



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

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 06.12.2022  
Beginn: 18:30 Uhr  
Ende: 19:31 Uhr  
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

---

**Vorsitzender**

Ecker, Helmut

**Ausschussmitglieder**

Brosch, Sabina  
Edfelder, Silvia  
Hartshauser, Hermann anwesend ab 18:34 Uhr  
Henning, Thomas anwesend ab 18:34 Uhr  
Krätschmer, Christian  
Kronner, Stefan  
Lemer, Heinrich  
Reiland, Wolfgang  
Rentz, Stefan  
Zeilhofer, Rudolf

**Schriftführerin**

Grünwald, Kristina

**Verwaltung**

Dietl, Marco  
Michels, Andrea

**Es fehlen entschuldigt:**

**Erster Bürgermeister**

Niedermair, Josef

# TAGESORDNUNG

## öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 08.11.2022
2. Bekanntgaben
  - 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
  - 2.2 Ggf. mündliche Bekanntgaben
3. Hybrid One - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 77 "SO Büro, Nahversorgung und Freizeit"
4. Strassenunterhalt Gemeindegebiet Hallbergmoos - Nachtrag 2
5. BV 2022/10, Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 23 "Kirchenweg"
6. BV 2022/107, Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 23 "Kirchenweg"
7. BV 2022/108, Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 19 "Landschaftsentwicklung Freising Sued-Hallbergmoos"
8. BV 2021/092, Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 14.1 "Ortszentrum Theresienstraße"
9. BV 2022/091, Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 27 "GE / GI Spöckwiesen"
10. Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 807, 811/20 und 811/6 in der Gemarkung Hallbergmoos
11. Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zum Neubau einer Servicestation mit Logistikgebäude, Elektrotankstelle, Erlebnisgastronomie mit Erholungspark sowie eine Democenter Energiewende auf dem Grundstück Fl.-Nr. 807 in der Gemarkung Hallbergmoos
12. Gemeinde Moosinning, 2. Änderung Flächennutzungsplan
13. Umgestaltung Friedhof Hallbergmoos - Genehmigung von Mehrkosten
14. Schulweg Freiherr-von-Hallberg-Platz - Mehrkosten
15. Anfragen
  - 15.1 Gemeinderatsmitglied S. Edfelder
  - 15.2 Gemeinderatsmitglied Hartshauer
  - 15.3 Gemeinderatsmitglied Reiland
16. 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 08.11.2022**

---

#### **Beschluss**

Das öffentliche Protokoll der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 08.11.2022 wird genehmigt.

**Abstimmung: Ja 6 Nein 0**

Stimmhaltung von Gemeinderatsmitgliedern Ecker, Brosch und Rentz wegen Abwesenheit. Gemeinderatsmitglieder Hartshäuser und Henning noch nicht anwesend.

### **2. Bekanntgaben**

---

#### **2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen**

---

##### **Sachverhalt**

##### **Anlagen zum Beiblatt**

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

**Zur Kenntnis genommen**

#### **2.2 Ggf. mündliche Bekanntgaben**

---

### **3. Hybrid One - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 77 "SO Büro, Nahversorgung und Freizeit"**

---

##### **Sachverhalt**

Mit Antrag auf Vorbescheid vom 24.11.2022 beantragt der Grundstückseigentümer der Grundstücke Fl.-Nrn. 349,7 und 349/13, Hybrid One Grundbesitz GmbH die Befreiung von

diversen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 77 „SO Büro, Nahversorgung und Freizeit“.

Im Einzelnen werden folgende Befreiungen begehrt:

### 1.1

#### **Überschreitung der festgesetzten Grundfläche**

##### Frage:

Gemäß Bebauungsplan Nr. 77 sind als Grundfläche 11.400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Gebäudegrundfläche (inkl. Boulevard) und die notwendige Erschließungsstraße ergeben zusammen 11.078 m<sup>2</sup>.

Auf Grund der notwendigen sonstigen Erschließungs-/Gehrechtsflächen auf dem Grundstück ergibt sich als Summe aller versiegelten Flächen 12.251,32 m<sup>2</sup>. Kann für die Überschreitung der Grundfläche um insgesamt 852 m<sup>2</sup> auf Grund der besonderen örtlichen Situation (Gehrechte, Boulevardfläche) eine Befreiung in Aussicht gestellt werden?

##### Begründung:

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche ergibt sich aus den jeweils benötigten Grundflächen der baulichen Anlagen nach §§ 19 Abs. 2 und 4 BauNVO. Die Grundfläche im SO (1) wird mit einer GR von 11.400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies beinhaltet eine GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 9.030 m<sup>2</sup> sowie eine GR nach § 19 Abs. 4 BauNVO von ca. 2.360 m<sup>2</sup> (vgl. Ziff. 5.3 der Begründung). Demgegenüber wird durch die Planung aufgrund der erforderlichen Gehrechtsflächen, dem städtebaulich gewünschten Boulevard und den Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes die GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO um ca. 1.569,15 m<sup>2</sup> überschritten, hingegen die GR nach § 19 Abs. 4 BauNVO um ca. 707,83 m<sup>2</sup> unterschritten. Dies entspricht einer GRZ von 0,94 bezogen auf das Teilbaugebiet SO (1). Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO werden damit nur geringfügig (bezogen auf das SO (1)) überschritten. Im Zusammenhang mit den Festsetzungen zur Grünordnung kann eine Randeingrünung aber nach wie vor ausreichend gewährleistet werden. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge werden durch die Planung nicht berührt. Auch ist die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

##### Anlage:

A09 - Nachweis Grundfläche

A11 - Städtebauliche Kennzahlen

### 1.2

#### **Überschreitung der festgesetzten Geschossfläche**

##### Frage:

Gemäß Bebauungsplan Nr. 77 ist eine Geschossfläche von 29.650 m<sup>2</sup> festgesetzt. Gemäß Festsetzung D 2.1 darf im SO (1) die festgesetzte Geschossfläche durch die Geschossfläche für erforderliche Stellplätze einschließlich der zugehörigen Erschließungsflächen im Erdgeschoss um bis zu 11.500 m<sup>2</sup> überschritten werden. Durch die Planung mit einer Geschossfläche von 30.462 m<sup>2</sup> wird die festgesetzte Geschossfläche um 812 m<sup>2</sup> überschritten, hingegen die Geschossfläche für erforderliche Stellplätze mit 10.074 m<sup>2</sup> um 1.453 m<sup>2</sup> unterschritten. Bei einer Gesamtbetrachtung wird die Gesamtgeschossfläche von 41.150 m<sup>2</sup> um 615 m<sup>2</sup> unterschritten. Kann für die Überschreitung der Geschossfläche von ca. 812m<sup>2</sup> (2,7%) unter gleichzeitiger Einhaltung der Gesamtgeschossfläche von 41.150 m<sup>2</sup>, hier 40.535 m<sup>2</sup>, eine Befreiung in Aussicht gestellt werden?

##### Begründung:

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und berührt die Grundzüge der Planung nicht. Die Gesamtgeschossfläche von 41.150 m<sup>2</sup> wird eingehalten. Überschreitung beträgt ca. 2,7 % der zulässigen Fläche und ist damit im Gesamtkontext kaum wahrnehmbar. Die Abweichung ist auch

unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Anlage:

A11 - Städtebauliche Kennzahlen

### **1.3.1 Überschreitung der festgesetzten Wandhöhen**

Frage:

Gemäß Bebauungsplan Nr. 77 ist eine maximal zulässige Wandhöhe von 17,25 m mit einer Akzentuierung in Mitte des Bauraumes mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 25,50 m sowie für den westlichen Teil des neuen Gebäudes im Westen mit 21,10 m, jeweils über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß festgesetzt. Durch die Planung wird die festgesetzte, maximal zulässigen Wandhöhe von 21,10 m im Westen sowie von 17,25 m jeweils um 50 cm (mithin 21,60 m bzw. 17,75 m neu) überschritten; die in der Mitte des Bauraumes SO (1) festgesetzte Wandhöhe von 25,50 m bleibt unverändert. Kann für die Überschreitung der Wandhöhen um ca. 50 cm eine Befreiung in Aussicht gestellt werden?

