecht ist.

Eine Markterkundung hat ergeben, dass die monatliche Leasingrate für ein Elektro-Nutzfahrzeug teurer ist als die Anschaffung.

#### 204 Auszahlungen immaterielle Vermögensgegenstände

| Teil-HH |                           |                                                                         | 2026        | 2027    | 2028 | 2029 |
|---------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------|---------|------|------|
|         |                           | <b>Haushaltsansatz</b>                                                  | - 1.250.670 | - 2.000 | -    | -    |
| 421101  | <i>Sport und Freizeit</i> | <i>Wegfall Zuschuss Fischerfreunde, wenn Grunderwerb durch Gemeinde</i> | 120.000     | -       | -    | -    |
|         |                           | <b>Nachtragshaushalt</b>                                                | - 1.130.670 | - 2.000 | -    | -    |

Siehe oben unter Pos. 080 und 200

#### 205 Auszahlungen für sonst. Investitionen

| Teil-HH |                           |                                                   | 2026      | 2027 | 2028 | 2029 |
|---------|---------------------------|---------------------------------------------------|-----------|------|------|------|
|         |                           | <b>Haushaltsansatz</b>                            | - 250.000 | -    | -    | -    |
| 331101  | <i>Wohlfahrtspflege</i>   | <i>Wegfall Darlehensauszahlung Birkeneck</i>      | 150.000   | -    | -    | -    |
| 421101  | <i>Sport und Freizeit</i> | <i>Wegfall Darlehensauszahlung Fischerfreunde</i> | 100.000   | -    | -    | -    |
|         |                           | <b>Nachtragshaushalt</b>                          | -         | -    | -    | -    |

Siehe oben unter Pos. 080, 200 und 204

#### Beschluss

1. Der Gemeinderat ist mit den dargestellten Änderungen einverstanden und stimmt einem höheren Ansatz der Grundsteuer von 275 % auf 350 % ab 2027 sowie der Veranschlagung einer Kreditaufnahme in der mittelfristigen Finanzplanung zu.

**Abstimmung: Ja 20 Nein 0**

2. Die Einführung eines Fremdenverkehrsbeitrags soll geprüft werden.

**Abstimmung: Ja 20 Nein 0**

#### 9. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau u. Verkehr, Verfahren zur Festsetzung eines Lärmschutzbereichs für den Flughafen München

#### Überblick

Für den Verkehrsflughafen München soll erstmals ein Lärmschutzbereich nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) festgesetzt werden.

## **Sachverhalt**

Das FluLärmG sieht vor, dass für bestimmte Flugplätze Lärmschutzbereiche durch Rechtsverordnung der Staatsregierung festzusetzen sind (siehe § 4 Absatz 1 und 2 FluLärmG). In den Anwendungsbereich fällt auch der Verkehrsflughafen München. Für den Verkehrsflughafen München wurde bisher kein Lärmschutzbereich nach dem FluLärmG festgesetzt. Dieser soll nun den regionalplanerischen Lärmschutzbereich ablösen.

Bei der Ermittlung und Berechnung des Lärmschutzbereichs nach § 3 FluLärmG sind die detaillierten bundesrechtlichen Vorgaben zwingend zu beachten, so dass kein Gestaltungsspielraum hinsichtlich des Umgriffs der jeweiligen Schutzzonen besteht. Die Ergebnisse der Berechnung werden entsprechend der gesetzlichen Vorgaben in textlicher Form und in Karten dargestellt. Diese sind der Verordnung als Anlagen beigelegt. Die Verordnung sieht vor, dass im Zweifelsfall die textliche Darstellung maßgeblich ist und die Kartendarstellung insoweit nur der Veranschaulichung dient. Zusätzlich enthält sie eine klare Zuordnungsregelung für den Fall, dass bauliche Anlagen in zwei Schutzzonen zum Liegen kommen.

Als Datengrundlage wurde 2023 festgelegt, dem ersten Jahr mit validen Zahlen für eine Prognose nach der Coronapandemie. Der Prognosezeitraum bis 2033 entspricht den Vorgaben des FluLärmG, wonach dieser 10 Jahre zu betragen hat.

