GEMEINDE
HALLBERGMOOS

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 9. SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 06.07.2021
Beginn:	18:32 Uhr
Ende	19:46 Uhr
Ort:	im Gemeindesaal Hallbergmoos

Erster Bürgermeister

Niedermair, Josef

Mitglieder des Gemeinderates

Brosch, Sabina
Ecker, Helmut
Edfelder, Damian
Edfelder, Silvia
Fischer, Josef
Gebhard, Alexandra
Hartshauser, Hermann
Henning, Thomas
Holzmann, Andrea
Knieler, Tanja
Kronner, Stefan
Lemer, Heinrich
Loibl, Markus
Mey, Marcus, Dr.
Oldenburg-Balden, Christiane
Reiland, Wolfgang
Reitmeyer, Michaela
Schirsch, Christian
Straub, Christian
Streitberger, Markus
Wäger, Robert
Zeilhofer, Rudolf

Verwaltung

Grüning, Thomas
Hollmer, Julia
Kirmayer, Michael
Michels, Andrea
Schwirtz, Sigrid

Es fehlen entschuldigt:

Mitglieder des Gemeinderates

Krätschmer, Christian
Rentz, Stefan

TAGESORDNUNG

öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der 8. Gemeinderatssitzung vom 15.06.2021
2. Bekanntgaben
2.1 Förderung Mehrweggeschirr-System für die Gastronomie
2.2 Rechenschaftsbericht des Gemeindearchives
2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben
3. Antrag Arbeitskreis Nachhaltigkeit - Antrag an den Landkreis bezüglich Mülltrennung
4. Änderung der Satzung über Aufwendungs- und Kostenersatz für Einsätze und andere Leistungen gemeindlicher Feuerwehren
5. Betriebskostenabrechnung 2020 der Einrichtung "Rappelkiste"
6. Betriebskostenabrechnung 2020 der Diakonie München und Oberbayern, Innere Mission München e.V. für das "Bunte Haus"
7. Neufestsetzung der Ortsdurchfahrtsgrenzen FS 12
8. Neues Grunderwerbsmodell der Gemeinde Hallbergmoos
9. Anfragen
9.1 Gemeinderatsmitglied Brosch
9.2 Gemeinderatsmitglied Henning
10. Bürgerfragestunde
10.1 Bürger Alois Walbrunn

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 8. Gemeinderatssitzung vom 15.06.2021

Beschluss:

Das öffentliche Protokoll der 8. Gemeinderatssitzung vom 15.06.2021 wird genehmigt.

Abstimmung: Ja 19 Nein 0

Stimmenthaltung von Gemeinderatsmitgliedern Ecker, S. Edfelder und Oldenburg-Balden wegen Abwesenheit.
Gemeinderatsmitglied Henning noch nicht anwesend.

2. Bekanntgaben

2.1 Förderung Mehrweggeschirr-System für die Gastronomie

Sachverhalt
Die Wirtschaftsförderung wurde damit beauftragt, die Förderung eines Mehrweggeschirr-Systems für die örtliche Gastronomie aufzustellen. Die Beauftragung resultierte aus einem Antrag des OV Bündnis90/DieGrünen Hallbergmoos-Goldach und eines Gemeinderatsbeschlusses zur Förderhöhe hierzu.

Die Gemeinde Hallbergmoos gewährt künftig ab 01. Juli 2021 freiwillig auf Antrag von Unternehmen aus der Gastronomie einen Zuschuss zu finanziellen Aufwendungen, die zur Einführung eines unternehmensübergreifenden Mehrweggeschirr-Systems (Mehrwegsystems) für die Ausgabe von to-go-/take-away-Speisen und -Getränken im Gemeindegebiet Hallbergmoos (inkl. Ortsteile) beitragen. Ziel ist, dass möglichst viele Gastronomen ein und dasselbe Verbundsystem auswählen und einsetzen.

Das Förderprogramm ist zeitlich befristet auf das Haushaltsjahr 2021. Der Förderzeitraum in dem die Förderfelder umgesetzt sein müssen, läuft von 01.07.2021 bis zum 31.12.2021, bedeutet zudem auch Fertigstellungszeitraum der Maßnahme(n).

Gefördert werden gemäß der Förderrichtlinie im Anhang finanzielle Aufwendungen im Rahmen der Einführung eines unternehmensübergreifenden Mehrwegsystems.

Der maximale Zuschuss beträgt je gewerblicher Niederlassung im Gemeindegebiet Hallbergmoos 500 Euro.

Die Förderrichtlinie sowie der Antrag können von der Homepage der Gemeinde Hallbergmoos seit 01.07.2021 herruntergeladen werden.

Die Antragsstellung ist zu richten an:

Gemeinde Hallbergmoos
Wirtschaftsförderung SG B3
Rathausplatz 1
85399 Hallbergmoos
Telefon: 0811 5522 128
E-Mail: wirtschaftsfoerderung@hallbergmoos.de
www.hallbergmoos.de

Zur Kenntnis genommen

2.2 Rechenschaftsbericht des Gemeindearchives

Sachverhalt

Den Rechenschaftsbericht des Gemeindearchivs entnehmen Sie bitte der beigefügten Anlage.

Zur Kenntnis genommen

2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben

Sachverhalt

1. Der Arbeitskreis Nachhaltigkeit wird zu einer Veranstaltung für den Gemeinderat und HallbergmoosinAktion zum Thema Gemeinwohl-Ökonomie laden und hierzu Herrn Bürgermeister Birner der Gemeinde Anschöring als Referent hören.

Es wird ausdrücklich gebeten, hieran zahlreich teilzunehmen.

2 . Durch die zusätzlichen Möglichkeiten medizinischer Schnelltests durch niedergelassene Ärzte und private Drittanbieter ist ein flächendeckendes Netz an Testmöglichkeiten im Landkreis Freising entstanden. Die Auslastung des Testbusses ist dadurch in den letzten Wochen stark rückläufig geworden, weshalb der Betrieb des Testbusses mit Ablauf des 15.07.2021 eingestellt wird.

3. Anfrage Gemeinderatsmitglied Knieler:
a. Wie gut ist Hallbergmoos für derartige Starkregenereignisse gerüstet?
b. Ist die Kanalisation ausreichend aufnahmefähig (Rückstaumöglichkeiten?)?
c. Welche Erfordernisse ergeben sich im Hinblick darauf im Rahmen der Bauplanung/Baugebieterschließung?
d. Auch über ein kurzes Resümee der FFW-Einsätze wäre ich dankbar (wie viele? Welcher Umfang?)