Begründung:

Zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit und Flexibilität der Nutzung des Gebäudes, insbesondere unter Berücksichtigung der Anforderungen an Technische Laboreinrichtung bedarf es bei einem nach den Maßfestsetzungen zulässigen viergeschossigen Büro- und Geschäftshauses höherer Geschosshöhen als bei einer reinen Büronutzung, daher wird der Baukörper bei gleicher Geschosshöhe entsprechend höher (um 0,50 m). Die Erhöhung um 0,50 m unterstreicht die städtebaulich gewünschte Akzentuierung im Westen und reagiert gleichzeitig noch auf die bestehenden Gebäudehöhen in der Umgebung. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und berührt die Grundzüge der Planung nicht; auch ist sie unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Anlagen:

A03 - Dachplan

A04 - Lageplan mit Abstandsflächen

A05 - Schnitte

A06 – Ansichten

### **1.3.2 Abweichung gemäß Art. 63 Abs. 1 BayBO von Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO wegen Nichteinhaltung erforderlicher Abstandsflächen zum Nachbargrundstück Flst.Nr. 3035/4 (öffentliche Verkehrsfläche) durch die Bebauung**

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Wird vom Landratsamt Freising bearbeitet

### **1.4 Abweichung gemäß Art. 63 Abs. 1 BayBO von Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO wegen Nichteinhaltung erforderlicher Abstandsflächen zum Nachbargrundstück Flst.Nr. 3035/1 durch die Bebauung**

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Wird vom Landratsamt Freising bearbeitet

### **1.5.1 Verschiebung der zeichnerischen Festsetzung A 8.2 zum Gebäudehochpunkte**

Frage:

Kann für die Verschiebung des mittigen Gebäudehochpunktes um 12,50 m in westliche Richtung

im Vergleich zur zeichnerischen Festsetzung A 8.2 eine Befreiung in Aussicht gestellt werden?

Begründung:

Die Verschiebung des mittigen Gebäudehochpunktes ist städtebaulich vertretbar, da das städtebauliche Konzept eingehalten und durch die Ausrichtung sowohl des Gebäudehochpunktes und der damit verbundenen Gehrechtsfläche auf den Eingang zum im SO (2) errichteten Surfpark und dessen Akzentuierung optimiert wird. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt. Die Abweichung ist auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar und daher gerechtfertigt, da nicht in einem so erheblichen Maß von der Regelvorschrift abgewichen wird, dass das ursprüngliche Schutzziel der Regelung verloren ginge.

Anlagen:

A02 - Grundriss G01

A03 - Dachplan

A04 - Lageplan mit Abstandsflächen

A05 - Schnitte

A06 – Ansichten

### **1.5.1 Verschiebung der zeichnerischen Festsetzung A 8.2 zum Gebäudehochpunkte**

Frage:

Kann für die Verschiebung des mittigen Gebäudehochpunktes um ca. 3,07 m in nördliche Richtung im Vergleich zur zeichnerischen Festsetzung A 8.2 eine Befreiung in Aussicht gestellt werden?

Begründung:

Die Verschiebung des mittigen Gebäudehochpunktes ist städtebaulich vertretbar, da das städtebauliche Konzept eingehalten und durch die Ausrichtung sowohl des Gebäudehochpunktes und der damit verbundenen Gehrechtsfläche auf den Eingang zum im SO (2) errichteten Surfpark und dessen Akzentuierung optimiert wird. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt. Die Abweichung ist auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar und daher gerechtfertigt, da nicht in einem so erheblichen Maß von der Regelvorschrift abgewichen wird, dass das ursprüngliche Schutzziel der Regelung verloren ginge.

Anlagen:

A02 - Grundriss G01

A03 - Dachplan

A04 - Lageplan mit Abstandsflächen

A05 - Schnitte

A06 – Ansichten

### **1.6 Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen**

Frage:

Das Vorhaben überschreitet die im Bebauungsplan Nr. 77 festgesetzte nördliche und östliche Baugrenze an insgesamt drei Stellen durch Lichtschächte zu den geplanten Unterbauungen (insbesondere Tiefgarage sowie Räume im UG1 und UG2) und durch die Einbringöffnung zur Trafostation im UG. Kann für die Überschreitung der festgesetzten nördlichen und östlichen Baugrenze für die o.g. Anlagen (drei Lichtschächte und Einbringöffnung zur Trafostation) eine Befreiung in Aussicht gestellt werden?

Begründung:

Gemäß Ziff. 5.4.2 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 77 sind die zur Versorgung des

Planungsgebietes notwendigen Trafostationen auch außerhalb des Bauraums und/oder im Untergeschoss zulässig. Die Abweichung ist insoweit städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt und ist die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Entsprechendes gilt für die bodenbündige Integration der Lichtschächte außerhalb des Bauraumes in der Außenanlagenplanung. Die Überbauung nimmt eine GR von insgesamt ca. 19,08 m<sup>2</sup> ein und ist geringfügig, die Überschreitung der festgesetzten GR wird trotz Überschreitung des Bauraumes (vgl. Frage 1.8) hinreichend kompensiert.

Anlage:  
A01 - Grundriss G00

### **1.7 Unterschreitung der Tiefe von 16 m zur nördlichen Baugrenze für die Anordnung von Stellplätzen und Erschließungsflächen**

Frage:

Gemäß Ziff. 1.3 letzter Absatz der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 77 sind im Erdgeschoss Stellplätze einschließlich der zugehörigen Erschließungsflächen beschränkt ab einer Tiefe von 16 m zur westlich und nördlich festgesetzten Baugrenze zulässig. Diese Tiefe wird in Richtung der nördlichen Baugrenze auf einer Länge von 153,2 m um 0,60 m unterschritten und beträgt in diesem Bereich nur 15,40 m. Kann für die Unterschreitung der Tiefe des Abstands der im Erdgeschoss gelegenen Stellplätze einschließlich der zugehörigen Erschließungsflächen um ca. 60 cm (15,4 m zur nördlichen Baugrenze) eine Befreiung in Aussicht gestellt werden?

Begründung:

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die geringfügige Unterschreitung von 60 cm, mithin eine dann verbleibende Tiefe von 15,40 m zur nördlichen Baugrenze, hat keinen Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild. Die Intention der festgesetzten Bebauungstiefe, zusätzlich benötigte Stellplätze wegen des hohen Grundwasserstandes und zur Vermeidung eines Eingriffs in das Grundwasser auch im Erdgeschoss zu ermöglichen, jedoch zur Realisierung erdgeschossiger Nutzungen erst in einer, diese erdgeschossigen Nutzungen ermöglichende Bebauungstiefe (vgl. Ziff. 5.8.1 der Begründung) wird nach wie vor gewährleistet. Durch die Unterschreitung der Bebauungstiefe wird eine zusätzliche Fahrspurbreite von 0,5 m (mithin insgesamt 6,5 m) gemäß Stellplatzverordnung Hallbergmoos gewährleistet. Die Abweichung ist insoweit städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt und ist die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Anlage:  
A01 - Grundriss G00

### **1.8 Unterschreitung der zu begrünenden Flächen**

Frage:

Auf Grund der notwendigen Gehrechtsflächen sowie notwendiger Flächen für den vorbeugenden Brandschutz und die Anlieferung können die laut B-Plan-Festsetzung 10.3 geforderten 10% der Teilbaugebietsfläche SO (1) (= 1.309 m<sup>2</sup>) zu begrünenden Flächen nicht gänzlich nachgewiesen werden. Gemäß Beschluss des Bauausschusses der Gemeinde Hallbergmoos vom 19.06.2018 kann ein Defizit an Begrünung der Freianlagen (= 118 m<sup>2</sup>) über eine zusätzliche extensive Dachbegrünung kompensiert werden. Zur Ermittlung der Kompensationsfläche ist das Defizit mit dem Faktor 3 zu multiplizieren. Kann aufgrund des in der Anlage 08 geführten Kompensationsnachweises eine Befreiung von der Festsetzung Ziff. 10.3 in Aussicht gestellt werden?