Für die Festlegung des Lärmschutzbereichs werden die planfestgestellten Erweiterungen des Verkehrsflughafens München berücksichtigt. Damit gilt der Verkehrsflughafen München nach der Definition des FluLärmG als wesentlich erweiterter Flugplatz. Dies führt zur Anwendung der strengerer und damit für die Anwohner günstigeren Lärmwerte. Für den Flugbetrieb wird angenommen, dass dieser bis 2033 auf dem aktuellen Zweibahnssystem mit den aktuell gültigen Flugverfahren abgewickelt wird.

Der Festsetzung zugrunde liegen eine von Intraplan Consult GmbH erstellte Luftverkehrsprognose für das Jahr 2033, die von der Flughafen München GmbH ermittelten Daten über den voraussichtlichen Flugbetrieb sowie die von der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH übermittelten Daten zu den Flugverfahren und Flugstrecken.

Auf Basis dieser Ausgangsdaten wurde der Umgriff des Lärmschutzbereichs berechnet und kartographisch dargestellt. Die Ausgangsdaten sind zuvor von einem externen Sachverständigen qualitätsgesichert worden. Das Umweltbundesamt hat unabhängig hiervon eine Plausibilitätsprüfung positiv abgeschlossen.

Der festzusetzende Lärmschutzbereich besteht für den Flughafen München aus zwei Schutzzonen für den Tag und einer Schutzzone für die Nacht.

Die mit der Festsetzung eines Lärmschutzbereichs verbundenen Konsequenzen ergeben sich unmittelbar aus dem FluLärmG in Verbindung mit der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 2. FlugLSV) vom 8. September 2009 (BGBl I S. 2992): Innerhalb der Schutzzonen gelten Beschränkungen der baulichen Nutzung (§§ 5 und 6 FluLärmG). Nach den gesetzlichen Voraussetzungen kann dies einen Entschädigungsanspruch des Grundstückseigentümers nach sich ziehen (§ 8 FluLärmG). Innerhalb der Tag-Schutzzone 1 sowie der Nacht-Schutzzone können insbesondere Grundstückseigentümer Ansprüche auf Erstattung von Aufwendungen für bauliche Schallschutzmaßnahmen haben (§ 9 FluLärmG).

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Verwaltung begrüßt, dass Grundstückseigentümer zukünftig Ansprüche auf Erstattung von Aufwendungen für bauliche Schallschutzmaßnahmen haben.

Mit Inkrafttreten der Verordnung gelten innerhalb der Schutzzonen Beschränkungen der baulichen Nutzung bis hin zum Bauverbot. Dies hat auch Folgen für die räumliche Entwicklung der Gemeinde. Im nördlichen Hallbergmoos liegen die Ludwigstraße, der Eichnerweg sowie der nördliche Teil der Maximilianstraße in der Schutzzone 1. Eine mögliche Wohnbebauung ist zukünftig nur noch in den Bereich möglich, die im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 16 „Dorfgebiet Ludwigstraße“ und Nr. 7 „Dorf- und Gewerbegebiet Ludwigstraße“ liegen. Eine Nachverdichtung im Eichnerweg sowie in der nördlichen Maximilianstraße ist mit Inkrafttreten der Verordnung nicht mehr möglich.

Das räumliche Leitbild der Gemeinde sieht langfristig eine Wohnbauentwicklung im Westen der Gemeinde vor. Dieses Gebiet wird nördlich vom Sport- und Freizeitpark, südlich von der Grünecker Straße, westlich von der Rupprechtstraße und östlich vom Erchinger Weg begrenzt. Die süd-westliche Abflugroute tangiert eine mögliche Wohnraumentwicklung im Westen des Gemeindegebietes nicht. Eine weitere räumliche Entwicklung Richtung S-Bahn wäre allerdings nur mit der Umsetzung von umfangreichen Schallschutzmaßnahmen möglich (Schutzzone 2).

