

## **NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 12. SITZUNG DES BAU- UND PLANUNGSAUSSCHUSSES**

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 02.12.2025  
Beginn: 18:30 Uhr  
Ende: 19:16 Uhr  
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

---

### **Erster Bürgermeister**

Henn, Benjamin

### **Ausschussmitglieder**

Brosch, Sabina  
Edfelder, Silvia  
Hartshauser, Hermann  
Henning, Thomas  
Krätschmer, Christian  
Kronner, Stefan  
Lemer, Heinrich  
Reiland, Wolfgang  
Rentz, Stefan  
Zeilhofer, Rudolf

### **Schriftführerin**

Altmann, Jennifer

### **Verwaltung**

Wagner, Andrea  
Zimmermann, Frank

**Es fehlen entschuldigt:**

# TAGESORDNUNG

## öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 04.11.2025
2. Bekanntgaben
  - 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
  - 2.2 Ggf. mündliche Bekanntgaben
3. Teilsanierung des Daches im BRK Blumenkindergarten, Blumenstraße 1 in Hallbergmoos – Grundsatzentscheidung zu PV-Anlage
4. Anschaffung Elektrokastenwagen für die Kläranlage Hallbergmoos
5. Bebauungsplanverfahren Nr. 88.1. "MU südlich Dornierstraße" - Billigung der Planung und frühzeitige Auslegung der Unterlagen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
6. Bebauungsplanverfahren Nr. 79 "Verlängerung Predazzoallee" - Abwägungsbeschluss
7. Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 1970/246 - Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 "Tannenweg Süd"
8. Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung, Garage und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1970/709 - Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 "Tannenweg Süd"
9. Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl. Nr. 1970/702 - Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 "Tannenweg Süd"
10. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1970/703 - Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 "Tannenweg Süd"
11. Bürgerfragestunde
  - 11.1 Bürger 1
12. Anfragen
  - 12.1 Beantwortung der Anfrage von Gemeinderatsmitglied Stefan Kronner vom 09.09.2025

## 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 04.11.2025

#### Beschluss

Das öffentliche Protokoll der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 04.11.2025 wird genehmigt.

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

### 2. Bekanntgaben

#### 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen

##### Sachverhalt

##### Anlagen zum Beiblatt

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

##### Zur Kenntnis genommen

### 2.2 Ggf. mündliche Bekanntgaben

##### Sachverhalt

##### Sirene am Feuerwehrgerätehaus in Goldach

In der Nacht von Montag, 01.12.25 auf Dienstag wurde die Sirene von einer Person in einer persönlichen Notlage über den Handauslöser aktiviert. Mitglieder der Feuerwehr Goldach sind aufgrund des Alarmsignals zum Feuerwehrgerätehaus geeilt und haben dann die Person, die den Alarm ausgelöst hat, betreut. Da eine Handauslösung keine übliche automatisierte Alarmierung ist, hat die Sirene dann etwas länger geheult, weil der Alarm erst durch die Feuerwehr zurückgesetzt werden musste.

### 3. Teilsanierung des Daches im BRK Blumenkindergarten, Blumenstraße 1 in Hallbergmoos – Grundsatzentscheidung zu PV-Anlage

#### Sachverhalt

Im BRK Blumenkindergarten ist eine Teilsanierung des Daches erforderlich, da insbesondere vier Terrassenüberdachungen und zwei große Dachflächenfenster auf der Gartenseite undicht sind. Eine vollständige energetische Dachsanierung nach dem Gebäudeenergiegesetz ist nicht erforderlich, da weniger als 10 % der Dachfläche betroffen sind.

Die Behandlung dieses Tagesordnungspunktes erfolgte bereits im Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Hallbergmoos am 25.03.2025 öffentlich. Es wurde folgender Beschluss zur Dachsanierung gefasst:

#### **Begrenzung der Maßnahme auf die notwendigsten Sanierungsarbeiten:**

Austausch der Beleuchtung auf LED gemäß Variante 1 (Kostenschätzung: 15.000 € brutto) sowie Erneuerung der Dachflächenfenster und Sanierung der vier Terrassenüberdachungen (Kostenschätzung: 100.000 € brutto).

Im Zuge der anstehenden Dachsanierung wird geprüft, ob auf der Gartenseite eine Photovoltaikanlage mit ca. 300 m<sup>2</sup> mit etwa 60 kWp installiert werden soll. Hintergrund ist, dass im Frühjahr 2025 die bestehende Gasheizung durch eine Wärmepumpenheizung ersetzt wurde. Durch die Errichtung einer PV-Anlage könnte der allgemeine Stromverbrauch während der Betriebszeiten größtenteils gedeckt und gleichzeitig die Heizkosten insbesondere in den Übergangszeiten (Herbst und Frühling) reduziert werden. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass bei Installation einer PV-Anlage auf den Dachflächen eine energetische Optimierung des Daches innerhalb der nächsten 25 Jahre nicht mehr sinnvoll ist, da ansonsten für den Ab- und Wiederaufbau der PV-Anlage unnötige Kosten entstehen würden. Die Grobostenschätzung für eine Installation einer PV-Anlage mit Batteriespeicher und Baunebenkosten beläuft sich hierfür auf ca. 150.000,- € brutto. Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es keine Förderungen für neu installierte PV-Anlagen.

Das Dach wurde 1994 errichtet. Es befindet sich dem Alter entsprechend in einem guten Zustand und ist bereits mit einer 160mm starken Steinwolldämmung gedämmt. Dieses kann über die nächsten 25 Jahre bei entsprechender Pflege weiterhin seine Aufgaben erfüllen.

#### **Haushaltrechtliche Auswirkungen**

Im Falle eines positiven Beschlusses sind entsprechende Haushaltsmittel für den Haushalt 2026 einzuplanen. Derzeit sind im Instandhaltungsbudget 270.000.- € für 2025 für die Dachsanierung für das Gebäude BRK Blumenkindergarten eingeplant. Da die Dachsanierung ca. 100.000.- € kosten wird, können die freien Haushaltsmittel als Deckung verwendet werden. Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt.

#### **Beschluss**

Im Zuge der Teilsanierung des Daches des BRK Blumenkindergarten soll eine Photovoltaikanlage einschließlich Batteriespeicher errichtet werden.

Mit den Kosten in Höhe von ca. 150.000.- € einschließlich Baunebenkosten besteht Einverständnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderliche Planung und Ausschreibung durchzuführen. Der Planungsauftrag ist in stufenweiser Beauftragung vorzunehmen.

Im Rahmen der Leistungsphase 2 (Vorentwurf) ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung

auszuarbeiten und vorzulegen.

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

#### **4. Anschaffung Elektrokastenwagen für die Kläranlage Hallbergmoos**

##### **Sachverhalt**

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 07.10.2025 wurde dieser Tagesordnungspunkt vertagt. Es sollen der Preis eines konventionellen Fahrzeuges sowie die Wartungs- und Folgekosten ermittelt werden. Des Weiteren soll erfragt werden, ob die Batterie direkt verbaut ist.

##### **Sachverhalt gemäß BPA-Sitzung vom 07.10.2025:**

Im Haushalt für das Jahr 2025 ist geplant, dass ein neuer Kastenwagen als Ersatz für den Kastenwagen Fiat Ducato aus dem Baujahr 2006 angeschafft wird. Der Fiat Ducato hat bei 19 Betriebsjahren zwar nur 79.000 km auf dem Tachometer, ist aber durch sein Alter extrem mit Roststellen durchsetzt.