Begründung:

Gemäß Ziff. 10.3 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 77 sind mindestens 10 % der Teilbaugebietsfläche SO 1, mithin 1.309 m<sup>2</sup> zu begrünen. Wegen öffentlich-rechtlicher und funktionaler Anforderungen in Form von dinglich gesicherten Gehrechten, vorbeugendem Brandschutz, Ein- und Ausfahrten Parkdeck, Anlieferung, Erschließungsstraße) können jedoch größere Freianlagenbereiche nicht begrünt, sondern müssen entsprechend befestigt werden (siehe hierzu die in der Anlage A08 – Nachweis Begrünung orange und rot markierten Flächen). Gemäß Beschluss des Bauausschusses der Gemeinde Hallbergmoos vom 19.06.2018 kann ein Defizit an Begrünung der Freianlagen über eine zusätzliche extensive Dachbegrünung kompensiert werden. Zur Ermittlung der erforderlichen Kompensationsfläche ist das Defizit mit dem Faktor 3 zu multiplizieren. Ausgehend von einem Defizit von 118 m<sup>2</sup> ergibt sich somit eine notwendige Kompensationsfläche von 354 m<sup>2</sup>. Ausweislich der beigefügten Berechnung in Anlage A08 kann der Nachweis der Kompensation erbracht werden, da die geplante Dachbegrünung (zusätzlich zur Mindestanforderung gemäß Ziff. 8.3 der textlichen Festsetzungen (30 %)) größer ist als die notwendige Kompensationsfläche und erscheint die Abweichung damit auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar und städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt.

Anlage:

A08 - Nachweis Begrünung

### **1.9 Fällung von zu erhaltenden Bäumen (Nr. 8, Nr. 60) entlang der Ludwigstraße**

Frage:

Gemäß B-Plan sollen entlang der Ludwigstraße die zwei Bäume Nr. 8 und Nr. 60 erhalten werden. Aus fachlicher Sicht stehen die Bäume zu nahe an der festgesetzten Baugrenze, bzw. dem resultierenden Arbeitsraum der Baugrube.

Gemäß einer ersten mündlichen Rücksprache mit dem LRA sollte nochmals untersucht werden, ob der östliche der beiden Bäume (Nr. 60) trotz der technisch notwendigen Eingriffe der geplanten Baumaßnahme erhalten werden kann. Nach eingehender Prüfung kann auch der Baum Nr. 60 nicht erhalten werden. Kann eine Befreiung für die Fällung der beiden, als zu erhalten festgesetzten, in der Anlage A10 – Baumfällungen rot markierten Bäume Nr. 8 und Nr. 60 in Aussicht gestellt werden?

Begründung:

Die Kronen beider Bäume ragen in den Arbeitsbereich der notwendigen Spundwandmaschinen hinein.

Wegen der Nähe der Stämme zum Gehweg (beengter Wurzelraum) ist davon auszugehen, dass sich das Wurzelsystem vor allem Richtung Süden (Baugrube) entwickelt hat.

Durch die Einbringung des Verbaus wird der Wurzelschutzbereich beider Bäume geschädigt, so dass eine dauerhafte Verkehrssicherheit / Standfestigkeit nicht sichergestellt werden kann.

Anlage:

A10 – Baumfällung

### **1.10 Abweichung von § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung Hallbergmoos gem. § 3 Abs. 5 Stellplatzsatzung Hallbergmoos**

Frage:

Gemäß Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 sind für Gaststätten 1 Stellplatz je 10 m<sup>2</sup> Nettogasträumfläche herzustellen.

Können Gleichzeitigkeitsfaktoren für die Gastronomienutzung angesetzt werden?

Begründung:

Für die Gastronomie wird von einer zeitlich getrennten Nutzung ausgegangen, so dass eine gegenseitige Anrechnung von Stellplätzen mit den anderen Nutzungen im Gebäude möglich ist.



Während den Geschäftszeiten wird die Gastronomie hauptsächlich von den Mitarbeitern und Besuchern der Büros, Laboren/ Praxen und Einzelhandel besucht. Für diese Mitarbeiter und Besucher werden im Gebäude entsprechende Stellplätze gemäß Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 vorgesehen. Außerhalb der Geschäftszeiten steht eine Mehrzahl dieser Stellplätze für Gastronomiebesucher zur Verfügung.

### **1.11 Abweichung von § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung Hallbergmoos gem. § 3 Abs. 2 Stellplatzsatzung Hallbergmoos**

Frage:

Kann für Labornutzung von dem Stellplatzschlüssel für Büro- und Verwaltungsräume von 1 Stellplatz je 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche gem. § 3 Abs. 2 abgewichen werden?

Begründung:

Auf Grund der notwendigen Aufstellflächen für Laborgeräte und -möblierung ergibt sich in den Laboreinheiten eine geringere Mitarbeiterzahl als bei herkömmliche Nutzungseinheiten für Büro- und Verwaltungsnutzungen.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans 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 nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans basieren auf der damals vorliegenden Konzeption eines Bürokomplexes mit integriertem Einzelhandel und Tiefgarage. Mit Fortschreibung der Planung wurden Änderungen hinsichtlich des Brandschutzes, der zukünftigen Nutzung der Flächen sowie der Anbindung des Boulevards notwendig. Hier ist die Rock Capital Group frühzeitig an die Gemeinde herangetreten und hat bereits im Mai dieses Jahres die möglichen Änderungen dargelegt und mit dem Beratergremium besprochen. Dieses Ergebnis, welches auch zugleich als Beschlussempfehlung an den Ausschuss zu verstehen ist, wird nachfolgend aufgeführt.

#### **Zu 1.1. Überschreitung der festgesetzten Grundfläche**

Das städtebauliche Beratergremium sieht die Grundzüge der Planung nicht berührt.

#### **Zu 1.2. Überschreitung der festgesetzten Geschossfläche**

Die Grundzüge der Planung werden durch die Erhöhung der Geschossfläche nicht berührt, da die Gesamtgeschossfläche nicht überschritten wird.

#### **Zu 1.3.1 Überschreitung der festgesetzten Wandhöhen**

Eine Erhöhung der Wandhöhe um 0,50 m für die Gebäudeteile westlich und östlichen des Hochpunkts ist objektiv kaum wahrnehmbar. Auch hier werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

### **Zu 1.5.1 und 1.5.2 Verschiebung der zeichnerischen Festsetzung A 8.2 zum Gebäudehochpunkte**

Die Verschiebung des Gebäudehochpunktes wurde der Verwaltung, Herrn Vogl sowie dem städtebaulichen Beratergremium bereits vor einigen Monaten vorgestellt. Die Verschiebung beruht auf dem Ergebnis des Architektenwettbewerbs sowie der Zwangspunkte die sich aus dem Brandschutz und dem Anschluss des Boulevards ergeben. Die Verschiebung ist städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

### **Zu 1.6 Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen**

Die Überschreitung der Baugrenze in Höhe von ca. 19 m<sup>2</sup> für die Errichtung der technisch notwendigen Anlagen ist von untergeordneter Bedeutung und damit städtebaulich vertretbar.

### **Zu 1.7 Unterschreitung der Tiefe von 16 m zur nördlichen Baugrenze für die Anordnung von Stellplätzen und Erschließungsflächen**

Durch die aktuelle Änderung der Stellplatzsatzung ist eine Befreiung von der Baugrenze zur Anordnung der Stellplätze und Erschließungsflächen nicht mehr zwingend notwendig. Es sollte eine Unterschreitung aus anderen Gründen als der Fahrgassenbreite notwendig werden, ist diese städtebaulich vertretbar, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

### **Zu 1.8 Unterschreitung der zu begrünenden Flächen**

Mit Beschluss des Bau- und Planungsausschuss vom 19.06.2018 hat die Gemeinde für den MABP die Möglichkeit eröffnet, fehlende Begrünung durch eine zusätzliche extensive Dachbegrünung zu kompensieren. Das Defizit ist mit dem Faktor 3 auszugleichen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

### **Zu 1.9 Fällung von zu erhaltenden Bäumen (Nr. 8, Nr. 60) entlang der Ludwigstraße**

Zwei der sechs in der Anlage 10 dargestellten Bäume sind im Bebauungsplan als „geschützt“ festgesetzt. In der gemeinsamen Unterredung vom 19.05.2022 wurde glaubhaft versichert, dass diese Bäume mit ihrem Wurzelwerk in den Bauraum ragen. Ein Überleben der Bäume nach Realisierung des Bauvorhabens ist unwahrscheinlich. Hier sollen allerdings zwei Alternativstandorte aufgezeigt werden, um entsprechende Ersatzbepflanzungen durchzuführen. Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung unter dieser Voraussetzung zugestimmt werden.

### **Zu 1.10 Abweichung von § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung Hallbergmoos gem. § 3 Abs. 5 Stellplatzsatzung Hallbergmoos**

Bereits bei anderen Gebäuden mit einem entsprechenden Nutzungsmix wurden Befreiungen von der Stellplatzsatzung erteilt. Aus Sicht der Verwaltung ist die Argumentation schlüssig, dass die Gastronomie tagsüber hauptsächlich den Mitarbeitern zur Verfügung steht und in den Abendstunden die Stellplätze für die Büros von den externen Gastronomiegästen genutzt werden können. Aus Sicht der Verwaltung wird eine Abweichung der Satzung empfohlen.