Antwort Verwaltung:
In Hallbergmoos wird das Schmutzwasser in einem sogenannten reinen Trennsystem in der Schmutzwasserkanalisation abgeleitet und der Kläranlage zur Behandlung zugeführt. Regenwasser wird in der Regel nicht Abgeleitet. Ein Rückstau im Schmutzwasserkanal durch

Regenwasser kann nur dann entstehen, wenn in großer Menge Regenwasser unvorhergesehen in den Schmutzwasserkanal eingeleitet wird.
Das Regenwasser wird größtenteils in Sickerschächten oder Rigolen versickert. Es gibt auch einige wenige Straßenzüge bei denen das Regenwasser in einem eigenen Regenwasserkanal abgeleitet wird. Zudem gibt einige neuere Gebiete, bei denen das Regenwasser über die sog. Belebte Bodenzone in Mulden oberflächennah versickert wird.
Das Gemeindegebiet von Hallbergmoos ist sehr flach und weist kein größeres Gefälle auf, sodass nicht wie z. B. in Landshut das Regenwasser von den höher gelegenen Punkten am tiefsten Punkt zusammenläuft und dort zu massiven Überflutungen und Schäden führt.
Bei Starkregenereignissen wie am vergangenen Dienstag wird es immer lokal zu einem vorrübergehenden Rückstau bei der Straßenentwässerung kommen. Die Sickerschächte sind nach einer Bemessungsregenspende und mit einem gewissen Stauvolumen ausgelegt. Wenn die Regenspende überschritten ist, wenn der Abfluss durch Hindernisse wie Blätter oder Hagel nicht in der berechnetet Menge möglich ist oder die Sickeranlage durch langjährige Einleitung nicht mehr ganz so leistungsfähig ist, wird es zu Rückstau kommen. Wichtig ist, dass die Bereiche mit häufigem Rückstau untersucht werden und Lösungen gefunden werden. Oft reicht es, wenn die Absetzschächte und Sickerschächte in diesen Bereichen gespült und gereinigt werden. Wenn dies nicht hilft, sind Neubaumaßnahmen unumgänglich.
Besondere Vorkehrungen für Neubaugebiete ergeben sich nicht. Es ist jedoch bei der Bemessung der Versickerungsanlagen stets die aktuelle Entwicklung der künftig zu erwartenden Regenspenden zu beachten.
Es muss verstärkt darauf geachtet werden, dass private Hofflächen nicht auf die öffentliche Straße entwässert werden. Diese zusätzlichen Flächen führen unter Umständen zu einer Überlastung der Straßenentwässerung und damit zu Rückstau in den Sickeranlagen.
Grundsätzlich wird die Straßenentwässerung durch die Verwaltung hinsichtlich Starkregenereignissen laufend kritisch beobachtet und wo notwendig korrigiert. Durch diese Maßnahmen und durch die als günstig zu bezeichnende Geografie von Hallbergmoos sehen wir uns auch für künftige Starkregenereignisse gerüstet.
Lokal begrenzte kleinere Überflutungen des Straßenraumes und von angrenzenden Hofflächen werden sich aber nie ganz verhindern lassen.

Folgende Einsätze wurden uns von den Feuerwehren mitgeteilt:
Feuerwehr Hallbergmoos
- 2x Baum über Fahrbahn
- 2x Gegenstände sichern mittels DLK (Rauchabzug, Kuppel auf Dach)
- 1x Fahrbahn überflutet Tassiloweg ca. 20-30 cm
- 3x Keller unter Wasser (davon 2x gering)
- 1x Tiefgarage unter Wasser ca. 20 cm
- 1x Technikraum Rathaus 2. OG unter Wasser

Feuerwehr Goldach
- 1x Keller begutachten (Einsatz von Lappen und Eimer ausreichend)
- 1x kleinerer Baum entfernen
- Überflutung auf der Hauptstraße, Höhe Hausnummer 11 (regelmäßig bei Starkregen – Straßenbaulastträger Landkreis Freising wurde von der Verwaltung informiert)

3. Antrag Arbeitskreis Nachhaltigkeit - Antrag an den Landkreis bezüglich Mülltrennung

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 03.06.2021 hat der Arbeitskreis Nachhaltigkeit folgenden Antrag gestellt:

Die Gemeinde Hallbergmoos soll einen Antrag an den Landkreis Freising zur Umsetzung

nachfolgender Maßnahmen und Hinweise durch den Landkreis Freising stellen:

- Erstellung eines „Wegweisers zur richtigen Mülltrennung" analog dem Wegweiser aus Mannheim in verschiedenen Sprachen.
- Erstellung einer sog. „Abfall-App", die den Bürgerinnen und Bürgern des Landkreises unentgeltlich zur Verfügung gestellt wird.
- Herbeiführung eines Beschlusses des zuständigen Gremiums des Landkreises Freising, wonach überfüllte Abfallbehältnisse und falsch befüllte Abfallbehältnisse nicht entleert bzw. mitgenommen werden und gleichzeitige Anbringung des Grundes hierfür am Abfallbehältnis.
- Abholung von Sperrmüll vor Ort in begründeten Einzelfällen (z.B. Menschen mit Behinderung, alte Bürgerinnen und Bürger).

Die ausführliche Begründung ist der beigefügten Anlage zu entnehmen.

Stellungnahme Bauhofleiter:

Die vorgeschlagenen Maßnahmen des AK Nachhaltigkeit sind auf alle Fälle eine hilfreiche Unterstützung in Sachen Mülltrennung. Ob ein Bedarf zur Verbesserung an Mülltrennung im Gemeindebereich besteht kann diesseits nicht beurteilt werden.

Der Müll aus den Abfallbehältern von öffentlichen Flächen, Spielplätzen und Bushaltestellen werden gesammelt über die Firma Heinz zur Firma Wurzer Umwelt transportiert.
Dieser ist im Besitz einer Gewerbemüllsortieranlage, somit ist eine Vorsortierung auch nicht notwendig und wahrscheinlich auch schwer umsetzbar.

Für die Abholung von Sperrmüll gibt es diverse Müllentsorgungsunternehmen oder auch Hausmeistereien. Für diese Unternehmen sollten wir auch keine steuerfinanzierte Konkurrenz sein. Auch verfügen wir aktuell nicht über genügend Kapazitäten.

GEP (Gemeindeentwicklungsprogramm)

2.3.2 Bürgerarbeitskreise

(3) Von Arbeitskreisen erarbeitete Vorschläge und Anregungen werden auf ihre Realisierbarkeit geprüft und wenn möglich bei den Entscheidungen des Gemeinderates berücksichtigt.

14. Ver- & Entsorgung

(2) Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung werden die Ressourcen im erforderlichen Umfang bereitgestellt und unterhalten.

Beteiligung des Referenten

Die Referentin für Umwelt und Gesundheit, Frau Tanja Knieler, wird gebeten, in der Sitzung Stellung zu nehmen.

Beschluss

Die Gemeinde Hallbergmoos stellt einen Antrag an den Landkreis Freising zur Umsetzung nachfolgender Maßnahmen und Hinweise durch den Landkreis Freising:

- Erstellung eines „Wegweisers zur richtigen Mülltrennung“ analog dem Wegweiser aus Mannheim in verschiedenen Sprachen.

- Erstellung einer sog. „Abfall-App“, die den Bürgerinnen und Bürgern des Landkreises unentgeltlich zur Verfügung gestellt wird.

- Abholung von Sperrmüll und Altlasten vor Ort in begründeten Einzelfällen (z.B. Menschen mit Behinderung, alte Bürgerinnen und Bürger).

- Per Rechtsverordnung nach Art. 5 Abs. 1 Satz 1 BayAbfG die Möglichkeit zu schaffen, dass auf den Wertstoffhöfen des Landkreises Altholz aus dem Außenbereich zumindest in geringeren Mengen entsorgt werden kann.

Abstimmung: Ja 23 Nein 0

4. Änderung der Satzung über Aufwendungs- und Kostenersatz für Einsätze und andere Leistungen gemeindlicher Feuerwehren

Sachverhalt

Gemäß Artikel 28 Absatz 4 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) können die Gemeinden eine Satzung erlassen, die den Kostenersatz für einen Teil der Einsatz- und Aufwandskosten für die Freiwilligen Feuerwehren regelt. Die letzte Änderung ist im Mai 2017 erfolgt. Ende 2020 hat der gemeinsame Arbeitskreis (Bayer. Gemeindetag, Bayer. Städtetag, Landesfeuerwehrverband Bayern, Bayer. Kommunaler Prüfungsverband) wie bereits in der Vergangenheit in bewährter Weise ein angepasstes Pauschalkostenverzeichnis erarbeitet. Damit soll den gestiegene Kosten pro gefahrenen Kilometer und für das eingesetzte Material Rechnung getragen werden.