In der Hauptuntersuchung im Dezember 2024 erhielt das Fahrzeug wohl letztmalig eine TÜV Plakette.

Da seit 2024 eine Wallbox in einer der Garagen in der Kläranlagengarage installiert ist und auch eine Photovoltaikanlage auf dem Gelände der Kläranlage entstehen soll, wäre es aus Sicht der Betriebsleitung nur konsequent sowie auch ökologisch und ökonomisch sinnvoll, als Ersatzfahrzeug für den Ducato aus 2006 einen Elektrowagen anzuschaffen.

Durch vorhandene Notstromaggregate ist eine sichere Stromlademöglichkeit immer gewährleistet. Sobald eine Photovoltaikanlage in der Kläranlage installiert ist, können auch Spitzen in der Stromproduktion zum Laden des Elektrowagens verwendet werden.

Die Schätzkosten für einen Elektrokastenwagen betragen ca. 72.000 € brutto.

##### **Ergänzung des Sachverhaltes:**

Förderungen für den Erwerb von Elektrofahrzeugen sind aktuell keine bekannt. Bundes- oder Landesprogramme sind ausgelaufen. Die Kfz-Steuerbefreiung für 10 Jahre für alle e-Fahrzeuge wurde bis 2035 verlängert.

Die Herstellergarantie für die Batterie beträgt in der Regel 10 Jahre. In der Ausschreibung werden 11 Jahre gefordert. Die Batterien können nach Herstellerangaben ausgebaut und getauscht werden.

Zwischenzeitlich wurden vorab weitere Vergleichspreislisten zweier Hersteller eingeholt. Bei Fahrzeug 1 beträgt der Preisunterschied zwischen dem Elektro- zum Dieselmotor 19.040 € brutto, beim Angebot Fahrzeug 2 beträgt er 7.315 € brutto.

Dem kann jedoch entgegen gerechnet werden:

1. Kfz-Steuerbefreiung für alle e-Fahrzeuge für 10 Jahre  
Die Ersparnis beläuft sich für Fahrzeug 1 auf ca. 10 Jahre x 389 €/Jahr = 3.890 € und für Fahrzeug 2 auf ca. 10 Jahre x 399 €/Jahr = 3.999 €
2. Geringere Kraftstoff-Verbrauchskosten  
Bei der Ladung von e-Fahrzeugen kann von einem Solaranteil von Durchschnittlich 80 % bei einer entsprechend großen PV-Anlage ausgegangen werden.

Fahrzeug 1:

Fahrzeug 1 hat gemäß Herstellerangaben einen Diesel-Verbrauch von 8,45 l/100 km (gemischter Einsatz) bzw. 33,5 kWh/100 km:

Bei einer Jahresfahrleistung von 4.200 km errechnen sich Kraftstoffkosten für das Dieselfahrzeug 1 in Höhe von 567,84 €/a, bei einem Kraftstoffpreis von 1,60 €/l  
Beim Elektrofahrzeug errechnen sich Stromkosten in Höhe von 84,42 €/a, bei 0,30 €/kWh und 80 % Eigenstrom. Ersparnis pro Jahr für das E-Fahrzeug ca. 483,42 €.

Ersparnis ca. 10 Jahre x 483,42 € = 4.834,20 €

Fahrzeug 2:

Fahrzeug 2 hat gemäß Herstellerangaben einen Diesel-Verbrauch von 9,60 l/100 km (gemischter Einsatz) bzw. 35,05 kWh/100 km:

Bei einer Jahresfahrleistung von 4.200 km errechnen sich Kraftstoffkosten für das Dieselfahrzeug 2 in Höhe von 645,12 €/a, bei einem Kraftstoffpreis von 1,60 €/l

Beim Elektrofahrzeug errechnen sich Stromkosten in Höhe von 88,33 €/a, bei 0,30 €/kWh

und 80 % Eigenstrom. Ersparnis pro Jahr für das E-Fahrzeug ca. 556,79 €.

Ersparnis ca. 10 Jahre x 556,79 € = 5.567,90 €

Für die wesentlichen Betriebskosten zeigt sich für Fahrzeug 1 eine Gesamtersparnis in 10 Jahren von ca. 3.899 € + 4.834,20 € = **8.733,20 €** und für Fahrzeug 2 insgesamt 3.999 € + 5.567,90 € = **9.566,90 €**. Preissteigerungen für Diesel oder Strom bleiben unberücksichtigt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Dieselpreis in den kommenden 10 Jahren in Relation zu den Strompreisen deutlich erhöhen werden.

#### **Fazit**

Für Fahrzeug 1 können die deutlich höheren e-Motorenkosten über einen Zeitraum von 10 Jahren nicht amortisiert werden. Hingegen ist eine Amortisation der Mehrkosten bei Fahrzeug 2 möglich. Ursächlich hierfür ist der deutlich geringere Aufpreis bei diesem Angebot für den Elektro-Variante.

Angebotsverfahren

#### **Sachverhalt gemäß BPA-Sitzung vom 07.10.2025:**

Zur Angebotseinholung wäre bis zu einer Wertgrenze in Höhe von 100.000.- € netto nach der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren, für Sport und Integration vom 27.12.2024 (IMBek) eine Direktvergabe mit formloser Angebotseinholung bei mehreren Bietern möglich. Aufgrund einer Markterkundung erscheint es dem Leiter der Kläranlage zielführend eine Verhandlungsvergabe ohne Teilnahmewettbewerb nach § 12 UVgO

(Unterschwelvenvergabeordnung) durchzuführen. Dieses Verfahren ist bis zum Schwellenwert (221.000.- € netto) zulässig. Es kann insbesondere dann durchgeführt werden, wenn die Leistung nach Art und Umfang, insbesondere ihre technischen Anforderungen, vor der Vergabe nicht so eindeutig und erschöpfend beschrieben werden kann, dass hinreichend vergleichbare Angebote erwartet werden können.

Bei einer Verhandlungsvergabe ohne Teilnahmewettbewerb fordert der Auftraggeber mehrere, grundsätzlich mindestens drei Unternehmen zur Abgabe eines Angebots oder zur Teilnahme an Verhandlungen auf.

Die Kostenschätzung liegt bei ca. 60.300 € netto und somit unter der zulässigen Wertgrenze von 221.000 € netto.

Es darf über den gesamten Angebotsinhalt verhandelt werden mit Ausnahme der vom Auftraggeber in der Leistungsbeschreibung festgelegten Mindestanforderungen und Zuschlagskriterien. Nach geführten Verhandlungen werden die Bieter unterrichtet und es wird eine einheitliche Frist für die Einreichung der endgültigen Angebote, über die nicht mehr verhandelt werden darf, festgelegt.

Bei der Ausschreibung soll das Angebot den Zuschlag erhalten, welches das beste Preis-Leistungs-Verhältnis hat. Dieses wird über eine Wertungsmatrix und über die Kennzahl Z ( $Z = \text{Leistungspunkte} / \text{Angebotspreis} * 1.000$ ) ermittelt.

Beispiel:

| Angebot  | Angebotspreis   | Leistungspunkte | Kennzahl Z |
|----------|-----------------|-----------------|------------|
| A        | 70.000 €        | 3.000           | 428        |
| <b>B</b> | <b>60.000 €</b> | <b>2.800</b>    | <b>466</b> |
| C        | 55.000 €        | 2.400           | 436        |

Unter Berücksichtigung der Erfüllung der Mindestanforderungen wird der Zuschlag an den Bieter mit der höchsten Gesamtpunktzahl (Kennzahl Z) erteilt. Bei Punktgleichheit entscheidet der Preis über die Vergabe.