#### Weitere Auswirkungen auf aktuelle Bauleitplanverfahren:

Nach Inkrafttreten der Lärmschutzverordnung ist eine Überplanung der Flächen für Wohnbebauung in der Schutzzone 1 untersagt. Bebauungspläne die bis zum Inkrafttreten der Verordnung Rechtskraft erlangt haben, sind von dieser Regelung nicht betroffen. Derzeit in Aufstellung befinden sich der

Bebauungsplan Nr. 89 „Wohnquartier Ludwigstraße“ (liegt komplett in der Schutzzone 1) sowie der Bebauungsplan Nr. 88.1 „MU südlich Dornierstraße“ (liegt mit einem kleinen Teil in der Schutzzone 1)

Die Vorhabenträger wurden von der Verwaltung über das Gesetzesverfahren informiert.

### **Beschluss**

Die Planungen für den Lärmschutzbereich des Flughafens München werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Hallbergmoos sieht sich durchaus in ihrem kommunalen Selbstverwaltungsrecht eingeschränkt und spricht sich gegen die geplanten Einschränkungen bei dem Wohnungsbau in der Schutzzone 1 und der Nachtschutzzone aus.

Es wird Aufschub bei der Regierung von Oberbayern für die Stellungnahme beantragt und die Verwaltung wird die weiteren Schritte prüfen.

**Abstimmung: Ja 20 Nein 0**

## **10. Anfragen**

### **10.1 Dritter Bürgermeister Fischer**

Ich wollte mich bei allen Helfern der Freiwilligen Feuerwehr Hallbergmoos für die viele Arbeit an den Festtagen bedanken.

Der Pressebericht entspricht nicht der Wahrheit – das trifft die Mannschaft, die immer ehrenamtlich im Einsatz ist, sehr. Außerdem hat es landkreisweit Auswirkungen.

Vielen Dank an alle, auch an die Gemeindeverwaltung – so eine Zusammenarbeit ist nicht selbstverständlich.

Antwort Erster Bürgermeister Henn:

Ich kann mich dem Dank nur anschließen, das Jubiläum war außergewöhnlich und das ehrenamtliche Engagement war großartig. Mein Dank gilt der Freiwilligen Feuerwehr Hallbergmoos.

Das Ehrenamt ist der Herzschlag der Gemeinde.

Wir haben Pressefreiheit und die Journalisten können ihre Meinung frei äußern.

Die Stellungnahme der Feuerwehr wurde heute abgedruckt.

## **10.2 Gemeinderatsmitglied Kronner**

Ist bei der Überprüfung der Beleuchtung auch der Sportpark oder weitere Gebiete dabei?

Zum Teil gibt es nur noch Punktausleuchtungen.

Ich habe außerdem schon mehrfach mitgeteilt, dass die Leuchte zwischen dem Bogenschieß- und dem Bolzplatz nicht funktioniert.

Antwort Erster Bürgermeister Henn:

Mir fallen auch mehrere Straßenzüge ein, die nun weniger beleuchtet sind. Es wird alles geprüft.

## **11. Bürgerfragestunde**

### **11.1 Bürgeranfrage 1**

Seit 3 Wochen ist beim neuen Feuerwehrhaus Goldach die Baustelle – wann ist diese fertiggestellt?

Antwort Herr Zimmermann:

Bis morgen läuft die verkehrsrechtliche Anordnung. Die Baustelle soll morgen fertig sein, die Gemeinde hat keinen Einfluss darauf.

### **11.2 Bürgeranfrage 2**

Bei der neuen Goldacher Feuerwehr ist das Dach wieder am Gebäude befestigt. Ich wollte nur darauf hinweisen, nicht dass es da wieder Probleme mit der Entwässerung gibt.

### **11.3 Bürgeranfrage 3**

Gibt es exakte Eingrenzungen zu den Lärmschutzzonen, wer genau betroffen ist?

Antwort Erster Bürgermeister Henn:

Uns liegen nur die gezeigten Zeichnungen vor. Wir werden aber versuchen, eine bessere Darstellung zu erhalten.

Benjamin Henn  
Erster Bürgermeister

Isabel Hareiter  
Schriftführung