## **Zu 1.11 Abweichung von § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung Hallbergmoos gem. § 3 Abs. 2 Stellplatzsatzung Hallbergmoos**

Hier wurde im Rahmen der gemeinsamen Unterredung am 19.05.2022 festgehalten, die Nutzung anhand einer gutachterlichen Stellungnahme oder eines Mobilitätskonzepts dem Bau- und Planungsausschuss darzulegen. Dies erscheint schwierig, da die Büros/Labors noch nicht vollständig vermietet sind und damit keine Mitarbeiterzahl vorhanden ist. Die Verwaltung schlägt vor, wie in anderen Fällen bereits praktiziert, die in der Planung eingesparten Stellplätze dinglich im Grundbuch zu sichern und im Bedarfsfall errichten zu lassen.

### **Beschluss**

1. Die Zustimmung zu den Anträgen auf Befreiung der im Sachverhalt unter Nummern 1.1, 1.2, 1.3.1, 1.5.1, 1.5.2, 1.6, 1.7, 1.8 und 1.9 dargestellten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 77 „SO Büro, Nahversorgung und Freizeit“ zur Errichtung eines Gebäudekomplexes mit Büros, Laboren/Praxen, Einzelhandel, Gastronomie und Tiefgarage (Hybrid One) stehen unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Dienstbarkeitsurkunde insbesondere hinsichtlich des Anbaurechts, des Boulevards, der Nord-Süd Durchwegung und der Feuerwehrezufahrt angepasst wird und die Vertragsparteien die nachbarschaftliche Vereinbarung unterzeichnen.
2. Der Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung für den im Sachverhalt unter Nr. 1.10 dargestellten Sachverhalt wird zugestimmt.
3. Dem Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung für den im Sachverhalt unter Nr. 1.11 dargestellten Sachverhalt wird zugestimmt, wenn die Stellplatzdifferenz zwischen den laut Satzung zu errichten Stellplätzen und den tatsächlich errichteten Stellplätzen dinglich im Grundbuch gesichert werden und im Bedarfsfall errichtet werden.

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

## **4. Strassenunterhalt Gemeindegebiet Hallbergmoos - Nachtrag 2**

### **Sachverhalt**

Im Zuge der Bauausführung wurden Leistungen erforderlich, die nicht mit der Beauftragung vereinbart wurden, aber zur Ausführung der vertraglichen Leistungen erforderlich wurden.

Bei Beauftragung nicht vereinbarter Leistungen, die zur Ausführung der vertraglichen Leistung erforderlich werden, bedarf es keines neuen Vergabeverfahrens. Die erforderlichen Änderungen oder Ergänzungen des Bauvertrages sind jedoch schriftlich mittels Nachtragsvereinbarung zu regeln. Der Auftragnehmer fordert daher berechtigterweise eine Vereinbarung neuer bzw. zusätzlicher Preise unter Berücksichtigung der Mehr- oder Minderkosten.

Für den Rahmenvertrag Straßenunterhalt 2021/2022 mit der Firma Moczko ist ein Nachtrag zu erstellen (siehe Anlage 1).

Im Laufe der diesjährigen Begehungen hat sich herausgestellt das sich Schachtabdeckungen in die Rahmenbauteile einarbeiten. Dies führt wegen der nun unzulässigen Passung der

Schachtabdeckungen zu einer sicherheitsrelevanten Einschränkung. Da sich durch die bis zu 1 cm breite Fuge beim Winterdienst der Deckel aufstellen oder herausfahren werden kann.

Außerdem sind viele Schachtabdeckungen tiefer als 40 mm in den Straßenaufbau abgesunken, was dazu führt das diese nicht mehr nur angehoben werden können und durch Schachtausgleichsringe abgestützt werden müssen. Dies bedeutet, dass der Schachtrahmen ausgebaut und neu gesetzt werden muss.

## Haushaltrechtliche Auswirkungen

Das Sachgebiet P2 der Gemeinde Hallbergmoos hat das o.g. Nachtragsangebot des Auftragnehmers überprüft. Die Preise wurden auf Grundlage der Angebotskalkulation ermittelt und erscheinen angemessen. Die rechnerische Prüfung der Angebotssummen ergab keine Differenzen.

Summe des erteilten Auftrags	brutto	320.747,65 €
Summe bisheriger Änderungen	brutto	55.232,66 €
Summe der bisherigen Gesamtvergütung	brutto	375.980,31 €
Summe der zusätzlichen Vergütung	brutto	10.171,35 €
Neue Gesamtauftragssumme	brutto	386.151,66 €

Die erforderlichen Haushaltsmittel sowie die baurechtlichen Voraussetzungen liegen vor.

Für das Jahr 2022 wurden für den Straßenunterhalt Haushaltsmittel in Höhe von 475.000,00 € bei der Kostenstelle 541101, Sachkonto 522100, eingeplant.

## Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2022	2023	2024	2025	2026
Betrag (investiv)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	475.000,-	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

## Geschätzter Verwaltungsaufwand/Personalressourcen

P2: 2h / Woche

## Beschluss

Dem Nachtrag in Höhe von 10.171,35 € brutto inkl. zugehöriger Beauftragung wird zugestimmt.

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

## 5. BV 2022/10, Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 23 "Kirchenweg"

### Sachverhalt

Mit dem am 03.11.2022 eingereichten Antrag wird eine Befreiung von dem o.g. Bebauungsplan begehrt. Der Antragsteller möchte einen 1,90 Meter hohen Stabgitterzaun auf dem Grundstück Fl.Nr. 2006/36, Gemarkung Goldach, Am Gangsteig 10 legitimieren.

### Festsetzung laut Bebauungsplan:

## **Punkt 5**

Entlang von öffentlich zugänglichen Flächen sind nur sockellose senkrechte Holzlattenzäune mit einer max. Höhe von 0,80 m über Oberkante gewachsenes Gelände zulässig.

### **Geplante Maßnahme:**

Abweichend zur Festsetzung wurde ein Stabgitterzaun mit einer Höhe von 1,90 Meter errichtet.

### **Begründung lt. Antrag**

*Der Stabgitterzaun dient lediglich als Rankhilfe für eine Efeuhecke und ist nach fertigen Bewuchs als solcher nicht mehr sichtbar (s. beiliegende Fotos).*

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 Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde 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. Der Zaun wird in der Regel nur von Anwohnern wahrgenommen. Die direkt anliegenden Nachbarn haben dem Vorhaben schriftlich zugestimmt. In ähnlichen Fällen wurde eine Befreiung bereits erteilt. Von Seiten der Verwaltung wird empfohlen die Befreiung zu erteilen.

### **Beschluss**

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23 „Kirchenweg“ bezüglich der Errichtung eines max. 1,90 Meter hohen Stabgitterzaun wird zugestimmt.

**Abstimmung: Ja 9 Nein 2**

## **6. BV 2022/107, Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 23 "Kirchenweg"**

### **Sachverhalt**

Mit dem am 14.11.2022 eingereichten Antrag wird eine Befreiung von dem o.g. Bebauungsplan begehrt. Der Antragsteller möchte einen 1,80 Meter hohen Stabgitterzaun auf dem Grundstück Fl.Nr. 2006/27, Gemarkung Hallbergmoos, Gemeinde Hallbergmoos, Am Weiher 12 legitimieren.

### **Festsetzung laut Bebauungsplan:**

#### **Punkt 5**

Entlang von öffentlich zugänglichen Flächen sind nur sockellose senkrechte Holzlattenzäune mit einer max. Höhe von 0,80 m über Oberkante gewachsenes Gelände zulässig.

### **Geplante Maßnahme:**

Abweichend zur Festsetzung wurde ein Stabgitterzaun mit einer Höhe von 1,80 Meter errichtet.

### **Begründung lt. Antrag**

*Der Stabgitterzaun wurde als Sicht- und Lärmschutz für die Park-/Stellplätze 2006/84, 85, 86, 87 Gemarkung Goldach zwischen den bestehenden Garagen 2006/83 + 2006/88 errichtet.*

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 Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde 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. Der Zaun wird in der Regel nur von Anwohnern wahrgenommen die den Fußweg nutzen. Der direkt anliegende südliche Nachbar hat dem Vorhaben schriftlich zugestimmt. Durch den vorhandenen Wendehammer gibt es vier Nachbarn die ggf. von dem Zaun betroffen sein könnten. Es wird darauf hingewiesen das die eingebrachte Folie entfernt werden kann. In ähnlichen Fällen wurde eine Befreiung bereits erteilt.