Ein Leasing-Angebot soll aufgrund der langen Nutzungsdauer, der geringen jährlichen Kilometerleistung, der Kläranlagenspezifischen Einbauten und Nutzung sowie entsprechende Verschmutzung nicht angefordert werden.

### **GEP (Gemeindeentwicklungsprogramm)**

#### 14. Ver- & Entsorgung

(2) Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung werden die Ressourcen im erforderlichen Umfang bereitgestellt und unterhalten. Hierzu gehören Einrichtungen wie Z.B. die Kläranlage,

Hierbei sind die Grundsätze der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit zu beachten.

### **GEP (Gemeindeentwicklungsprogramm)**

#### 14. Ver- & Entsorgung

(2) Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung werden die Ressourcen im erforderlichen Umfang bereitgestellt und unterhalten. Hierzu gehören Einrichtungen wie Z.B. die Kläranlage,

Hierbei sind die Grundsätze der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit zu beachten.

### **Haushaltrechtliche Auswirkungen**

Bei der Anschaffung des Kastenwagens handelt es sich um eine planmäßige Ausgabe.

Im Haushalt 2025 sind 70.000.- € bei FAHRZ003 eingeplant.

Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung Finanzen abgestimmt.

#### Finanzielle Auswirkungen

| Haushaltsjahr                    | 2024  | 2025       | 2026  | 2027  | 2028  |
|----------------------------------|-------|------------|-------|-------|-------|
| Betrag<br>(investiv)<br>FAHRZ003 | 0,- € | 70.000,- € | 0,- € | 0,- € | 0,- € |
| Betrag<br>(laufend)              | 0,- € | 0,- €      | 0,- € | 0,- € | 0,- € |

### **Beschluss**

Der Anschaffung eines elektrischen Kastenwagens für die Kläranlage wird wie von der Verwaltung vorgeschlagen zugestimmt.

Es soll Anstelle der Verhandlungsvergabe eine Direktvergabe mit formloser Angebotseinholung bei mehreren Anbietern durchgeführt werden.

Der Auftrag kann durch die Verwaltung erteilt werden, wenn die Auftragssumme in Höhe von 70.000.- € brutto eingehalten wird.

**Abstimmung: Ja 6 Nein 4**

Ausschussmitglied Kronner hat wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Abstimmung teilgenommen

## **5. Bebauungsplanverfahren Nr. 88.1. "MU südlich Dornierstraße" - Billigung der Planung und frühzeitige Auslegung der Unterlagen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

### **Sachverhalt**

Der Bau- und Planungsausschuss hat mit Beschluss vom 18.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88.1 „MU südlich Dornierstraße“ gefasst (s. Anlage 1).

### **Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Mit dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept hat die Gemeinde 2018 eine umfassende Analyse künftiger Bedarfe erstellen lassen, welches „von einer weiterhin hohen Nachfrage gewerblicher Nutzflächen sowie einer positiven Gesamtentwicklung des Wirtschaftsstandorts Hallbergmoos aus[geht]“. „Anders als in strukturschwachen Regionen und Kommunen gilt es in Hallbergmoos, die Nachfrage durch eine sinnvolle gewerbliche Entwicklungsstrategie im Sinne einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung zu steuern.“

Die Ergebnisse flossen unter anderem in die Entwicklung des räumlichen Leitbilds für die Gemeinde Hallbergmoos mit ein, welches die langfristige Siedlungsentwicklung der Gemeinde steuern soll. Die Flächenreserven hinsichtlich Gewerbeneuentwicklungen sind im Gemeindegebiet nahezu ausgeschöpft. Folglich werden im zugehörigen Aktionsplan die Flächen südlich der Dornierstraße als Erweiterung des bestehenden MABP (Munich Airport Business Park) definiert, wobei neue Konzepte hinsichtlich der Programmatik und räumlichen Qualität entwickelt werden sollen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll der erste Baustein der Erweiterungsflächen umgesetzt werden.

Ziel ist es, ein produktives Quartier zu entwickeln, in welchen Gewerbe, Freizeit und Wohnen miteinander verbunden werden. Insbesondere soll ein größerer Fokus auf den stadträumlichen Qualitäten liegen. Neben einer höheren baulichen Dichte sind großzügige Freiräume vorgesehen, die der Naherholung sowie sportlichen Aktivitäten dienen und gleichzeitig spannungsvolle Bezüge zur umliegenden Landschaft herstellen sollen. Mit einem deutlichen differenzierteren Nutzerspektrum im Gegensatz zum Munich Airport Business Park soll ein lebendiges Quartier entstehen.

Als Grundlage des Bebauungsplans dient eine umfassende Rahmenplanung, welche im Dialog mit dem Verfasser des räumlichen Leitbilds, sowie der Gemeinde Hallbergmoos erstellt wurde. Darüber hinaus fungieren ein städtebaulicher Vertrag, sowie als Bestandteil dessen ein Gestaltleitfaden, als ergänzende Qualitätssicherung.

Im Gegensatz zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans soll der nördliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, entlang der Dornierstraße, ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Dies ist notwendig, um den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen, da die gewünschte und von Gewerbeflächenentwicklungskonzept vorgeschlagene Programmatik (u.a. Gewerbegroßbetriebe) nicht vollständig mit der Gebietskategorie MU (Urbanes Gebiet) vereinbar ist. Folglich erfolgt für diesen Bereich parallel eine Änderung des Flächennutzungsplans.

Der Geltungsbereich umfasst folgenden Flurstücke: 312, 358/7, 359, 359/1, 363, 364, 365, 366/1, 370/1, 371, 372, 373, 782, 799, 807/5, 807/20, 807/21, 807/22, 807/23

## Erläuterung des Bebauungsplanentwurfs

Das Gesamtkonzept ist das Ergebnis einer mehrstufigen Rahmenplanung (einfache Rahmenplanung und Planungsdialog mit dem Verfasser des räumlichen Leitbilds 2022-2023, sowie vertiefte Rahmenplanung 2024-2025), welche auf den Konzepten und Erkenntnissen des räumlichen Leitbilds von Hallbergmoos aufbaut und in enger Abstimmung mit Fachexperten entstand.

Im Norden schließt das Quartier an die bestehende Dornierstraße an, welche im Zuge der Entwicklungen eine städtebauliche Aufwertung, sowie eine stärkere Durchgrünung erfahren soll. Entlang der Dornierstraße wird auf Basis der Grundanlage der Baufelder und Gebietsausweisungen vorrangig der zu erwartende Schwerlastverkehr geführt. Den südlichen Teil des Areals erschließt eine neue Planstraße („Planstraße Süd“), welche im Süd-Westen an die B301 und im Nord-Osten an die Dornierstraße angeschlossen wird. Perspektivisch ist eine Fortführung der Straße in Richtung Osten angedacht, welche an die bestehende Predazzoallee anknüpft und damit das Quartier mit dem Ortszentrum von Hallbergmoos vernetzen soll. Das Quartier dient, neben den ergänzenden Nutzungen des Wohnens, sowie sozialer oder kultureller Bausteine, überwiegend der Bereitstellung von gewerblichen Raumangeboten, welche sich aufgrund ihrer Dimension sowie der Verfügbarkeit von Flächen innerhalb der gewachsenen Struktur des Bestands im Kontext des MABP nicht implementieren lassen.