Folgende Anpassungen werden durch die Verwaltung vorgeschlagen:

1. Streckenkosten

Fahrzeug	alt (2017)	**neu (2021)**	Differenz
Mannschaftstransportfahrzeug MTW	2,80 €	**3,94 €**	1,14 €
Mehrzweckfahrzeug MZF	3,17 €	**4,75 €**	1,58 €
Löschgruppenfahrzeug LF 20	7,36 €	**7,36 €**	0,00 €
Hilfeleistungsleistungslöschfahrzeug HLF 20	7,94 €	**7,94 €**	0,00 €
Tanklöschfahrzeug TLF 3000	6,18 €	**6,18 €**	0,00 €
Drehleiter DLK	12,61 €	**12,61 €**	0,00 €
Versorgungs-LKW	3,80 €	**4,40 €**	0,60 €
Einsatzleitwagen ELW	2,95 €	**6,18 €**	3,23 €

2. Ausrückestundenkosten

Fahrzeug	alt (2017)	**neu (2021)**	Differenz
Mannschaftstransportfahrzeug MTW	23,25 €	**40,82 €**	17,57 €
Mehrzweckfahrzeug MZF	27,94 €	**49,01 €**	21,07 €
Löschgruppenfahrzeug LF 20	117,80 €	**146,36 €**	28,56 €
Hilfeleistungsleistungslöschfahrzeug HLF 20	143,15 €	**184,02 €**	40,87 €
Tanklöschfahrzeug TLF 3000	98,99 €	**137,39 €**	38,40 €
Drehleiter DLK	231,35 €	**232,80 €**	1,45 €
Versorgungs-LKW	36,42 €	**48,20 €**	11,78 €
Einsatzleitwagen ELW	26,20 €	**103,29 €**	77,09 €
Ölwehranhänger	9,00 €	**9,00 €**	0,00 €

6. Personalkosten

Stundensatz	alt (2017)	**neu (2021)**	Differenz
Ehrenamtliche Feuerwehrdienstleistende im Einsatz	24,00 €	**28,00 €**	4,00 €
Bei Sicherheitswachen	14,40 €	**16,40 €**	2,00 €

Das vollständige Pauschalkostenverzeichnis mit den eingearbeiteten Vorschlägen der Verwaltung ist den Sitzungsunterlagen als Anlage beigefügt

Beschluss

Der Gemeinderat beschließt das vorgelegte Pauschalkostenverzeichnis mit Wirkung zum 15. Juli 2021.

Abstimmung: Ja 23 Nein 0

5. Betriebskostenabrechnung 2020 der Einrichtung "Rappelkiste"

Sachverhalt

Der Gemeinderat hat am 19.11.2019 den Haushaltsentwurf des Vereins Rappelkiste e.V. genehmigt. Es wurden insgesamt Abschlagszahlungen für Betriebskosten in Höhe von 37.900 € zuzüglich Abschlagzahlungen in Höhe von 7.800 € für eine Arbeitsmarktzulage geleistet. Die Rappelkiste e.V. hat am die Betriebskostenabrechnung 2020 zur Prüfung vorgelegt.

Die Abrechnung wurde überprüft und nochmal mit dem für die Finanzen zuständigem Vorstand der Rappelkiste abgeklärt.

1. Betriebskostenabrechnung 2020 der Rappelkiste e.V:

Ausgaben	185.534,71 €
Einnahmen	187.768,54 €
Überschuss:	2.233,83 €

2. Prüfung der Betriebskostenabrechnung

Ausgaben	188.049,66 €
Einnahmen	202.403,99 €
Überschuss:	14.354,33 €

Die Prüfung der Betriebskostenabrechnung hat ergeben, dass bei den Einnahmen irrtümlich der Betriebskostenabschluss 2019 (Rückzahlung an die Gemeinde: 14.636,34 €) verbucht wurde. Der Betrag wurde entnommen. Dadurch verändern sich die Einnahmen auf 202.403,99 €.

Bei den Ausgaben wurden 1.286,57 € für Umbaumaßnahmen sowie 1.228,38 € für die Möblierung der Gruppenräume nachträglich berücksichtig. Damit ergeben sich Ausgaben in Höhe von 188.049,66 €.

Die Rappelkiste hat insgesamt 39.000,00 € als Betriebskostenabschläge sowie 7.800,00 € als Arbeitsmarktzulage im Kalenderjahr 2020 erhalten.
Der Überschuss beträgt nach Prüfung 14.354,33 €. Die Gemeinde Hallbergmoos trägt ein Defizit von 32.445,67 €, welches sich noch um die Defiziterstattung der Gemeinde Oberding vermindert.

Laut Vereinbarung übernimmt die Gemeinde Oberding für Kinder, welche im Birkenweg auf Oberdinger Gemeindegebiet wohnen und eine Kindertagesstätte in Hallbergmoos besuchen, den

Defizitbeitrag nach Genehmigung der Abrechnung durch den Gemeinderat Hallbergmoos.
Dabei werden folgende Kosten in Rechnung gestellt:

Gesamtdefizitsumme 32.445,67 € (durchschnittlich 14,3 Kinder lt.KiBiG.web)
Pro Kind = 2.268,93 €

Es haben 3 Kinder aus dem Birkenweg die Rappelkiste ganzjährig besucht. Damit entsteht ein Betrag in Höhe von 6.806,78 €, der der Gemeinde Oberding in Rechnung gestellt wird.

Der Verein Rappelkiste e.V. hatte zusätzlich 2 Kinder aus der Gemeinde Oberding betreut, die nicht unter die Vereinbarung zwischen der Gemeinde Hallbergmoos und der Gemeinde Oberding fallen. Der Defizitbetrag für diese Kinder ist von der Rappelkiste e.V. zu tragen. Die Kosten belaufen sich auf 4.537,86 €. Dieser Betrag wird der Rappelkiste in Rechnung gestellt.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Vorstandschaft der Rappelkiste e.V. arbeitet zuverlässig und transparent. Abrechnungsfragen werden schnell und in Übereinkunft gelöst. Es wurde am 14.06.2021 vereinbart, dass nach Genehmigung der Abrechnung 2020 durch den Gemeinderat, der Verein Rappelkiste ein Schreiben erhält und die Rückzahlung dann fällig ist. Der Gemeinde Oberding wird der o.g. Betrag in Rechnung gestellt.

GEP (Gemeindeentwicklungsprogramm)

11. Soziale Aspekte
(5) Die Gemeinde stellt die zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen erforderlichen Einrichtungen, Dienste und Angebote zur Verfügung.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Auf der Kostenstelle 365103, Sachkonto 414800 wurden Einnahmen von 6.600 Euro im Haushaltsplan 2019 eingestellt. Dieser Betrag erhöht sich um 206,78 €.
Auf dem Sachkonto 530100 vermindern sich die Ausgaben um 18.892,19 €, da der eingestellte Höchstbetrag (45.000 €) nicht ausgeschöpft wurde.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2019	2020	2021	2022	2023
Betrag (investiv)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	18.892,19 € 206,78 €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

Beteiligung des Referenten
Die Referentin für Schulen und Kindertagesstätten wurde beteiligt.