Von Seiten der Verwaltung wird empfohlen die Befreiung zu erteilen.

### **Beschluss**

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23 „Kirchenweg“ bezüglich der Errichtung eines max. 1,80 Meter hohen Stabgitterzaun wird zugestimmt. Die Sichtschutzfolie soll entfernt werden.

**Abstimmung: Ja 8 Nein 3**

## **7. BV 2022/108, Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 19 "Landschaftsentwicklung Freising Sued-Hallbergmoos"**

### **Sachverhalt**

Mit dem am 15.11.2022 eingereichten Bauantrag wird eine Befreiung von dem o.g. Bebauungsplan begehrt. Der Antragsteller möchte einen Lagerplatz für Kies und Aushubmaterial befristet bis zum 31.12.2028 auf dem Grundstück der Gemeinde Hallbergmoos, Fl.Nr. 5050/T, 5050/2 errichten.

### **Festsetzung laut Bebauungsplan:**

Es ist eine Fläche für Aufforstung festgelegt. Siehe Anlage.

### **Begründung lt. Antrag**

*Es soll im Bereich Wald bzw. Aufforstung, eine Fläche für Kies- und Aushubmaterial erstellt werden.*

*In diesem Fall könnte eine Befreiung erteilt werden, da die im Bebauungsplan festgesetzte Aufforstungsfläche weiter nach Osten geschoben werden könnte und die Lagerfläche bis zum 31.12.2028 befristet ist*

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 Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die bisherigen Flächen die für Aufforstung festgelegt wurden, sind bis zum heutigen Tage noch nicht angelegt. Einige Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Von daher scheint eine befristete Nutzung als Kies- und Aushubmateriallagerfläche vertretbar.

## **Beschluss**

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 19 "Landschaftsentwicklung Freising Sued-Hallbergmoos" bezüglich der Errichtung eines Lagerplatzes für Kies und Aushubmaterial befristet bis zum 31.12.2028 wird zugestimmt.

**Abstimmung: Ja 10 Nein 0**

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

## **8. BV 2021/092, Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 14.1 "Ortszentrum Theresienstraße"**

### **Sachverhalt**

Mit Schreiben vom 26.08.2021 hat der Eigentümer des Grundstücks Theresienstraße 71 den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen beantragt. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 14.1 „Ortszentrum Hallbergmoos Mitte“. Durch das hohe Maß der baulichen Nutzung sind die Grundzüge der Planung berührt und eine Baurechtsschaffung war zum damaligen Zeitpunkt nur über die Änderung des Bebauungsplans möglich.

Da zum damaligen Zeitpunkt eine Änderung des Baugesetzes in Bearbeitung war, wurde das Vorhaben nach Absprache mit dem Grundstückseigentümer zurückgestellt.

Am 06.09.2022 wurde die Gebietsbestimmungsverordnung Bau des Freistaat Bayern erlassen. Die Gemeinde Hallbergmoos wurde als Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt ausgewiesen.

**„Verordnung nach §201a BauGB, Gebietsbestimmungsverordnung Bau – (GBestV-Bau)“**  
<https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayGBestVBau>

Durch diese Verordnung soll die Nachverdichtung mit Wohnraum erleichtert werden. Es kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Grundzüge der Planung können nicht entgegengehalten werden.

Mit erneutem Antrag vom 15.11.2022 werden folgende Befreiungen von dem o.g. Bebauungsplan begehrt. Es soll ein Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 171, 171/12 Gemarkung Hallbergmoos, Gemeinde Hallbergmoos, Theresienstraße 71 errichtet werden.

### **Festsetzung laut Bebauungsplan:**

#### **2.1 Grundflächenzahl**

**Die max. zulässige Grundflächenzahl ist als zeichnerische Festsetzung bestimmt (GRZ 0,30)**

**Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50% überschritten werden.**

Es soll eine GRZ von 0,75 realisiert werden.

### **Begründung lt. Antrag**

*Die im Bebauungsplan 14.1 festgelegte GRZ ist nicht mehr zeitgemäß, um im Ortskern eine höhere Verdichtung von Wohnflächen zu schaffen. Auf zahlreichen Grundstücken im Bebauungsplan-Geltungsbereich wird die GRZ bereits weit überschritten (z. B. Theresienstr. 57, 59, 61).*

*Um eine zeitgemäße Schaffung von Wohnfläche auf dem Baugrundstück zu realisieren, bitten wir um Befreiung von der festgesetzten GRZ von 0,3 auf eine GRZ von 0,75, um das städtebauliche Leitbild der Gemeinde Hallbergmoos zur Realisierung der Zentralitäten umsetzen zu können.*

### **2.3 Vollgeschoss**

#### **Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse ist als zeichnerische Festsetzung bestimmt (II)**

Es sollen vier Vollgeschosse (inkl. Dachgeschoss) errichtet werden.

### **Begründung lt. Antrag**

*Um den Ortskern städtebaulich hervorzuheben, wurden um den Rathausplatz anliegende Gebäude bereits mit 3 Vollgeschossen realisiert (Raiffeisengebäude, Wohn- und Geschäftsgebäude südlich des Rathausplatzes, Rathaus und die Wohnbebauung westlich und nordwestlich des Rathausplatzes). Da sich das geplante Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft zum Rathaus sowie zum Raiffeisengebäude, sowie in direkter Sichtbeziehung an der "Hauptstraßenachse" Theresienstraße befindet, würde sich hier eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen anbieten, um den Ortskern-Bezug zu festigen und der städtebaulichen Entwicklungsstrategie der Gemeinde Hallbergmoos zu folgen.*

*Das Gebäude mit Satteldach soll ein ausgebautes Dachgeschoss erhalten, das aufgrund seiner Geometrie (Kniestockhöhe, Dachneigung) als Vollgeschoss gerechnet werden kann. Diese Festlegung erfolgte in Abstimmung mit der städtebaulichen Beratung durch Herrn Prof. Vogl. Es ergeben sich also 3 Vollgeschosse + Dachgeschoss = Vollgeschoss.*

*Somit bitten wir um Befreiung von der im Bebauungsplan festgelegten 2 Vollgeschosse-Regelung.*

### **4 Bauliche Gestaltung**

#### **4.1 Schnittfestsetzungen für Hauptbaukörper**

##### **4.1.1**

**Wandhöhe max. 7,00 m**

**Firshöhe max. 13,00 m**

Es ist geplant eine Firshöhe von 14,90 Meter bzw. eine Wandhöhe von 10,00 Meter zu errichten.

### **Begründung lt. Antrag**

*Wir bitten um Befreiung von der festgelegten Wandhöhe von 7,00 m, sowie von der festgesetzten Firshöhe von 13,00 m, um das geplante Gebäude mit 3 Vollgeschossen + Dachgeschoss = 4 Vollgeschosse errichten zu können.*

*Es wurden bereits Gebäude mit einer abweichenden Wand- und Firshöhe im Bebauungsplangebiet genehmigt.*

*Somit bitten wir, die geplante Wandhöhe auf 10,00 m zu erhöhen, die geplante Firshöhe auf 14,90 m zu erhöhen.*

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (Aufgrund der GBestV-Bau kann hiervon



abgesehen werden) und die Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, oder die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Grundstück liegt an einer städtebaulich exponierten Lage. Die städtebauliche Zielsetzung, eine höhere Dichte in den Zentralitäten entlang der Theresienstraße zu ermöglichen, wurde im räumlichen Leitbild festgeschrieben. Auf dem Grundstück des Antragstellers ist eine 3-geschossige Bebauung plus Satteldach vorstellbar.

Die Gemeinde Hallbergmoos begrüßt die vorgesehene Nachverdichtung. Die Entwurfsplanung wurde im Vorfeld der Beantragung mit dem Ersteller des räumlichen Leitbilds, Herrn Vogl, abgestimmt.