Auf Basis der beschriebenen Programmatik wurde ein städtebauliches Gefüge entwickelt, welches auf einer rationellen, rasterartigen Grundstrukturen aufbaut. Auf übergeordneter, städtebaulicher Ebenen sind sie zueinander versetzt und leicht verdreht. Dadurch entsteht ein spannungsvoller Zwischenraum, der als großzügige Grünfläche ausgestaltet ist. Situativ weitet oder verengt sich der Freiraum und lenkt den Blick auf bewusst inszenierte Zielpunkte. Neben der wichtigen Naherholungsfunktion werden in der Grüne Mitte auch Funktionen, wie die Erschließung mittels Langsamverkehrs oder die örtliche Versickerung vereint. Darüber hinaus leistet sie einen wichtigen klimatischen Beitrag im Quartier.

An den Übergängen des zentralen Grünraums „grüne Mitte“ zu den Straßenräumen werden urbane Platzräume unterschiedlicher Prägung vorgesehen.

Das südliche Entrée stellt den neuen Ortseingang, die neue Visitenkarte nach Hallbergmoos dar. Gleichzeitig bildet der Platzraum von der Bundesstraße kommend, den Auftakt ins neue Quartier. Unter dem Motto „produktiver Platz“ sollten an dieser Stelle die vielfältigen gewerblichen Nutzungen des Areals ablesbar werden.

Quartiersanger: Der Verschwenk der Planstraße Süd wird als angerförmige Weitung ausformuliert. Neben gastronomischen Angeboten sind hier Nutzungen wie ein Nahversorger und sonstige Einrichtungen des täglichen Bedarfs, z.B. Ärzte denkbar. Im Zusammenspiel mit den möglichen Erweiterungsflächen im Osten entwickelt sich der Platz sukzessive zum Ankerpunkt bzw. Zentrum im Quartier.

Das nördliche Entrée - Dieser Raum wird als untergeordneter Platzraum verstanden. Vielmehr ist es eine Weitung, die den Auftakt der Dornierstraße artikuliert und eine wichtige Verknüpfung zum nördlich angrenzenden MABP, insbesondere der Fußwegeverbindung zur „Surftown Hallbergmoos“ darstellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird der aktuelle Planstand mit den bereits zur Verfügung stehenden Gutachten ausgelegt, um bereits frühzeitig mögliche Einwendungen und Stellungnahmen in der Planung zu berücksichtigen. Weiterhin dient Sie als Basis für den weiteren städtebaulichen Dialog zwischen der Gemeinde Hallbergmoos, den Trägern der öffentlichen Belange sowie dem Investor.

Insbesondere die Themenfelder Umwelt, Klima, Energieversorgung, Erschließung und Entwässerung sind noch im Prüfungs- und Abstimmungsprozess.

### Stellungnahme Wirtschaftsförderung:

Die Wirtschaftsförderung sieht die Entwicklung der Flächen südlich der Dornierstraße als eine der wichtigsten Entscheidungen und Maßnahmen auf dem Gemeindegebiet Hallbergmoos in den nächsten 10-15 Jahren, um nachhaltig attraktive Unternehmen in einem hochqualitativen Umfeld anzusiedeln.

Die vorliegenden Planungen inkl. der Begründungen zum Bebauungsplan für die erste Billigung und Auslegung sind bereits sehr umfangreich gehalten. Der Bebauungsplanentwurf detailliert die Rahmenplanung zu diesem Gebiet. Es wurden in Gänze alle kritischen Punkte und Herausforderungen eines modernen Städtebaus aufgegriffen und gelöst. Die geplanten Höhenentwicklungen in den Teilbaugebieten sieht die Wifö als zeitgemäß an. Sie geben dem gesamten Gebiet eine interessante Ausgestaltung. Dazu gehören insbesondere die beiden Hochpunkte, die festgesetzt werden sollen. Die geplante grüne Mitte stellt eine absolut wichtige Luftschneise dar und trennt in attraktiver Art und Weise die beiden Gebietskategorien GE und MU voneinander. Sie stellt zugleich auch eine wichtige Achse dar, welche eine enorme Aufenthaltsqualität für Bürger und Beschäftigte mit sich bringt. Die geplanten urbanen Platzräume weisen unterschiedliche Prägungen auf und stellen einen geregelten Übergang zu den Straßenräumen von der grünen Mitte aus sicher.

Die Wegeführungen entsprechen dem damaligen Willen der Arbeitsgruppe „Dornierstraße Süd“, um eine integrative Verbindung zwischen dem Sportpark und dem Entwicklungsgebiet zu erreichen. Quartiersgaragen komplettieren das produktive Quartier und bündeln somit kompakt den ruhenden Verkehr an drei gut erreichbaren Stellen. Das Energieversorgungskonzept, welches zugrunde liegt, ermöglicht die klimaneutrale Betriebsführung im produktiven Quartier und unterstreicht zusätzlich den innovativen Ansatz, welcher die gesamte Arealentwicklung in den nächsten 10-15 Jahren vorantreibt.

Die Wirtschaftsförderung unterstützt ausdrücklich die geplanten und im Bebauungsplan dargelegten Teilgebietsentwicklungen als GE sowie MU und schlägt dem Bau- und Planungsausschuss die Billigung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 88.1 vor.

### **Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB durchgeführt. Das Verfahren umfasst eine zweistufige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit. Die Belange des Umweltschutzes werden im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Urbanes Gebiet dargestellt. Der nördliche Teil wird im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplans als Gewerbefläche dargestellt. Diese Änderung erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wird von Herrn Hofmann, Büro 03Arch, vorgestellt. Im Weiteren steht Herr Hofmann sowie Vertreter der Verwaltung dem Gremium für Fragen zur Verfügung.

### **Haushaltrechtliche Auswirkungen**

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens sowie der dazugehörigen Gutachten und Beauftragungen werden vom Investor getragen.

### **Beteiligung des Referenten**

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

Der Referent für Wirtschaft, Herr Dr. Marcus Mey, wird gebeten seine schriftliche Stellungnahme

im Vorfeld der Sitzung abzugeben.

Es wurden keine Stellungnahme abgegeben.

## **Beschluss**

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 88.1 „MU südlich Dornierstraße“ in der Fassung vom 20.11.2025 wird gebilligt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB findet in Form einer Planauslegung für die Dauer von einem Monat statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Planung ebenso frühzeitig unterrichtet und im selben Zeitraum zur Äußerung und Stellungnahme gebeten (§ 4 Abs. 1 BauGB).

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

## **6. Bebauungsplanverfahren Nr. 79 "Verlängerung Predazzoallee" - Abwägungsbeschluss**

### **Sachverhalt**

Der Bau- und Planungsausschuss hat am 02.06.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 79 „Verlängerung Predazzoallee“ gefasst.

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren gemäß §§ 1 ff. BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 9.025 m<sup>2</sup> und beinhaltet die Flurnummer 216/3 sowie Teilflächen der Flurnummern 119, 119/9, 190/3, 191, 192/2, 192/3, 192/5, 193/5, 216 und 216/2 der Gemarkung Hallbergmoos.

Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde das Architekturbüro Wild, Geltendorf, beauftragt. Der Umweltbericht sowie der Grünordnungsplan wurden vom Büro Grünplan GmbH, Freising, erstellt.

### **Städtebauliches Konzept:**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll auf Grundlage der 18. Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, das Ortszentrum von Hallbergmoos über die vorhandene Dornierstraße und die Fortführung der Predazzoallee an die B 301 anzubinden. Dadurch werden sowohl die Nord-Süd-Verbindungen Theresienstraße/Erchinger Weg und Maximilianstraße als auch die Ost-West-Achsen Haupt-/Grünecker Straße im Süden und Ludwigstraße im Norden verkehrlich entlastet.