Beschluss

Die Betriebskostenabrechnung der Rappelkiste e.V. wird wie geprüft genehmigt.

Abstimmung: Ja 23 Nein 0

6. Betriebskostenabrechnung 2020 der Diakonie München und Oberbayern, Innere Mission München e.V. für das "Bunte Haus"

Sachverhalt
Die Diakonie München Oberbayern, Innere Mission München e.V. hat am 21.04.2021 den Verwendungsnachweis 2020 für die Kinderkrippe „Buntes Haus" eingereicht.
Seit dem 01.09.2019 ist die Einrichtung für Krippen- und Kindergartenkinder nutzbar (Genehmigung Nutzungsänderung vom 12.02.2019 und Genehmigung Defizitvereinbarung 04.06.2019).

1. Betriebskostenabrechnung 2020 der Inneren Mission:

Ausgaben:	- 736.748,09 €
Einnahmen:	698.492,09 €
Defizit:	- 38.256,00 €

Die Einnahmen umfassen
- die kommunalen und staatlichen Abschlagszahlungen im Jahr 2020
- Zahlungen des Freistaats Bayern zur Elternbeitragsrückerstattung
- die Auszahlung der Bundesmittel für < 3-Jährige
- Elternbeitragsgebühren
- Sonstige Einnahmen

Die Ausgaben umfassen
- Personalkosten
- Bauunterhalt
- Miete, Mietnebenkosten
- Sachaufwandskosten
- Verpflegung

2. Prüfung

Gesamtausgaben	- 736.748,10 €
Gesamteinnahmen	705.749,61 €
Saldo/Defizit	- 30.998,49 €

Es erhöhen sich die Gesamteinnahmen um 7.257,51 €. Diese setzen sich zusammen aus 6.257,30 € (Leitungsbonus) und 1,000,21 € (Bundesmittel) , welche in der Betriebskosten-abrechnung nicht enthalten waren. Damit verringert sich das Defizit auf 30.998,49 €.

Das Defizit pro Kind beträgt: 56,77
11 Kinder können bei der Betriebskostenabrechnung nicht berücksichtigt werden. Es wird ein Betrag in Höhe von 4.598,68 abgezogen, damit verringert sich das Defizit auf 26.399,81 €.

Die Innere Mission hat Abschlagszahlungen in Höhe von 201.200,-- € in 2020 erhalten und muss unter Abzug des Defizitbetrages insgesamt 174.800,19 € zurückzahlen.

Die – z.T. in der ersten Jahreshälfte mit externen Kindern - gut ausgelastete Einrichtung hat durch hohe Fördereinnahmen ein sehr gutes Ergebnis erzielt.

GEP (Gemeindeentwicklungsprogramm)

11. Soziale Aspekt
(2) Die speziellen Bedürfnisse aller Altersgruppen sind zu achten.
(5) Die Gemeinde stellt zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen die erforderlichen Einrichtungen, Dienste und Angebote zur Verfügung

Haushaltrechtliche Auswirkungen
Es waren in den Haushalt 2020 unter der Kostenstelle 365502, Sachkonto 530100 insgesamt 775.000,-- € eingestellt. Es wurden Abschlagszahlungen in Höhe von 201.200 € an die Diakonie getätigt. Nach Prüfung erfolgt eine Rückzahlung an die Gemeinde Hallbergmoos in Höhe von 174.800,19 €, welche die Ausgaben auf dem Sachkonto 530100 vermindern.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Betrag (investiv)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	0,- €	775.000 € -174.800,19	0,- €	0,- €	0,- €

Beteiligung des Referenten
Die Referentin für Schulen und Kindertagesstätten, Frau Edfelder, wurde beteiligt und wird in der Sitzung ihre Stellungnahme bekannt geben.

Beschluss

Die Betriebskostenabrechnung 2020 der Diakonie München und Oberbayern, Innere Mission München e.V. wird – wie in der Tischvorlage dargestellt – mit einer Defizitsumme von -33.061,91 € genehmigt.

Abstimmung: Ja 23 Nein 0

7. Neufestsetzung der Ortsdurchfahrtsgrenzen FS 12

Sachverhalt

Eine Überprüfung der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Hallbergmoos und Goldach (FS 12) durch die Regierung von Oberbayern ergab, dass diese durch Fortschreiten der Bebauung entlang der Kreisstraße FS 12 erweitert werden muss.

Eine straßenrechtliche Ortsdurchfahrt ist der Teil der Kreisstraße, der innerhalb der geschlossenen Ortslage liegt und auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmt ist oder der mehrfachen Verknüpfung des Ortsstraßennetzes dient (Art. 4 Abs. 1 Satz 1 BayStrWG). Die geschlossene Ortslage ist der Teil des Gemeindegebietes, der in geschlossener oder offener Bauweise zusammenhängend bebaut ist (Art. 4 Abs. 1 Satz 2 BayStrWG).

Für die Festsetzung einer (straßenrechtlichen) Ortsdurchfahrt sind grundsätzlich die tatsächlich vorhandenen Verhältnisse maßgebend (Ziffer 2 Abs. 1 Nr. 1 a Ortsdurchfahrtenrichtlinien -ODR-). Die Regierung hat daher keinen Entscheidungsfreiraum.

Die verkehrsrechtliche Ortsdurchfahrt ist nicht mit der straßenrechtlichen gleichzusetzen. Diese beiden Begriffe sind völlig getrennt voneinander zu beurteilen.

In Hallbergmoos und Goldach liegt folgender Sachverhalt vor:

Die geschlossene Bebauung beginnt in Hallbergmoos im Abschnitt 120 bei Station 0,460, geht ohne Unterbrechung in den Ortsteil Goldach über und endet in diesem im Abschnitt 140 bei Station 1,605.
In beiden Ortsteilen werden die Bebauungen überwiegend direkt über die Kreisstraße erschlossen. So ist der gesamte Bereich als Erschließungsbereich einzustufen.

Die straßenrechtlichen Ortsdurchfahrten sind unter Beachtung der o. g. Punkte wie folgt festzusetzen:

Hallbergmoos:
Erschließungsbereich von Abschnitt 120 Station 0,460 bis Abschnitt 120 Station 1,106

Goldach:
Erschließungsbereich von Abschnitt 120 Station 1,106 bis Abschnitt 140 Station 1,654

Ein Lageplan liegt als Anlage bei.

Beschluss

Die straßenrechtlichen Ortsdurchfahrten werden wie folgt festgesetzt:

Hallbergmoos:
Erschließungsbereich von Abschnitt 120 Station 0,460 bis Abschnitt 120 Station 1,106

Goldach:
Erschließungsbereich von Abschnitt 120 Station 1,106 bis Abschnitt 140 Station 1,654

Abstimmung: Ja 23 Nein 0

8. Neues Grunderwerbsmodell der Gemeinde Hallbergmoos

Sachverhalt

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.01.2020 wurde die Arbeitsgruppe „Grunderwerbsmodell" gegründet. Die Arbeitsgruppe hatte den Auftrag das bestehende Grunderwerbsmodell um alternative Wohnraumbeschaffungsmodelle zu erweitern und die planungsbedingten Kosten verursachungsgerecht zu verteilen. Die Arbeitsgruppe wurde dabei von Herrn Dr. Spieß begleitet, welcher in der heutigen Sitzung für Fragen und Erläuterungen zur Verfügung steht. Der in der Arbeitsgruppe erarbeitete Entwurf ist in der Anlage 1 beigefügt und wird nachfolgend kurz erläutert.