Die Firsthöhe von 14,90 Meter wird aufgrund der Errichtung eines Satteldaches nicht als störend wahrgenommen. Mit einer Wandhöhe von 10,00 Meter bleibt das Bauvorhaben unter Höhe des Rathauses (12,70 Meter), es ordnet sich städtebaulich dem Rathaus unter. Es entsteht ein drittes bzw. viertes Vollgeschoss. Dies wird aufgrund der Umgebungsbebauung und der zentralen Lage von der Verwaltung begrüßt. Gerade hier ist eine Nachverdichtung sinnvoll. Das Dachgeschoss stellt ein rechnerisch viertes Vollgeschoss dar, dies kann von einem neutralen Betrachter nicht unterschieden werden. Dadurch kann auf die Errichtung von Dachgauben verzichtet werden. Dies wird aus städtebaulichen Gründen begrüßt.

Aufgrund der Nachverdichtung entsteht eine höhere Nutzung des Grundstücks. Die angestrebte GRZ von 0,75 scheint angemessen und nachvollziehbar. Bei ähnlichen Bauvorhaben wird eine max. GRZ von 0,8 gefordert. Von daher kann dieser Befreiung zugestimmt werden.

Von Seiten der Verwaltung wird empfohlen die Befreiung zu erteilen. Da es sich um den ersten Bauantrag im Sinne der Änderung des BauGB bzw. der GBestV-Bau handelt, wurde eine Stellungnahme des Landrates Freising als Genehmigungsbehörde angefordert. Nach telefonischer Rücksprache bestätigte das Landratsamt, dass aufgrund des durch die Gemeinde erlassenen räumlichen Leitbildes eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans möglich ist. Es dürfen jedoch keine nachbarschaftlichen Interessen berührt sein. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

## **Beschluss**

Dem Antrag auf Befreiung der im Sachverhalt dargestellten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.1 „Ortszentrum Theresienstraße“ zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garagen wird zugestimmt.

**Abstimmung: Ja 10 Nein 0**

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

## **9. BV 2022/091, Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 27 "GE / GI Spöckwiesen"**

### **Sachverhalt**

Am 11.11.2022 ist ein Bauantrag zur Überbauung der Dachterrasse des bereits bestehenden Bürogebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 3035/17, Lindberghstrasse 7a & b eingegangen. Hier wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Nr. 27 GE / GI Spöckwiesen“ bezüglich der zulässigen Vollgeschosse notwendig.

In der Sitzung vom 26.01.2021 wurde dem Antragsteller bereits folgende Befreiung erteilt:

*Überschreiten der Firsthöhe um 1,81 Meter auf eine Höhe von 17,21 Meter*

Schon damals zeichnete sich das Anliegen ab, das die bestehende Dachterrasse überbaut werden soll. Ein konkreter Antrag wurde damals nicht gestellt.

### **Festlegung im B-Plan**

Nr. 1.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Vollgeschosse

Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

Die bestehende Dachterrasse soll im Zuge der Dachsanierung überdacht werden. Die Grundfläche des 2. OG beträgt 1281,03 qm. Das 3. OG dürfte somit max. 2/3 dieser Fläche als Geschossfläche haben (854,02qm). Durch den Ausbau entsteht eine Geschossfläche von 983,39 qm, und somit eine Überschreitung von 129,37 qm. Dies entspricht einem 4. Vollgeschoss.

Es entstehen 272,69 qm neue Bürofläche, dadurch wird ein neuer Stellplatzbedarf von 10 Stellplätzen ausgelöst und nachgewiesen. Das gesamte Gebäude benötigt 118 Stellplätze und es werden 125 nachgewiesen. (2.576,96 qm Büro, 1.070,09 qm Fitnessstudio, NEU 272,69 qm).

Bei einer Grundstückfläche von 5347,70 qm und einer Geschossfläche von 4667,21 ergibt sich eine neue GFZ von 0,87. Die Festsetzung des Bebauungsplans von 1,0 wird eingehalten.

### **Begründung lt. Antrag:**

*Die Flächenberechnung zum Dachgeschoß ergibt nur deshalb ein Vollgeschoss, weil das untere Geschoß durch große Fluchtwege über Balkone bei der Berechnung sich kleiner ergibt als es eigentlich ist. Da diese Balkone bei der Vollgeschoßberechnung nicht berücksichtigt werden.*

*In der ANLAGE die Geschossflächen als Skizze:*

*a) 2. OG als Basisgeschoss mit 1.382,44 qm Grundfläche ( incl. Fluchtbalkone !! )*

*b) Dachgeschoss incl. Neubau (ohne Balkone !!) mit 1.030,63 qm*

*c) Überschreitung des Vollgeschosses (2/3 aus 1.382,44 qm) = 109 qm das sind jetzt 74.6% anstellen von 66% also 8,6% mehr*

*Die jetzt überdachte Dachterrasse muss dringend saniert werden. Der Aufbau als Flachdach hat sich aber über die Zeit als nicht sehr Wetter dicht erwiesen und sollte durch ein Satteldach ersetzt werden.*

*Wirtschaftlich wäre es aber wenn die Fläche unter dem Dach genutzt werden könnte.*

*Sonst fallen nur die hohen Reparaturkosten an und ein Satteldach würde die Sicht stark einschränken.*

*Zum Vermieten haben wir eine große Anfrage nach Büroflächen, die nur durch einen weiteren Ausbau gedeckt werden kann.*

*Es handelt sich nur um eine geringe Flächenabweichung von der zulässigen Fläche für das Dachgeschoss, die im gesamten Erscheinungsbild nicht auffällt.*

*Durch diesen Ausbau wird sicher keine Basis für einen Präzedenzfall gelegt.*

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 Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Von Seiten der Verwaltung kann dem geplanten Vorhaben durchaus zugestimmt werden. Das Grundstück befindet sich direkt gegenüber dem Bebauungsplangebiet Nr. 77 „Büro, Nahversorgung und Freizeit“. Hier wird eine Wandhöhe von 17,25 Meter und am Hochpunkt bis 25.50 Meter ermöglicht.

Durch diese gewollte Nachverdichtung scheint das gewünschte Vorhaben verträglich. Eine Stellungnahme des städtebaulichen Beratergremiums wurde angefordert. Bisher hat noch kein Bauherr im o.g. Bebauungsplangebiet ein viertes Vollgeschoss errichtet. Es muss daher klargestellt werden das hier durchaus eine Grundsatzentscheidung getroffen wird. Dies sollte jedoch im Moment nur im direkten Zusammenhang mit der neu geschaffenen Zentralität gesehen werden und für anliegende Grundstücke angewendet werden.

#### Stellungnahme Wirtschaftsförderung:

Die Wirtschaftsförderung befürwortet das geplante Vorhaben des Eigentümers. Auf Basis der im städtebaulichen Leitbild eingezeichneten Zentralität des ehem. Filetgrundstücks und der damit verbundenen Geschosshöhe des künftigen Hybrid One entlang der Ludwigstraße, kann durchaus ein 4. Vollgeschoss gegenüber im Lindbergh-Center entstehen. Ein wesentlicher Eingriff oder Veränderung am Gebäude dürfte damit nicht gegeben sein. Zudem liegt der Wirtschaftsförderung daran, dass diese Restfläche im Gebäude der Vermietung zugeführt wird, was aktuell schwerer möglich ist.

#### **Beschluss**

„Dem Antrag auf Befreiung der im Sachverhalt dargestellten Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 27 „GE/GI Spöckwiesen“ zur Errichtung eines vierten Vollgeschosses wird unter der Bedingung zugestimmt, dass eine einvernehmliche Entwurfsplanung mit dem städtebaulichen Beratergremium abgestimmt wird.“

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

#### **10. Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 807, 811/20 und 811/6 in der Gemarkung Hallbergmoos**

#### **Sachverhalt**

Mit Schreiben vom 04.11.2022 beantragt die Energieallianz Bayern GmbH & Co. KG die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 807 (TF), 811/20 und 811/6 in der Gemarkung Hallbergmoos.

90 % des auf der ca. 34 ha großen Fläche produzierten „grünen“ Stroms wird in das Ortsnetz eingespeist und steht der örtlichen Bevölkerung und den örtlichen Betrieben zur Verfügung. Die Anlage leistet damit einen signifikanten Beitrag zur regenerativen Stromerzeugung in Hallbergmoos und CO<sub>2</sub>-freien Versorgung des Munich Airport Business Parks. Die übrigen 10% dienen dem Betrieb der ebenfalls in Planung befindlichen Logistik- und Servicestation der Fa. Höflinger Müller GmbH & Co. KG.