Der Bau der Verbindungsstraße zwischen Predazzoallee und Theresienstraße entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde. Diese Zielsetzung ist sowohl im Gemeindeentwicklungsprogramm als auch im räumlichen Leitbild verankert.

### **Planerische Festsetzungen:**

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Art und Maß der baulichen Nutzung sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dargestellten Fuß- und Radwege (F + R) sowie Parkbuchten (P) basieren auf der Machbarkeitsstudie des Büros Schelzke und haben vorerst informativen Charakter, stellen jedoch noch keine verbindliche Festsetzung dar.

## **Abwägung:**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 23.10. bis 24.11.2025 statt. Es gingen zwei Stellungnahmen ein. Aus der Abwägungsprozess ergaben sich Korrektur- und Ergänzungsbedarfe bei einzelnen Unterlagen. Insbesondere sind die Daten des Lärmgutachtens mit der aktuellen Verkehrsprognose abzustimmen. Weiterhin ist die Begründung und der Geltungsbereich in Teilen zu überarbeiten.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 17.10. bis 24.11.2025 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen führten zu keiner Änderung der Planung.

Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen gehen aus der Anlage „Bebauungsplan Nr. 79 „Verlängerung Predazzoallee“ – Abwägung Stellungnahmen § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB“ hervor. Der Inhalt der Stellungnahmen sowie die Erläuterungen und Abwägungsvorschläge sind ausschließlich aus dieser Anlage zu entnehmen und Bestandteil dieser Ausschussvorlage.

Im Ergebnis ist nach Überarbeitung der Planunterlagen eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

## **Haushaltrechtliche Auswirkungen**

Die zur Durchführung des Verfahrens notwendigen Haushaltsmittel sind im Haushalt 2025 unter der Kostenstelle 511201 eingeplant. Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung Finanzen abgestimmt.

## **Beteiligung des Referenten**

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

## **Beschluss**

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird den Abwägungsvorschlägen zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zugestimmt.

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

## **7. Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 1970/246 - Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 "Tannenweg Süd"**

### **Sachverhalt**

Mit Bauantrag vom 10.11.2025 wurde der Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport auf dem Grundstück Kiefernweg 2 beantragt.

Mit dem Bauantrag wurden folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 „Tannenweg Süd“ beantragt:

- Überschreitung der zulässigen Grundfläche
- Abweichung von der festgesetzten Dachneigung

- Anzahl Vollgeschosse
- Überschreitung der Baugrenzen
- Doppelhaushälfte anstatt Einzelhaus
- Wandhöhe 5,85 m statt 4,20 m

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Grundstücke im Kiefernweg wurde von der Gemeinde Hallbergmoos mit Wohnraumbindungen zu etwas vergünstigten Preisen veräußert.

Die Veräußerung fand im November letzten Jahres im Rahmen eines Losfahrens statt.

Da der im Bebauungsplan festgesetzte Bauraum eine Einzelhausbebauung (E+ D) mit einer Grundfläche von 140 m<sup>2</sup> vorsieht hat sich die Gemeinde im Kaufvertrag verpflichtet verschiedene Befreiungen vom Bebauungsplan zu erteilen, damit auf dem Grundstück ein Doppelhaus errichtet werden kann.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 „Tannenweg Süd“ wurden zugesichert:

„Die geplante Doppelhausbebauung kann nur im Wege von Befreiungen nach § 31 BauGB realisiert werden. Die Gemeinde sichert bereits heute zu, dass sie zur Realisierung des Bauvorhabens Befreiungen zu der festgesetzten Dachneigung, der festgesetzten Grundfläche sowie der Anzahl der Geschosse sowie die Situierung der Garagenbauräume ausspricht. Danach kann eine Bebauung mit einer Grundfläche von 73 m<sup>2</sup>, zwei Vollgeschossen, einer Geschossfläche von 147 m<sup>2</sup>, Grundfläche für Nebenanlagen bis 90 m<sup>2</sup> realisiert werden. Geringfügige Überschreitungen für untergeordnete Bauteile sind möglich.“

Folgende Befreiungstatbestände wurden im Rahmen der Ausarbeitung der Kaufverträge übersehen und daher nicht notariell beurkundet. Diese sind jedoch, wie das Landratsamt Freising, der Gemeinde mitteilte, notwendig.

Befreiung von der Festsetzung Einzelhausbebauung  
 Befreiung von der festgesetzten Wandhöhe  
 Befreiung von der Baugrenze

Die geplante Doppelhaushälfte hat eine Grundfläche Hauptgebäude von 74,94 m<sup>2</sup> + Erker im EG als untergeordnetes Bauteil, einer Grundfläche Nebenanlage von 56,58 m<sup>2</sup>, eine Geschossfläche von 149,88 m<sup>2</sup> + Erker im EG eine Dachneigung von 33° und zwei Vollgeschosse. Der geringfügigen Überschreitung der Grundfläche (2 m<sup>2</sup>) resultiert aus dem profilgleichen Anbau mit dem Nachbarhaus. Damit das Bauvorhaben „Kiefernweg 4“ die ihm zugesicherte Grundfläche realisieren kann, muss der Baukörper 12,49 m lang werden. Dem kann aus Sicht der Verwaltung so zugestimmt werden.

Die Überschreitung der Wandhöhe von 4,20 m auf 5,85 m ist ebenfalls notwendig, da die im Bebauungsplan festgeschriebene Wandhöhe für ein Bauvorhaben E+D gedacht war. Mit der Halbierung der Grundfläche muss ein 2. Vollgeschoss errichtet werden um genügend Wohnraum für eine Familie zu schaffen.

Die Doppelhäuser sind profilgleich mit durchlaufendem First auszuführen. Die Wandhöhe des

Nachbarn ist identisch. Eine höhere Wandhöhe ist nicht möglich, da der Nachbar ansonsten die Abstandsflächen nicht einhalten kann.

Im Rahmen der Planungen hat sich gezeigt, dass die beiden Doppelhäuser „Kiefernweg 2/4“ und „Kiefernweg 6/8“ etwas versetzt zueinander errichtet werden müssen, weil sich ansonsten durch das aktuelle Abstandsflächenrecht die Abstandsflächen der Häuser 2 und 4 in Teilen überlappt hätten. Aus diesem Grund wurde in Absprache mit der Bauverwaltung das westliche Doppelhaus um 0,60 m nach Norden verschoben.

### **Beteiligung des Referenten**

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

### **Beschluss**

#### 1. Den beantragten Befreiungen

- Überschreitung der zulässigen Grundfläche
- Abweichung von der festgesetzten Dachneigung
- Anzahl Vollgeschosse
- Überschreitung der Baugrenzen
- Doppelhaushälfte anstatt Einzelhaus
- Wandhöhe 5,85 m statt 4,20 m
- Festsetzung Einzelhausbebauung
- festgesetzten Wandhöhe

von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 „Tannenweg Süd“ wird wie im Sachverhalt dargestellt zugestimmt.

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

#### 2. Falls zusätzliche Befreiungen notwendig sind, wird die Verwaltung bevollmächtigt, darüber in eigener Zuständigkeit zu entscheiden.

**Abstimmung: Ja 10 Nein 1**

### **8. Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung, Garage und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1970/709 - Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 "Tannenweg Süd"**

#### **Sachverhalt**

Mit Bauantrag vom 27.10.2025 wurde der Neubau einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung, Garage und Stellplätzen auf dem Grundstück Kiefernweg 4 beantragt.