Nach § 1 des Baugesetzbuches haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet.

Zur Realisierung dieser Grundsätze stehen den Gemeinden mehrere rechtliche Werkzeuge zur Verfügung. Eins davon ist das in der Gemeinde Hallbergmoos seit Jahrzehnten **praktizierte Grunderwerbsmodell**. Danach erwirbt die Gemeinde in einem zu überplanenden Wohnbaugebiet einen 45%igen Anteil jeder Grundstücksfläche. Hierzu lässt sie den Verkehrswert für das

Bauerwartungsland ermitteln. Maßgebliche Wertfaktoren sind dabei die Wartezeit bis zur Baureife, die geplanten Erschließungs- und öffentliche Grünflächen, die geplante Geschossflächenzahl, der naturfachliche Ausgleich. Sofern eine Einigung mit allen Grundstückseigentümern erzielt wird, schließt die Gemeinde mit den Eigentümern städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB mit der Maßgabe, die erworbenen Flächen zur Realisierung der städtebaulichen Ziele zu nutzen. Diese Ziele können z.B. sein:

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (Einheimischenmodell, geförderter Wohnungsbau, etc.)
- Schaffung der sozialen Infrastruktur (Kindergarten, Schule, Hort, Feuerwehr, etc.)
- Vorhaltung von Tauschgrundstücken für anderweitige Infrastrukturmaßnahmen

Von den verbleibenden Grundstücksflächen (45% Gemeinde, 55% Grundstückseigentümer) werden im Rahmen der Baulandumlegung die Erschließungsflächen (Straße, Gehweg) sowie die öffentlichen Grünflächen unentgeltlich eingebracht.

Fiktives Rechenbeispiel:

Grundstücksgröße (Brutto):	2.000 m²		
	Gemeinde (45%): 900 m²		
		Grundstückseigentümer (55%): 1.100 m²	
abzüglich Erschließungsflächen			
Straßen, Gehwege, etc. (20%): 400 m²			
	Gemeinde (45%): 180 m²		
		Grundstückseigentümer (55%): 220 m²	
abzüglich öff. Grünflächen 10 %: 200 m²			
	Gemeinde (45%): 90 m²		
		Grundstückseigentümer (55%): 110 m²	
= Bauland (Netto):	**1.400 m²**		
	Gemeinde (45%): **630 m²**		
		Grundstückseigentümer (55%): **770 m²**	

Ausgehend von einem fiktiven Verkehrswert (Bauerwartungsland) von 300,-- € und einem erschließungsbeitragsfreien fiktiven Quadratmeterpreis für Bauland von 1.000,-- € stellt sich die Rechnung für den Eigentümer wie folgt dar:

Verkauf an die Gemeinde von 45% =	900 m² * 300,-- € =		270.000,-- €
+ Erlös aus Verkauf des Nettobauland =	770 m² * 1.000,-- €	=	770.000,-- €
Zwischensumme:			1.044.000,-- €
abzüglich Erschließungskosten 60 €/m² =	770 m² * 60,-- € =		46.200,-- €
abzüglich Kanalherstellungsbeitrag =	770 m² * 0,6 * 15,35 € =		7.092,-- €
Grundstückswert			**986.708,-- €**

Die Differenz zwischen dem Grundstückswert vor dem bestehenden Baurecht und dem Wert nach dem Baurecht ist der sogenannte planungsbedingte Wertzuwachs der Grundstücke **(Planungsgewinn)**. Dieser muss angemessen sein. Der Grundsatz der Angemessenheit gilt als erfüllt, wenn den Grundstückseigentümern mindestens 40% des planungsbedingten Wertzuwachses der Grundstücke als Investitionsanreiz und zur Deckung ihrer individuellen Kosten einschließlich eines angemessenen Ansatzes für Wagnis und Gewinn verbleibt. An dem Rechenbeispiel beträgt der Wert vor der Baurechtsschaffung 600.000,-- € (2.000 m² Grundstücksfläche * 300,-- € Verkehrswert). Nach der Baurechtsschaffung beträgt der

Wert für den Eigentümer 986,.708,-- €. Der Planungsgewinn liegt somit bei 386.708,-- € und somit bei 64 %.

Was ändert sich mit dem neuen Baulandentwicklungsmodell?
Mit dem neuen Modell wird der Gemeinde die Möglichkeit eröffnet den Planungsbegünstigten (Privateigentümer und Gemeinde) an den ursächlichen Kosten und Lasten, die durch die Bauleitplanung ausgelöst werden, angemessen zu beteiligen.
Dies sind die Kosten

- das **Bebauungsplanverfahren** inklusive Kosten für Umweltbericht, Gutachten, Rechtsberatung, förmliches Umlegungsverfahren,

- der Herstellung der **Ausgleichsfläche** inklusive Grunderwerbskosten, Planungskosten sowie die Herstellungs- und Entwicklungspflege

- sonstige **Folgekosten**
  Dies sind Kosten die der Gemeinde aufgrund der Ausweisung eines Wohnbaugebietes im Bereich der kommunalen Infrastruktur einstehen (z.B. Erweiterung und Bau von einem Kindergarten, Hort, Grundschule oder Feuerwehr). Hier muss ein ursächlicher Zusammenhang zwischen der Infrastrukturmaßnahme und dem Wohngebiet belegt werden. Dies ist in kleineren Baugebieten schwierig zu belegen, jedoch können die Kosten auf mehrere Gebiete aufgeteilt werden, wenn im Rahmen eines Gesamtkonzepts transparent, nachvollziehbar belegt wird, dass eine Infrastrukturmaßnahme die Folge mehrerer neu ausgewiesener Baugebiete ist. Die Gebiete müssen in einem zeitlich überschaubaren Rahmen (2 – 5 Jahre) entwickelt werden. Diese Festlegung gilt als Grundlage für die Berechnung der Folgekosten und wird auf die Eigentümer anteilig umgelegt. Die Erstellung des Gesamtkonzeptes zur Ermittlung dieser Folgekosten muss in einem weiteren Schritt von der Gemeinde beauftragt werden. Erst nach Vorliegen dieses Konzepts können die Folgekosten rechtssicher festgelegt und an die Eigentümer weiterverrechnet werden. Daher sollte das neue Grunderwerbsmodell nicht vor dem 01.01.2022 in Kraft treten.