Den Vorhabenträgern ist bewusst, dass sich die Grundstücke im Landschaftsschutzgebiet „Isartal“ befinden. Auf den Grundstücken wurden schützenswerte Arten nachgewiesen. Die weiteren rechtlichen Schritte (Herausnahme, Befreiung oder Änderung des LSG) werden derzeit in enger Abstimmung mit der Verwaltung sowie den beauftragten Fachanwälten erarbeitet.

Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der Änderungsaufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 15.11.2022 vom Gemeinderat gefasst.

Die Grundstücke liegen zum Teil im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Landschaftsentwicklung Freising Süd – Hallbergmoos“. Dabei widerspricht das geplante Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 19. Das Vorhaben ist ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 nicht zulässig.

Der Bau einer Photovoltaikfreiflächenanlage in der Nähe des Munich Airport Business Parks entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Hallbergmoos. Das Gebiet soll entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Sondergebiet festgesetzt werden.

## **GEP (Gemeindeentwicklungsprogramm)**

### **Ziele:**

#### **8. Landschafts-, Natur- und Umweltschutz**

##### **8.4 Regenerative Energien**

1. Die Nutzung regenerativer Energien entlastet die Umwelt von Schadgasemissionen und schützt unsere Ressourcen. Wo es technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist, sollten diese Energieformen bevorzugt eingesetzt werden.
2. Die Gemeinde schafft hierzu im Rahmen der Bauleitplanung die erforderlichen Voraussetzungen.

## **Haushaltrechtliche Auswirkungen**

Keine. Die Kosten des Verfahrens trägt die Energieallianz Bayern GmbH & Co.KG.

## **Geschätzter Verwaltungsaufwand/Personalressourcen**

**50 Stunden**

## **Beteiligung des Referenten**

Der Referent für Energie, Mobilität und Ortsentwicklung, Herr Stefan Kronner, wird um Abgabe seiner Stellungnahme in der Sitzung gebeten.

## Beschluss

1. Dem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 807 (TF), 811/20 und 811/6 (Gemarkung Hallbergmoos) wird zugestimmt.
2. Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Hallbergmoos beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 85 „SO Photovoltaikfreiflächenanlage Energieallianz Bayern“. Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke der Gemarkung Hallbergmoos Fl.-Nrn. 807 (TF), 811/20 und 811/6. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 ff BauGB aufgestellt.
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Landschaftsentwicklung Freising Süd – Hallbergmoos“ wird geändert, in dem das Plangebiet um die Grundstücke Fl.-Nrn. 807 (TF), 811/20 und 811/6 verringert wird. Dieser Bereich wird durch den Bebauungsplans Nr. 85 „SO Photovoltaikfreiflächenanlage Energieallianz Bayern“ überplant.

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

### **11. Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zum Neubau einer Servicestation mit Logistikgebäude, Elektrotankstelle, Erlebnisgastronomie mit Erholungspark sowie eine Democenter Energiewende auf dem Grundstück Fl.-Nr. 807 in der Gemarkung Hallbergmoos**

#### Sachverhalt

Mit Schreiben vom 07.11.2022 beantragt die Firma Höflinger Müller GmbH, Neufahrn, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Neubau einer Servicestation mit Logistikgebäude, Elektrotankstelle, Erlebnisgastronomie mit Erholungspark sowie ein Democenter Energiewende auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 807 (TF) in der Gemarkung Hallbergmoos.

Die ca. 3 ha große Teilfläche des Grundstücks liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Landschaftsentwicklung Freising Süd – Hallbergmoos“. Dabei widerspricht das geplante Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 19. Das Vorhaben ist ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 nicht zulässig.

Den Vorhabenträgern ist bewusst, dass sich die Grundstücke im Landschaftsschutzgebiet „Isartal“ befinden. Auf den Grundstücken wurden schützenswerte Arten nachgewiesen. Die weiteren rechtlichen Schritte (Herausnahme aus dem LSG) werden derzeit in enger Abstimmung mit der Verwaltung sowie den beauftragten Fachanwälten erarbeitet.

Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der Änderungsaufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 15.11.2022 vom Gemeinderat gefasst.

Das Gebiet soll entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

#### Haushaltrechtliche Auswirkungen

Keine. Die Kosten des Verfahrens trägt die Firma Höflinger Müller GmbH & Co. KG

## **Geschätzter Verwaltungsaufwand/Personalressourcen**

**50 Stunden**

## **Beteiligung des Referenten**

Der Referent für Energie, Mobilität und Ortsentwicklung, Herr Stefan Kronner, sowie der Referent für Wirtschaft, Herr Dr. Marcus Mey, werden um Abgabe ihrer Stellungnahme in der Sitzung gebeten.

## **Beschluss**

1. Dem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zum Neubau einer Servicestation mit Logistikgebäude, Elektrotankstelle, Erlebnisgastronomie mit Erholungspark sowie ein Democenter Energiewende auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 807 (TF) in der Gemarkung Hallbergmoos wird zugestimmt.
2. Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Hallbergmoos beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 86 „GE Servicestation, Logistik, Elektrotankstelle, Erlebnisgastronomie“. Der Bebauungsplan umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 807 in der Gemarkung Hallbergmoos. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 ff BauGB aufgestellt.
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Landschaftsentwicklung Freising Süd – Hallbergmoos“ wird geändert, in dem das Plangebiet um die Grundstücksteilfläche Fl.-Nrn. 807 verringert wird. Dieser Bereich wird durch den Bebauungsplans Nr. 86 „GE Servicestation, Logistik, Elektrotankstelle, Erlebnisgastronomie“ überplant.

**Abstimmung: Ja 10 Nein 1**

## **12. Gemeinde Moosinning, 2. Änderung Flächennutzungsplan**

### **Sachverhalt**

Der Gemeinderat Moosinning hat in seiner Sitzung am 05.10.2021 die 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan beschlossen.  
Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung umfasst das gesamte Gemeindegebiet.

Die Gemeinde Moosinning verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, der als vorbereitender Bauleitplan die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des gesamten Gemeindegebiets steuert. Dieser wurde am 19.02.2013 vom Landratsamt Erding mit Auflagen genehmigt und in der Fassung vom 19.03.2022 durch die ortsübliche Bekanntmachung am 28.03.2013 rechtswirksam.

Seitdem ist die Gemeinde in ihrer städtebaulichen Entwicklung streng dem FNP gefolgt und hat keine Änderungen beschlossen. Eine im Jahr 2013 eingeleitete 1. Änderung für das Gewerbegebiet Am Isarkanal wurde mittlerweile eingestellt.

Daher ist es nach über zehn Jahren an der Zeit, den Flächennutzungsplan zu überarbeiten und in einigen Teilbereichen zu ändern. Dafür sprechen folgende Gründe:

- Seit 2013 haben sich einige Ziele und Grundsätze der Raumordnung geändert. Der FNP ist daher an die geltenden Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP, 01.01.2020) und des Regionalplans der Region München (RP, 01.04.2019) anzupassen.

□ Die Bevölkerung von Moosinning ist seit 2013 um ca. 500 Einwohner gewachsen und liegt mit einem Wachstum von ca. 1,3% p.a. etwa im Durchschnitt des Landkreises Erding. Für die gewachsene Bevölkerung sind zusätzliche Gemeinbedarfseinrichtungen (Kinderbetreuung, Feuerwehr, Sport- und Freizeit-Einrichtungen, betreutes Wohnen) erforderlich, für die Flächen benötigt werden.

□ Im Zuge der Energiewende sollen auch im Gemeindegebiet Moosinning geeignete Flächen für regenerative Energie, insbesondere Photovoltaik identifiziert und im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

□ Während manche Vorhaben des FNP umgesetzt wurden, konnten auch zahlreiche Siedlungsausweisungen aus Gründen der Verfügbarkeit nicht realisiert werden. Daher sollen die nicht verfügbaren Flächen künftig nicht mehr als Siedlungsflächen dargestellt werden und durch verfügbare Flächen ersetzt werden. Dabei sollen auch Anträge auf Baulandausweisung von Grundstückseigentümern überprüft und gegeneinander abgewogen werden.

□ Dabei folgt die Gemeinde weiterhin dem Leitbild der Innenentwicklung und weist neue Siedlungsflächen nur im absolut erforderlichen Umfang aus. Sie strebt in der Summe keine Steigerung der Bauflächen aus, sondern wird neue Flächendarstellungen durch Zurücknahme von Flächendarstellungen an anderen Standorten ausgleichen.