Mit dem Bauantrag wurden folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 „Tannenweg Süd“ beantragt:

- Überschreitung der zulässigen Grundfläche Hauptgebäude
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche Nebenanlagen
- Abweichung von der festgesetzten Dachneigung

- Anzahl Vollgeschosse
- Überschreitung der Baugrenzen
- Doppelhaushälfte anstatt Einzelhaus
- Wandhöhe 5,85 m statt 4,20 m
- Größe der Nebenanlagen über 25 m<sup>3</sup> außerhalb der Bauräume

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Grundstücke im Kiefernweg wurde von der Gemeinde Hallbergmoos mit Wohnraumbindungen zu etwas vergünstigten Preisen veräußert.

Die Veräußerung fand im November letzten Jahres im Rahmen eines Losfahrens statt.

Da der im Bebauungsplan festgesetzte Bauraum eine Einzelhausbebauung (E+ D) mit einer Grundfläche von 140 m<sup>2</sup> vorsieht hat sich die Gemeinde im Kaufvertrag verpflichtet verschiedene Befreiungen vom Bebauungsplan zu erteilen, damit auf dem Grundstück ein Doppelhaus errichtet werden kann.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 „Tannenweg Süd“ wurden zugesichert:

„Die geplante Doppelhausbebauung kann nur im Wege von Befreiungen nach § 31 BauGB realisiert werden. Die Gemeinde sichert bereits heute zu, dass sie zur Realisierung des Bauvorhabens Befreiungen zu der festgesetzten Dachneigung, der festgesetzten Grundfläche sowie der Anzahl der Geschosse sowie die Situierung der Garagenbauräume ausspricht. Danach kann eine Bebauung mit einer Grundfläche von 73 m<sup>2</sup>, zwei Vollgeschossen, einer Geschossfläche von 147 m<sup>2</sup>, Grundfläche für Nebenanlagen bis 90 m<sup>2</sup> realisiert werden. Geringfügige Überschreitungen für untergeordnete Bauteile sind möglich.“

Folgende Befreiungstatbestände wurden im Rahmen der Ausarbeitung der Kaufverträge übersehen und daher nicht notariell beurkundet. Diese sind jedoch, wie das Landratsamt Freising, der Gemeinde mitteilte, notwendig.

Befreiung von der Festsetzung Einzelhausbebauung  
 Befreiung von der festgesetzten Wandhöhe  
 Befreiung von der Baugrenze

Die geplante Doppelhaushälfte hat eine Grundfläche Hauptgebäude von 73,50 m<sup>2</sup> + Erker im EG als untergeordnetes Bauteil, einer Grundfläche Nebenanlage von 92,37 m<sup>2</sup>, eine Geschossfläche von 147 m<sup>2</sup> + Erker im EG eine Dachneigung von 33°, zwei Vollgeschosse und eine Wandhöhe von 5,85 m. Die im Vertrag zugesicherte Grundfläche für Nebenanlagen wird um 2,37 m<sup>2</sup> überschritten. Die Grundstücksversiegelung liegt mit der Überschreitung bei ca. 55 % und damit im Rahmen der zulässigen Grenzen nach der BauNVO.

Der Überschreitung der Wandhöhe von 4,20 m auf 5,85 m kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da sich durch die Errichtung eines weiteren Vollgeschosses auch die Wandhöhe erhöht. Die Doppelhäuser sind profilgleich mit durchlaufendem First auszuführen. Die Wandhöhe des Nachbarn ist identisch. Eine höhere Wandhöhe ist nicht möglich, da ansonsten die

Abstandsflächen nicht eingehalten werden können.

Die geplante Garage neben der Doppelhaushälfte liegt zum Teil außerhalb der Bauräume. Laut dem Bebauungsplan sind Nebenanlagen außerhalb der Bauräume nur bis zu einer Größe von 25 m<sup>3</sup>. Die Garage überschreitet die zulässigen 25 m<sup>3</sup> weshalb auch hierfür eine Befreiung erforderlich ist. Zur besseren Nutzbarkeit der Grundstücke hat die Gemeinde in Abstimmung mit den Bauherren an die nördlichen Grundstücke angrenzend eine Garagenzeile mit einer davor liegenden Gemeinschaftsfläche geplant. Auch hier basiert der Befreiungsantrag auf den geänderten Planungen der Verwaltung. Aus Sicht der Verwaltung sollte auch dieser Befreiung zugestimmt werden.

Im Rahmen der Planungen hat sich gezeigt, dass die beiden Doppelhäuser „Kiefernweg 2/4“ und „Kiefernweg 6/8“ etwas versetzt zueinander errichtet werden müssen, weil sich ansonsten durch das aktuelle Abstandsflächenrecht die Abstandsflächen der Häuser 2 und 4 in Teilen überlappt hätten. Aus diesem Grund wurde in Absprache mit der Bauverwaltung das westliche Doppelhaus um 0,60 m nach Norden verschoben.

### **Beteiligung des Referenten**

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

### **Beschluss**

#### 1. Den beantragten Befreiungen

- Überschreitung der zulässigen Grundfläche Hauptgebäude
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche Nebenanlagen
- Abweichung von der festgesetzten Dachneigung
- Anzahl Vollgeschosse
- Überschreitung der Baugrenzen
- Doppelhaushälfte anstatt Einzelhaus
- Wandhöhe 5,85 m statt 4,20 m
- Größe der Nebenanlagen über 25 m<sup>2</sup>

von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 „Tannenweg Süd“ wird wie im Sachverhalt dargestellt zugestimmt.

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

#### 2. Falls zusätzliche Befreiungen notwendig sind, wird die Verwaltung bevollmächtigt, darüber in eigener Zuständigkeit zu entscheiden.

**Abstimmung: Ja 8 Nein 3**

### **9. Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl. Nr. 1970/702 - Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 "Tannenweg Süd"**

#### **Sachverhalt**

Mit Bauantrag vom 27.10.2025 wurde der Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Kiefernweg 6 beantragt.

Mit dem Bauantrag wurden folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 „Tannenweg Süd“ beantragt:

- Überschreitung der zulässigen Grundfläche
- Abweichung von der festgesetzten Dachneigung
- Anzahl Vollgeschosse
- Überschreitung der Baugrenzen
- Doppelhaushälfte anstatt Einzelhaus
- Wandhöhe 5,85 m statt 4,20 m

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Grundstücke im Kiefernweg wurde von der Gemeinde Hallbergmoos mit Wohnraumbindungen zu etwas vergünstigten Preisen veräußert.

Die Veräußerung fand im November letzten Jahres im Rahmen eines Losfahrens statt.

Da der im Bebauungsplan festgesetzte Bauraum eine Einzelhausbebauung (E+ D) mit einer Grundfläche von 140 m<sup>2</sup> vorsieht hat sich die Gemeinde im Kaufvertrag verpflichtet verschiedene Befreiungen vom Bebauungsplan zu erteilen, damit auf dem Grundstück ein Doppelhaus errichtet werden kann.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 „Tannenweg Süd“ wurden zugesichert:

„Die geplante Doppelhausbebauung kann nur im Wege von Befreiungen nach § 31 BauGB realisiert werden. Die Gemeinde sichert bereits heute zu, dass sie zur Realisierung des Bauvorhabens Befreiungen zu der festgesetzten Dachneigung, der festgesetzten Grundfläche sowie der Anzahl der Geschosse sowie die Situierung der Garagenbauräume ausspricht. Danach kann eine Bebauung mit einer Grundfläche von 73 m<sup>2</sup>, zwei Vollgeschossen, einer Geschossfläche von 147 m<sup>2</sup>, Grundfläche für Nebenanlagen bis 90 m<sup>2</sup> realisiert werden. Geringfügige Überschreitungen für untergeordnete Bauteile sind möglich.“

Folgende Befreiungstatbestände wurden im Rahmen der Ausarbeitung der Kaufverträge übersehen und daher nicht notariell beurkundet. Diese sind jedoch, wie das Landratsamt Freising, der Gemeinde mitteilte, notwendig.