Bezogen auf das obige Rechenbeispiel stellt sich das neue Baulandentwicklungsmodell für die Eigentümer wie folgt dar:

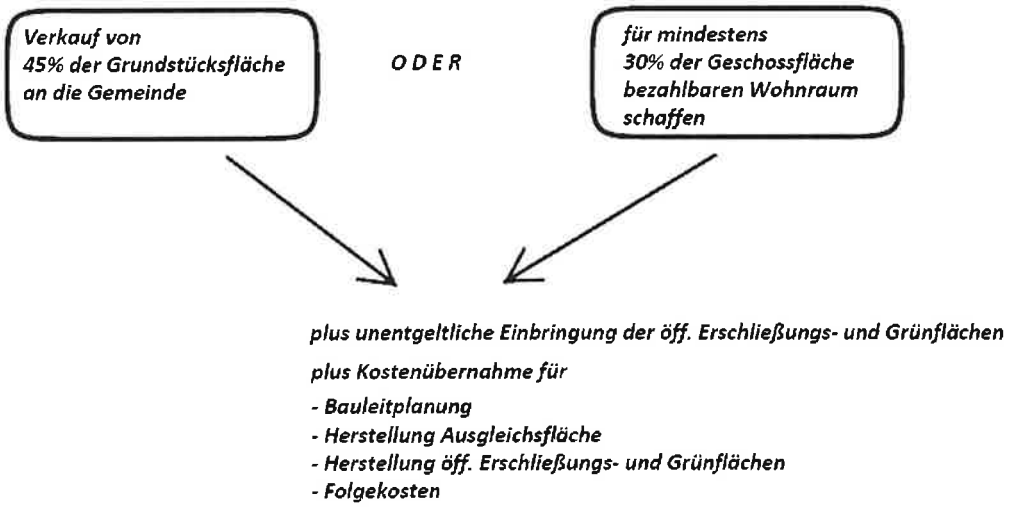
Verkauf an die Gemeinde von 45% =	900 m² * 300,-- € =		270.000,-- €
+ Erlös aus Verkauf des Nettobauland =	770 m² * 1.000,-- €	=	770.000,-- €
Zwischensumme:			1.040.000,-- €
abzüglich Erschließungskosten 60 €/m² =	770 m² * 60,-- € =		46.200,-- €
abzüglich Kanalherstellungsbeitrag =	770 m² * 0,6 * 15,35 € =		7.092,-- €
abzüglich ökol. Ausgleichsmaßn. 5 €/m²	770 m² * 5 €	=	3.850,-- €
abzüglich Kosten Bauleitplanung 3 €/m²	770 m² * 3 €	=	2.310,-- €
abzüglich Folgekosten 80 €/m²	770 m² * 80 €	=	61.600,-- €
Grundstückswert			**918.948,-- €**

Der Planungsgewinn liegt bei dem neuen Baulandentwicklungsmodell bei 318.948 und somit bei 53 %. Dies sind 67.760,-- € weniger als durch das aktuelle Modell. Allerdings sind hier die Kosten verursachungsgerecht auf die Planungsbegünstigten aufgeteilt und nicht auf die Allgemeinheit umgelegt, die keinen Vorteil durch die Erschließungsmaßnahme hat.

Der Planungsgewinn für die Grundstückseigentümer liegt in beiden Rechenbespielen über 40 %.

Für Eigentümer, die keine Flächen an die Gemeinde veräußern möchten, **eröffnet das neue Baulandmodell die Alternative der Wohnraumschaffung durch Mietpreisbindung**. Der neue Grundsatzbeschluss sieht vor, dass mindestens 30% der Geschossfläche Wohnen, die durch die Baulandausweisung entsteht, für bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung gestellt wird. Die Bindungsdauer wird auf der Grundlage des Angemessenheitsgrundsatzes im Einzelfall vertraglich festgelegt.
Bezogen aus unser Rechenbespiel bedeutet dies, dass dem Eigentümer bei einer Grundstücksfläche von 2.000 m² nach Abzug der öffentlichen Erschließungs- und Grünanlagenflächen (insg. 30%) ein Nettobauland von 1.400 m² zur Verfügung steht. Bei einer Geschossflächenzahl von 0,6 können 840 m² Geschossfläche auf dem Grundstück realisiert werden. Davon müssen 30% = 252 m² Geschossfläche für bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Dies entspricht etwa einer Wohnfläche von 200 m², ca. 3 Wohnungen.
Diese Zweckbindung ist mit einer dinglichen Sicherung im Grundbuch zu hinterlegen, deren Dauer juristisch ermittelt werden muss. Die Gemeinde stellt sich hier eine Bindungsdauer zwischen 20 und 25 Jahren vor.

Zusammenfassung:



Beteiligung des Referenten

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

Beschluss

Das neue Grunderwerbsmodell der Gemeinde Hallbergmoos soll zum 27.07.2021 in Kraft treten und wird mit folgendem Wortlaut beschlossen:

Grundsatzbeschluss zum kooperativen Baulandmodell der Gemeinde Hallbergmoos

Anlass

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist ein bundesweit breit diskutiertes Thema. Bereits seit 2013 erfolgt die Baulandausweisung für Wohnbebauung in Hallbergmoos auf der Grundlage eines Baulandbeschlusses. Steigende Grundstückspreise, geänderte Anforderungen an Wohnformen und geänderte Zielgruppen machen es erforderlich, den Baulandbeschluss der Gemeinde zu überarbeiten. Dazu hat der Gemeinderat eine Arbeitsgruppe eingesetzt, die Vorschläge für eine Neufassung vorbereiten und diskutieren hat. Auf der Grundlage dieses Ergebnisses wird der Baulandbeschluss neu gefasst.

Die Bevölkerungsprognosen zeigen, dass auch in den kommenden Jahren mit einem Bevölkerungszuwachs und einem zusätzlichen Wohnraumbedarf zu rechnen ist. Ein besonderes Defizit besteht zudem im Angebot von bezahlbarem Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen. Es werden vor allem Mietwohnungen benötigt.

Es ist städtebauliche Aufgabe der Gemeinde, ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Mit diesem Grundsatzbeschluss sollen daher folgende **städtebauliche Ziele auf Bebauungsplanebene** umgesetzt werden:

Es soll bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen werden, so dass sich die Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Sozialstruktur in der Gemeinde Hallbergmoos nachhaltig und nicht einseitig entwickelt.

Dazu soll vor allem der Wohnungsbau für junge Familien, junge Erwachsene und Beschäftigte gestärkt werden, um langfristig eine nachhaltige Bevölkerungsstruktur zu erhalten, eine Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktur (Kindergärten, Schulen etc.) sicherzustellen und eine ausgewogene demografische Durchmischung zu erreichen.

Es sollen Wohnungen geschaffen werden, die seniorengerecht und für Menschen mit Behinderung geeignet sind. Bei der Entwicklung zukünftigen Baulands soll daher auch flexibler Wohnraum berücksichtigt werden, um Betreuungsmöglichkeiten sicherzustellen.

Es ist weiterhin ein besonderes Anliegen der Gemeinde, der einheimischen Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Darüber hinaus dient der Grundsatzbeschluss dazu, die im räumlichen Leitbild der Gemeinde Hallbergmoos festgelegten Zielvorstellungen umzusetzen. Das räumliche Leitbild wurde im Jahr 2019 entwickelt.

Im Rahmen der Neuschaffung von Baurecht durch eine Bauleitplanung sollen folgende im räumlichen Leitbild der Gemeinde Hallbergmoos verankerte städtebauliche Ziele berücksichtigt werden:

Die ökologisch relevanten Bereiche sollen geschont werden und die für Hallbergmoos charakteristischen Merkmale wie die baulich verdichtete Leiterstruktur und die unbebauten Binnenbereiche gestärkt und verknüpft werden. So kann durch die aktive Steuerung der räumlichen Entwicklung den aktuellen Bedürfnissen und Herausforderungen Rechnung getragen werden und die Lebensqualität wie auch die Identifizierung der BewohnerInnen mit

der Gemeinde langfristig erhöht werden. Dies stellt die Basis für eine nachhaltige Weiterentwicklung für Hallbergmoos dar.