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat am 05.10.2021 die 2. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen und die Planung dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen. Mit den landschaftsplanerischen Leistungen und der Ausarbeitung des Umweltberichts wurde das Büro PSU, Prof. Schaller Umwelt Consult GmbH, München beauftragt.

## **Beschluss**

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

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

## **13. Umgestaltung Friedhof Hallbergmoos - Genehmigung von Mehrkosten**

### **Sachverhalt**

Die Gemeindeverwaltung Hallbergmoos hat im Zuge der Errichtung der Baumbestattungsflächen gemäß dem Beschluss vom 08.02.2022 (siehe Anlage 1) zusätzlich die Umgestaltung des Friedhofs Hallbergmoos umgesetzt.

Die Umsetzung der Umgestaltung wurde auf Grund der Dringlichkeit (die bereits am 20.12.2016 im Gemeinderat beschlossen wurde (siehe Anlage 2)) nach interner Absprache der Abteilung P mit dem Ersten Bürgermeister Josef Niedermair über den Jahresvertrag für Pflasterarbeiten mit der Fa. Moczko realisiert.

Für die Gemeinderatssitzung am 08.02.2022 hatte die Gemeindeverwaltung ein Ingenieurbüro für die Aufstellung der Kosten beauftragt. Die Kostenaufstellung änderte sich im Laufe des Jahres, da Sachverhalte geändert bzw. überarbeitet werden mussten.

Neben den festgelegten Preisen im Jahresvertrag zu den Pflasterarbeiten wurde die Verwaltung im Zuge der Umsetzung ständig mit neuen Erkenntnissen konfrontiert, die letztendlich begleitend durch Mehrkosten umgesetzt werden mussten.

Da im Zuge der Baumbestattungsflächen Änderungswünsche ausgesprochen wurden wie z.B. Einbau von Pflaster anstatt Fortführung der wassergebundenen Wegedecke, hatte dies

Auswirkungen auf die nun entstandenen Kosten der gesamten Umgestaltungsmaßnahmen.

Beispielsweise wurde festgestellt, dass bei den Bestandswassertrögen keine Entwässerung vorhanden war. Zudem mussten für die Erweiterung der Leuchten und die Anbringung von Außenlautsprechern für Gottesdienste Leerrohre gesetzt werden, welche vor allem im Tiefbau Mehrkosten erzeugt haben.

Bei der Ausführung der Aushubarbeiten musste festgestellt werden, dass die Entsorgung des Materials als Z 1.1 einzustufen war, wodurch auch hier in der Entsorgung zusätzliche Kosten entstanden sind.

Im Bereich der Friedhofsmauer mussten sieben abgestorbene Bäume aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht entfernt werden und durch neue Bäume (8 Stück) ersetzt werden.

Die gesamten Pflanzflächen wiesen einen stark verdichteten Boden auf wodurch pro Baum 24 m<sup>2</sup> große Baumgruben inkl. verdichtbares Pflanzsubstrat verfüllt wurden.

Die Gesamtkosten setzen sich nun wie folgt zusammen:

- Ausstattungen  
(Bänke, Tonnenhäuser, Lampen, Tröge, Schubkarren, Silo, Klinker etc.) ca. 63.000,- €
  - Pflanzarbeiten  
(Rekultivierungsarbeiten, Bäume, Sträucher, Hecken etc.) ca. 22.000,- €
  - Elektroarbeiten  
(Leuchten, Kabel, Lautsprecher etc.) ca. 10.000,- €
  - Pflasterarbeiten  
(Pflasterung, Erdarbeiten, Fundamente, Einbau Ausstattungen) ca. 265.000,- €
- 
- Gesamtkosten = 360.000,- €**

### Haushaltrechtliche Auswirkungen

Gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 08.02.2022 wurden auf der Investitionsnummer TIEF204 ursprünglich 170.000,- € im Haushalt eingeplant. Im Zuge der Baustelle haben sich Mehrkosten angedeutet wodurch im Nachtragshaushalt Mittel in Höhe von insgesamt 200.000 € ergänzt wurden.

Nach Durchführung der Umgestaltung sind für die gesamte Maßnahme Mittel in Höhe von insgesamt 360.000,- € erforderlich. Vom Bau- und Planungsausschuss ist eine Genehmigung der überplanmäßigen Ausgaben in Höhe von 160.000 € erforderlich. Als Deckung wird die Investitionsnummer GRUNDE096 Grunderwerb Gemeinbedarf Abfallwirtschaft, Haushaltsansatz 660.000 €, vorgeschlagen.

### Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2022	2023	2024	2025	2026
Betrag (investiv)	200.000,- € - 160.000,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €



## Beschluss

Die notwendigen überplanmäßigen Ausgaben in Höhe von 160.000,- € werden genehmigt.

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

## 14. Schulweg Freiherr-von-Hallberg-Platz - Mehrkosten

### Sachverhalt

Die Wege vom Freiherr-von-Hallberg-Platz Richtung Weg an der Goldach mussten aufgrund der gealterten Kiesmakadam-Fläche und zur Erlangung der Barrierefreiheit neu befestigt werden. Da sich im Laufe der Zeit das Laub der umliegenden Bäume zersetzt hat und in den bestehenden Kiesmakadam eingeschwemmt wurde, ist dieser nicht mehr durchlässig und durch die humosen Anteile rutschig geworden. Dies führt vor allem im Herbst und Winter zu gefährlichen Situationen. Eine Befahrbarkeit mit Rollatoren und Rollstühlen war nicht mehr gegeben.

Aus diesem Grunde wurde der Weg nun mit glatten Betonpflastersteinen befestigt. So konnte die Barrierefreiheit und die Verkehrssicherheit wieder hergestellt werden. Zudem wurde die Griffigkeit erhöht und der Aufwand für den Straßenunterhalt zu verringert. Die neue Pflasterfläche muss nur die ersten 2 Jahre nachgesandet werden bis alle Fugen gefüllt sind. Kiesmakadam braucht jedes Jahr Pflege und Nacharbeit. Der Winterdienst kann auf einer befestigten Fläche besser durchgeführt werden und führt nicht wie bei Kies Makadam zu Auswaschungen (Pfützen Bildung), die dann im Frühjahr wieder aufgefüllt werden müssen.

Die Arbeiten wurden in der Zuständigkeit des Bürgermeisters (unter 60.000,- €) vergeben. Durch Kostensteigerung ist für die Genehmigung nun der Bau- und Planungsausschuss zuständig.

### Haushaltrechtliche Auswirkungen

Für das Jahr 2022 waren Haushaltsmittel in Höhe von 50.000,- € auf der Investitionsnummer TIEF017 eingeplant. Die eingestellten Haushaltsmittel wurden im Jahre 2021 auf Grundlage einer Grobkostenschätzung pauschal eingestellt. Die Mehrkosten belaufen sich auf ca. 48.000,- €. Somit müssen Haushaltsmittel von Insgesamt 98.000,- € zur Verfügung gestellt werden.

### Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2022	2023	2024	2025	2026
Betrag (investiv)	50.000,- € - 48.000,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

## Beschluss

Der Maßnahme wird zugestimmt, die notwendigen überplanmäßigen Ausgaben in Höhe von 48.000,- € werden genehmigt.

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

## **15. Anfragen**

---

### **15.1 Gemeinderatsmitglied S. Edfelder**

---

Sind die Ausbesserungen auf der Freisinger Straße bis 9.12. wirklich erledigt?  
Ist es möglich, falls die Abschnitte länger dauern, dass man eine Ampel aufstellt?

Antwort Bürgermeister Ecker:  
Wird geprüft.

### **15.2 Gemeinderatsmitglied Hartshauer**

---

Gibt es Neuigkeiten wegen der Hauptstraße?

Antwort Frau Michels:  
Es ist noch nichts bekannt.

Ergänzung Gemeinderatsmitglied Hartshauer:  
Es sollte nach der Brücke dringend vor dem Winter noch etwas gemacht werden.

### **15.3 Gemeinderatsmitglied Reiland**

---

Ist die rechtliche Würdigung vom Landratsamt zur Stellplatzsatzung schon da?

Antwort Frau Michels:  
Ja, ist eingegangen. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt ist die Bestimmung zur Anrechnung des dritten Stellplatzes im Bereich des Garagenstauraum rechtskonform.

## **16. Bürgerfragestunde (keine)**

---

Helmut Ecker  
Zweiter Bürgermeister

Kristina Grünwald  
Schriftführung