Befreiung von der Festsetzung Einzelhausbebauung  
Befreiung von der festgesetzten Wandhöhe

Die geplante Doppelhaushälfte hat eine Grundfläche Hauptgebäude von 73,78 m<sup>2</sup> + Erker im EG als untergeordnetes Bauteil, einer Grundfläche Nebenanlage von 50 m<sup>2</sup>, eine Geschossfläche von 147,56 m<sup>2</sup> + Erker im EG eine Dachneigung von 33° und zwei Vollgeschosse. Dem kann aus Sicht der Verwaltung so zugestimmt werden.

Der Überschreitung der Wandhöhe von 4,20 m auf 5,85 m kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da sich durch die Errichtung eines weiteren Vollgeschosses auch die Wandhöhe erhöht. Die Doppelhäuser sind profilgleich mit durchlaufendem First auszuführen. Die

Wandhöhe des Nachbarn ist identisch. Eine höhere Wandhöhe ist nicht möglich, da ansonsten die Abstandsflächen nicht eingehalten werden können.

### **Beteiligung des Referenten**

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

### **Beschluss**

#### 1. Den beantragten Befreiungen

- Überschreitung der zulässigen Grundfläche
- Abweichung von der festgesetzten Dachneigung
- Anzahl Vollgeschosse
- Überschreitung der Baugrenzen
- Doppelhaushälfte anstatt Einzelhaus
- Wandhöhe 5,85 m statt 4,20 m

von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 „Tannenweg Süd“ wird wie im Sachverhalt dargestellt zugestimmt.

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

#### 2. Falls zusätzliche Befreiungen notwendig sind, wird die Verwaltung bevollmächtigt, darüber in eigener Zuständigkeit zu entscheiden.

**Abstimmung: Ja 8 Nein 3**

### **10. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1970/703 - Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 "Tannenweg Süd"**

#### **Sachverhalt**

Mit Antrag auf Vorbescheid vom 30.10.2025 beantragen die Eigentümer des Grundstücks Kiefernweg 8 den Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage.

Zum Antrag auf Vorbescheid wurden folgende Fragen gestellt:

1. Können die Gebäude, wie im Lageplan dargestellt, erstellt werden? Die dazu erforderlichen Abstandsflächen und Bauvorschriften werden eingehalten, bzw. auf der Ostseite wird vom Nachbarn eine Abstandsflächenübernahme gewährt.

2. Kann eine Überschreitung der Grundfläche-Hauptgebäude erfolgen?  
Zulässig für diese Parzelle (Nr. 58) ist laut B-Plan Nr. 39 eine GR von  $(140:2) = 70 \text{ m}^2$ . Laut Kaufvertrag wurde von der Gemeinde eine GR-Hauptgebäude von  $73 \text{ m}^2$  und für die GR-Nebenanlagen von  $90 \text{ m}^2$  gewährt. Die geplante GR-Hauptgebäude liegt bei  $82,01 \text{ m}^2$ , d.h. es wäre eine Überschreitung von ca. 12,5 % vorhanden. Die geplante GR-Nebenanlagen liegt bei  $86,92 \text{ m}^2$ , d.h. hier würde eine Unterschreitung vorliegen.

3. Darf die Wandhöhe von 4,20 m über OK FFB auf 5,85 m überschritten werden?  
Darf die Dachneigung von 38°- 43° auf 33° reduziert werden?  
Dürfen die Bauräume für Hauptgebäude und Garagen verändert werden?

Dürfen für den Bauraum statt Einzelhaus, 2 Doppelhaushälften gebaut werden?  
Diese Befreiungen sind bereits im Kaufvertrag mit der Gemeinde zugesichert worden.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Grundstücke im Kiefernweg wurde von der Gemeinde Hallbergmoos mit Wohnraumbindungen zu etwas vergünstigten Preisen veräußert.

Die Veräußerung fand im November letzten Jahres im Rahmen eines Losfahrens statt.

Da der im Bebauungsplan festgesetzte Bauraum eine Einzelhausbebauung (E+ D) mit einer Grundfläche von 140 m<sup>2</sup> vorsieht hat sich die Gemeinde im Kaufvertrag verpflichtet verschiedene Befreiungen vom Bebauungsplan zu erteilen, damit auf dem Grundstück ein Doppelhaus errichtet werden kann.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 „Tannenweg Süd“ wurden zugesichert:

„Die geplante Doppelhausbebauung kann nur im Wege von Befreiungen nach § 31 BauGB realisiert werden. Die Gemeinde sichert bereits heute zu, dass sie zur Realisierung des Bauvorhabens Befreiungen zu der festgesetzten Dachneigung, der festgesetzten Grundfläche sowie der Anzahl der Geschosse sowie die Situierung der Garagenbauräume ausspricht. Danach kann eine Bebauung mit einer Grundfläche von 73 m<sup>2</sup>, zwei Vollgeschossen, einer Geschossfläche von 147 m<sup>2</sup>, Grundfläche für Nebenanlagen bis 90 m<sup>2</sup> realisiert werden. Geringfügige Überschreitungen für untergeordnete Bauteile sind möglich.“

Folgende Befreiungen wurden noch nicht zugesichert sind aber ebenfalls erforderlich:

Befreiung von der Festsetzung Einzelhausbebauung  
Befreiung von der festgesetzten Wandhöhe

Die Bauherren beantragen eine Überschreitung der Grundfläche für das Hauptgebäude auf 82,01 m<sup>2</sup>. Aus Sicht der Verwaltung sollte im Sinne der Gleichbehandlung maximal einer Grundfläche Hauptgebäude von 75 m<sup>2</sup> zugestimmt werden. Auch das Landratsamt Freising vertritt die Auffassung, dass die Grundflächen der Doppelhaushälften nicht höher sein sollen. Auch größere Grundstücke im Bebauungsplangebiet Nr. 39 haben die Grundfläche von 70 m<sup>2</sup> eingehalten.

Der Überschreitung der Wandhöhe von 4,20 m auf 5,85 m kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da sich durch die Errichtung eines weiteren Vollgeschosses auch die Wandhöhe erhöht. Die Doppelhäuser sind profiligleich mit durchlaufendem First auszuführen. Die Wandhöhe des Nachbarn ist identisch. Eine höhere Wandhöhe ist nicht möglich, da der Nachbar ansonsten die Abstandsflächen nicht einhalten kann. Im Plan ist eine fehlerhafte Wandhöhe von 6,09 m dargestellt.

#### **Beteiligung des Referenten**

Der Referent für Energie, Mobilität und Ortsentwicklung, Herr Stefan Kronner, wird gebeten seine

Stellungnahme in der Sitzung abzugeben. Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

## **Beschluss**

Im Sinne des Antragstellers:

1. Der beantragten Befreiung zur Überschreitung der östlichen Baugrenze von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 "Tannenweg Süd" wird wie im Sachverhalt dargestellt zugestimmt.