Die vier entscheidenden Bausteine dieser Entwicklung sind:

- **Baukultur**
  Integrale Entwicklung von Bebauung, Freiraum, Mobilität und Klima
- **Mobilität**
  Ausbau des Geh- und Radwegenetzes sowie die Erarbeitung eines umfassenden Mobilitätskonzeptes mit neuen Angeboten (Sharing, E-Mobilität).
- **Freiraum**
  multicodierte Freiräume mit unterschiedlichen Schwerpunkten ausbilden
- Stärkung der Zentralitäten und Eingänge

Die Umsetzung erfolgt durch geeignete Festsetzungen in Bebauungsplänen und vertraglichen Verpflichtungen im städtebaulichen Vertrag.

Der Grundsatzbeschluss soll flexibel auf die unterschiedlichen städtebaulichen Anforderungen reagieren. So lassen sich bestimmte Planbereiche aufgrund ihrer Lage (Topografie, Umgebungsbebauung usw.) nicht für Geschosswohnungsbau verwenden. Dieser zielt in der Regel darauf ab, Wohnraumförderung für mittlere Einkommensgruppen umzusetzen. Hier können dann andere städtebauliche Ziele eingesetzt werden (z.B. Einheimischenmodell, Familienmodell usw.).

Die vorgenannten städtebaulichen Ziele der Gemeinde sollen entweder durch Zwischenerwerb oder Vertragsmodelle mit den Grundstückseigentümern gesichert werden. Auch innerhalb eines Plangebiets können beide Varianten nebeneinander angewandt werden. Die von der Gemeinde erworbenen Flächen können gegebenenfalls auch über Konzeptvergaben zur Erfüllung ihrer städtebaulichen Ziele weitergegeben werden, z.B. an Genossenschaften. Eine langfristige rechtliche Sicherung ist dabei sicherzustellen.

Die Gemeinde Hallbergmoos wird auch die Überplanung eigener Flächen nach vorstehenden Grundsätzen vornehmen oder in geeigneter Weise sicherstellen, dass die städtebaulichen Ziele der Gemeinde im Sinne dieses Beschlusses hinreichend verwirklicht werden.

Klargestellt wird, dass jede Baulandausweisung ausschließlich aus städtebaulichen Gründen erfolgt und auch das Angebot, sich dem Grundsatzbeschluss zu unterwerfen, keinen Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans begründet.

Allgemeine Grundsätze

Der Grundsatzbeschluss der Gemeinde verpflichtet den Planungsbegünstigten im Wesentlichen zur vollständigen Übernahme folgender Kosten:

mit der Bauleitplanung hervorgerufenen externen Kosten (Planer, Gutachter),

Erschließungskosten (Straßenerschließung und der Kanalherstellung)

Herstellungskosten von Ausgleichsmaßnahmen. Dazu gehören die Grunderwerbskosten, die Planungskosten sowie die Kosten der Herstellungs- und Entwicklungspflege.

Die Planungsbegünstigten verpflichten sich zur Übernahme der sonstigen Folgekosten (z.B. soziale Infrastruktur), die Voraussetzung und Folge des Vorhabens sind, soweit die rechtlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind.

Im Rahmen einer Baulandausweisung, die auch eine Wohnnutzung in größerem Umfang ermöglicht, ist stets sicherzustellen, dass ein Anteil der neu geschaffenen Wohnfläche preisreduziert für Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen angeboten wird.

Vorstehende Verpflichtungen lassen sich nur über den Abschluss städtebaulicher Verträge erreichen, welche die Bauleitplanung begleiten. Rechtsgrundlage dafür ist § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 des Baugesetzbuchs (BauGB).

Anwendungsvoraussetzungen

Der Grundsatzbeschluss bezieht sich auf die Bauleitplanung zur Schaffung von Wohnbauland im gesamten Gemeindegebiet. Der Grundsatzbeschluss findet Anwendung bei Neuausweisungen von Baugebieten jeglicher Art, er findet jedoch keine Anwendung bei Nachverdichtungen im Planbereich und im Innenbereich.

Die städtebaulichen Ziele und deren Umsetzung durch städtebaulichen Vertrag sind für jedes Baugebiet unter Berücksichtigung der Größe, Lage und besonderen städtebaulichen Rahmenbedingungen des einzelnen Baugebiets umzusetzen. Dabei sollen die Eigentümerbelange und der jeweilige Bedarf für bezahlbaren Wohnraum berücksichtigt werden. Leistungsverpflichtete

Als Planungsbegünstigte im Sinne des Grundsatzbeschlusses sind in erster Linie die Grundstückseigentümer verpflichtet. Es können aber auch Erwerber verpflichtet werden, soweit sie eine rechtlich gesicherte Anspruchsposition zum Erwerb der Grundstücke besitzen (Auflassungsvormerkung), die nicht einseitig von ihnen aufgelöst werden können.

Liegen mehrere Planungsbegünstigte in einem Plangebiet, bezieht sich die Verpflichtung auf alle Grundstückseigentümer im Plangebiet. Vertragliche Vereinbarungen sind unter Umständen gesondert mit jedem Planungsbegünstigten abzuschließen, soweit diese nicht im Rahmen einer einheitlichen Rechtspersönlichkeit gemeinsam die Verpflichtungen übernehmen. Interne Vereinbarungen zwischen verschiedenen Planungsbegünstigten sind möglich und werden, soweit rechtlich gesichert, im Rahmen der Vertragsgestaltung berücksichtigt.

Verpflichtungen des Planungsbegünstigten

Allgemeines

Im Rahmen der vertraglichen Bindung soll grundsätzlich geregelt werden, dass die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen (Straße, Kanal) und der Ausgleichsflächen von den Planungsbegünstigten übernommen werden.

Grundsätzlich sind alle Verpflichtungen von den Planungsbegünstigten im Plangebiet selbst zu erfüllen. Ausnahmen davon sind nur dann zulässig, wenn sie rechtlich gesichert sind. Dabei ist nachzuweisen, dass eine Leistung innerhalb des Planungsgebiets nicht möglich ist oder nicht in hinreichender Qualität erbracht werden kann (z.B. bei naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsflächen).

Umlegungsverfahren können in den Verfahrensablauf des Bauleitplanverfahrens integriert werden.

Planungskosten

Die Planungsbegünstigten verpflichten sich vertraglich, sämtliche Kosten zu übernehmen, die notwendig werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans, des Flächennutzungsplans und gegebenenfalls raumordnerischer Verfahren.

Die Verpflichtung bezieht sich vor allem auf die Übernahme der Kosten für beauftragte Städteplaner, Landschaftsplanungsbüros und die sonstige gutachterliche Beratung. Sie schließt auch Kosten für städtebauliche oder architektonische Wettbewerbe ein sowie die Kosten für Öffentlichkeitsarbeit und vergleichbare Leistungen.

Die Gemeinde Hallbergmoos legt fest, ob diese Leistungen durch die Planungsbegünstigten selbst beauftragt werden können oder eine Beauftragung durch die Gemeinde Hallbergmoos erfolgt, und zwar auf der Grundlage einer Kostenübernahmeerklärung der Planungsbegünstigten.

Erschließungskosten

1. Die Planungsbegünstigten tragen sämtliche Herstellungskosten für Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen einschließlich eventuell erforderlichen Grunderwerbungskosten.
2. Die Planungsbegünstigten erstatten die Kosten, soweit die Gemeinde Hallbergmoos eigene Grundstücke bereitstellt (z.B. für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen).

Flächenabtretungen

Die Planungsbegünstigten treten die im Planungsgebiet vorgesehenen öffentlichen Erschließungsanlagen (Grün- und Verkehrsflächen) für ihren Anteil unentgeltlich und kostenfrei an die Gemeinde Hallbergmoos ab.

Herstellungskosten ursächlicher sozialer Infrastruktur

Werden als Voraussetzung oder Folge des Vorhabens soziale Infrastrukturmaßnahmen im Sinne von § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB erforderlich, verpflichten sich die Planungsbegünstigten, die ursächlichen Kosten zu tragen (z.B. für Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulgebäude, Spielplätze). Zum Nachweis der Ursächlichkeit werden in der Regel externe Gutachten nach Maßgabe der Regelungen in V.2 eingeholt.

Im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung kann geregelt werden, dass die Planungsbegünstigten die soziale Infrastruktur selbst herstellen.

Bindung für bezahlbaren Wohnungsbau

Das Grundanliegen des Baulandbeschlusses ist es, für die unterschiedlichen Zielgruppen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, insbesondere auch die einheimische Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Zentrales Element des Grundsatzbeschlusses ist es daher, dass mindestens 30 % der Geschossfläche Wohnen, die durch eine Baulandausweisung entsteht, für bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung steht. Die Bindungsdauer wird auf der Grundlage des Angemessenheitsgrundsatzes im Einzelfall vertraglich festgelegt.

Bei der Umsetzung des Grundsatzbeschlusses für bezahlbaren Wohnraum gibt es verschiedene Möglichkeiten, z.B.

- Schaffung von Mietwohnungsbau, der nach dem staatlichen Förderprogramm der einkommensorientierten Förderung (EOF) gefördert wird,
- Genossenschaftlicher Wohnungsbau,
- vertragliche Mietpreisbindungen oder
- ein Einheimischenmodell (Verkauf/Miete/Erbpacht).

Die Gemeinde entscheidet, welche Form bezahlbaren Wohnraums zur Anwendung kommt. Sie berücksichtigt dabei städtebauliche Erfordernisse, den sich stellenden Wohnraumbedarf und die Interessen der Planungsbegünstigten.

Bei Wohnbaulandentwicklungen für Geschosswohnungsbau wird ein angemessener Mix angestrebt zwischen preisreduzierten Mietwohnungen, frei vermarkteten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen. Im Sinne größtmöglicher sozialer Durchmischung sollen die jeweiligen Wohntypen gleichmäßig über das Planungsgebiet verteilt werden.

Die Wohnungsbindung wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zugunsten der Gemeinde Hallbergmoos dinglich gesichert und/oder über ein Ankaufsrecht der Gemeinde abgesichert.

Aus Gründen der Praktikabilität sollen Vereinbarungen über die Schaffung bezahlbaren Wohnraums erst dann zur Anwendung kommen, wenn durch die Bauleitplanung eine Geschossfläche Wohnraum von mehr als 500 m² (oder fünf Wohneinheiten) zusätzlich zum eventuell vorhandenen Bestand entstehen (Bagatellgrenze).

Baupflicht

Die Erfüllung der städtebaulichen Ziele setzt eine zeitnahe Umsetzung nach Wirksamwerden der Bauleitpläne voraus. Dazu werden im Rahmen der städtebaulichen Verträge Baupflichten vereinbart, die baugebietsbezogen auf längstens 5 Jahre festgelegt werden sollen. Maßstab ist dabei eine städtebaulich verträgliche, möglichst zeitnahe Umsetzung des Vorhabens. Im Einzelfall kann der Planungsbegünstigte für einzelne Grundstücke von der Baupflicht befreit werden, um für eigene Kinder eine Baumöglichkeit zu sichern.

Umfang der Leistungspflichten

Die im Zusammenhang mit dem Grundsatzbeschluss zur Förderung von Wohnraum abgeschlossenen Verträge unterliegen gemäß § 11 Abs. 2 BauGB rechtlichen Rahmenbedingungen. Insbesondere müssen die vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Die Angemessenheit vertraglicher Bindungen ist jeweils bezogen auf das konkrete Baugebiet zu prüfen. Grundlage des Grundsatzbeschlusses ist, dass mindestens 40 % der planungsbedingten Bodenwertsteigerung dem Planungsbegünstigten zur Verfügung stehen sollen. Eine Prüfung der Angemessenheit findet insoweit im Einzelfall statt.

Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf wird in gestuften Verfahrensschritten durchgeführt. Die bauleitplanerischen Schritte werden jeweils durch städtebauliche Verträge vorbereitet:

1. Am Anfang steht ein städtebaulicher Grundvertrag, in dem die Planungsbegünstigten zustimmen, die Kosten für die Planungs- und Entwicklungskosten zu übernehmen und den vorliegenden Grundsatzbeschluss zur Förderung von Wohnraum anzuwenden. Nach Vertragsunterzeichnung wird der Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet gefasst.

2. In einem weiteren städtebaulichen Vertrag werden Einzelheiten zur Wohnungsbindung, zur Erschließung und zu weiteren städtebaulichen Aspekten geregelt. In der Regel werden dort ein Erschließungsvertrag und eine verbindliche Absicherung der Wohnungsbindung vereinbart. Der Vertragsschluss erfolgt spätestens vor Eintritt der Planreife gemäß § 33 BauGB. Gegebenenfalls erfolgen weitere konkretisierende vertragliche Regelungen, etwa zur Umsetzung der Wohnungsbindung.

Übergangsbestimmung

Der Grundsatzbeschluss findet auf alle Bauleitplanungen Anwendung, für die der Gemeinderat ab dem heutigen Datum Aufstellungsbeschlüsse nach § 2 Abs. 1 BauGB fasst, soweit frühere Aufstellungsbeschlüsse keine abweichenden Regelungen enthalten.

Aufhebung vorheriger Beschlüsse

Mit diesem Grundsatzbeschluss wird die Baulandstrategie der Gemeinde Hallbergmoos insgesamt neu geordnet. Die in der Vergangenheit dazu ergangenen Beschlüsse vom 06.10.2009 und 14.04.2015 werden aufgehoben.

Abstimmung: Ja 23 Nein 0

9. Anfragen

9.1 Gemeinderatsmitglied Brosch

Zur öffentlichen, schriftlichen Bekanntgabe 2.1:
Sind Metzgereien, Bäckereien, Eisdielen und Lebensmittelhändler (ToGo) auch bei der Förderung zum Mehrweggeschirr enthalten?

Antwort Bürgermeister Niedermair:
Aus unserer Sicht spricht dem nichts entgegen. Die Wirtschaftsförderung soll dies in die Förderung aufnehmen bzw. die Gemeinde (Abteilung F) dies bei der Förderungszusage berücksichtigen.

9.2 Gemeinderatsmitglied Henning

Bericht über etwas Erfreuliches mit dem Arbeitskreis Predazzo (Leiter Max Förg). Die Gondel bekommt die Gemeinde geschenkt. Einen herzlichen Dank an Max Förg für seine Bemühungen. Danke auch an Georg Förg für die Organisation des Transportes.

Zudem möchte ich mit auf den Weg geben, dass die Gemeinde Predazzo wieder an Veranstaltungen arbeitet. Dies werden wir dem Gemeinderat wieder berichten.

10. Bürgerfragestunde

10.1 Bürger Alois Walbrunn

Zur Mietpreisbindung: Wie wäre der Mietpreis aktuell?

Antwort Dr. Spieß:
Dies wird baugebietsbezogen zum aktuellen Zeitpunkt festgelegt. Die Regierung von Oberbayern hat hierüber einen guten Überblick.

Josef Niedermair
Erster Bürgermeister

Julia Hollmer
Schriftführung