**Abstimmung: Ja 10 Nein 0**

2. Der beantragten Befreiung zur Überschreitung der Grundfläche für das Hauptgebäude von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 "Tannenweg Süd" wird wie im Sachverhalt dargestellt zugestimmt.

Für die Befreiung stimmen null Ausschussmitglieder, gegen die Befreiung stimmen zehn Ausschussmitglieder. Die beantragte Befreiung ist somit abgelehnt.

**Abstimmung: Ja 0 Nein 10**

3. Der beantragten Befreiung der Wandhöhe von 4,20 m auf 5,58 m von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 "Tannenweg Süd" wird wie im Sachverhalt dargestellt zugestimmt.

**Abstimmung: Ja 10 Nein 0**

4. Der beantragten Befreiung zur Reduzierung der Dachneigung auf 33° von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 "Tannenweg Süd" wird wie im Sachverhalt dargestellt zugestimmt.

**Abstimmung: Ja 10 Nein 0**

5. Der beantragten Befreiung zur Verschiebung des Garagenbauraums von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 "Tannenweg Süd" wird wie im Sachverhalt dargestellt zugestimmt.

**Abstimmung: Ja 10 Nein 0**

6. Der beantragten Befreiung zur Errichtung einer Doppelhaushälfte von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 "Tannenweg Süd" wird wie im Sachverhalt dargestellt zugestimmt.

**Abstimmung: Ja 10 Nein 0**

7. Falls zusätzliche Befreiungen notwendig sind, wird die Verwaltung bevollmächtigt, darüber in eigener Zuständigkeit zu entscheiden.

**Abstimmung: Ja 7 Nein 3**

8. Die Verwaltung wird ermächtigt einer Befreiung der Grundfläche bis zu 75 m<sup>2</sup> zuzustimmen.

**Abstimmung: Ja 10 Nein 0**

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

## **11. Bürgerfragestunde**

### **11.1 Bürger 1**

Habe letzten Mittwoch gesehen das in der Hauptstraße Höhe Neuwirt die Gullis sauber gemacht wurden. Dabei wurde der Inhalt danebengelegt, was zur Folge hatte das es beim nächsten Regen wieder reingeschwemmt worden ist. Wer ist dafür zuständig?

Antwort Verwaltung Abteilung P Herr Zimmermann:  
Dies ist eine Kreisstraße aber wir prüfen es.

Antwort Bürgermeister Henn:  
Werden es prüfen aber die Bilder können Sie uns gerne zukommen lassen. Vielen Dank.

## **12. Anfragen**

### **12.1 Beantwortung der Anfrage von Gemeinderatsmitglied Stefan Kronner vom 09.09.2025**

#### **Sachverhalt**

Anfrage von Gemeinderatsmitglied Stefan Kronner in der öffentlichen BPA-Sitzung vom 09.09.2025:

„Mir fällt auf, dass Vergaben inzwischen immer nichtöffentlich behandelt werden. Warum ist das jetzt nach 29 Jahren plötzlich so? Im Sinne der Transparenz gegenüber Bürgern bitte ich darum, dies zur nächsten Sitzung zu erklären. Aus der heutige nichtöffentliche Punkt N3 wäre früher öffentlich gewesen.“

Antwort der Verwaltung:

Die Änderung in der bisherigen Vorgehensweise basiert auf einem Rundschreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration vom 24.09.2019. Darin wurde die Rechtslage hinsichtlich Kommunalen Auftragsvergaben und die Öffentlichkeit der Sitzung kommunaler Gremien bei Vergabeangelegenheiten und Veröffentlichung von Auftragsdaten neu beschrieben.

Abweichend von der früheren Rechtslage sind demnach sowohl Vergaben von Bauleistungen als auch Vergaben von Liefer- und Dienstleistungen und Konzessionen tendenziell in nichtöffentlicher Sitzung zu beraten und zu beschließen. Dies gilt auch für freiberufliche Leistungen.

Auszug aus dem Rundschreiben

„Gleichwohl ist die Entscheidung, ob eine Vergabeangelegenheit in öffentlicher oder nichtöffentlicher Sitzung zu beraten und zu beschließen ist, sowohl unter- als auch oberhalb der Schwellenwerte nach einer Einzelfallbeurteilung anhand der Besonderheiten des jeweiligen Vergabeverfahrens zu treffen. Im Ergebnis ist entscheidend, ob im jeweiligen Fall das Wohl der Allgemeinheit oder berechnete Ansprüche Einzelner einer Öffentlichkeit von Rats- und Ausschusssitzungen entgegenstehen. Es handelt sich hier um unbestimmte Rechtsbegriffe. Sind die Tatbestände im Einzelfall erfüllt, ist das kommunale Gremium nicht nur berechtigt, sondern verpflichtet, einen Beratungsgegenstand in nichtöffentlicher Sitzung zu behandeln. Ein Ermessensspielraum besteht nicht. Bei der Vorbereitung einer Sitzung ist im Rahmen einer Prognoseentscheidung über den zu erwartenden Verlauf der Beratung dafür Sorge zu tragen, dass nur die nicht vertraulichen Informationen in öffentlicher Sitzung kommuniziert werden [...].“

Folgende Informationen sind als vertraulich einzustufen:

- Die Namen der Bieter dürfen in öffentlicher Sitzung grundsätzlich nicht genannt werden. Im Falle einer Anonymisierung ist darauf zu achten, dass keine Rückschlüsse auf die Bieter möglich sind.
- Die Submissionsergebnisse dürfen nicht der öffentlichen Sitzungsvorlage beigefügt oder in anderer Weise in öffentlicher Sitzung bekannt gegeben werden. [...]
- Bewerberlisten für Beschränkte Ausschreibungen oder Verhandlungsvergaben (nichtoffene Verfahren und Verhandlungsvergaben) sollen grundsätzlich in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen werden, sofern sie überhaupt in einem kommunalen Gremium behandelt werden. [...]
- Die Namen der Bieter, die Vergabeunterlagen erhalten oder eingesehen haben, sind geheim zu halten.
- Bei Fällen, in welchen – beispielsweise bei der Vergabe von freiberuflichen Leistungen – die Beurteilung der persönlichen Verhältnisse des Bieters, wie zum Beispiel seine Zuverlässigkeit, Eignung und Fähigkeit im Vordergrund steht und in der Sitzung diskutiert werden soll, ist auf eine Behandlung der Vergabe in nichtöffentlicher Sitzung zu achten. Dies gilt auch für Aspekte der Bonität oder betriebsinterne Gesichtspunkte wie Kalkulationsgrundlagen. [...]

Nur wenn die objektiv begründete Prognose nicht erwarten lässt, dass eine getrennte Beratung zu sachgerechten Ergebnissen führen wird, kann die Vergabeangelegenheit insgesamt und von vornherein in nichtöffentlicher Sitzung beraten und beschlossen werden. [...]

Schlussfolgerungen für die Veröffentlichung und Übermittlung von Auftragsdaten nach der Zuschlagserteilung:

Analog der Verpflichtung der ex-post Veröffentlichung können auch bei allen anderen Vergabeverfahren nach Zuschlagserteilung folgende Daten veröffentlicht werden:

- das gewählte Vergabeverfahren
- der Auftragsgegenstand
- der Ort der Ausführung
- der Zeitraum der Leistungserbringung
- der Name des beauftragten Unternehmens

**Zur Kenntnis genommen**

Benjamin Henn  
Erster Bürgermeister

Jennifer Altmann  
Schriftführung