

BEKANNTMACHUNG

Am **Dienstag, 27.01.2026**, um **18:30 Uhr**
findet im großen Sitzungssaal des Rathauses die
Sitzung des Bau- und Planungsausschusses
mit folgender Tagesordnung statt.

TAGESORDNUNG

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 02.12.2025
2. Bekanntgaben
 - 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
 - 2.2 Ggf. mündliche Bekanntgaben
3. Bebauungsplanentwurf Nr. 74 "Enghofer Weg Nord" - Vorstellung der Entwurfsplanung
4. Einfriedung Grundschule
5. Fertigstellung der Asphaltdeckschichten BP61, BP68 und Fasanenweg
6. Dauerhafter Aufbau der Holzhütte „Himmelspforte“ im Goldachpark
7. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 93 "Adventureminigolf und Padel-Tennis Anlage" - Billigung der Planung und frühzeitige Auslegung der Unterlagen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
8. Antrag auf Errichtung eines Zaunes auf dem Grundstück Ulmenstraße 2-6 /Eschenweg 31-37 - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 „Tannenweg Ost“.
9. Planfeststellungsverfahren, Ersatzneubau der 380-kV-Freileitung Oberbachern-Ottenhofen u. Netzentwicklung Raum München Nord II
10. Bauantrag zum Anbau eines Kaltraumwintergartens an eine bestehende Doppelhaushälfte sowie Errichtung eines Gartenhauses und einer Fasssauna auf dem Grundstück Im Jägerfeld 31 - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32
11. Gemeinde Ismaning, Bebauungsplan Nr. 176, südlich der Moarstraße, 1. Teilabschnitt
12. Anfragen
13. Bürgerfragestunde

Gemeinde Hallbergmoos, 21.01.2026

Benjamin Henn
Erster Bürgermeister

Sachgebiet Sachgebiet P6	Sachbearbeiter Frau Reisinger
------------------------------------	---

Beratung Bau- und Planungsausschuss	Datum 27.01.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Kenntnisnahme
---	----------------------------	---------------------------------	---------------------------------------

Betreff
Kostenverfolgung Baumaßnahmen

Anlagen:
01-Kostenverfolgung WH Predazzoallee
02-Kostenverfolgung Umbau Rathaus
03-Kostenverfolgung Sanierung Grunschule
04-Kostenverfolgung Sanierung altes Rathaus
05-Kostenverfolgung FW Goldach

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

BauGB vorzubereiten.

Sachgebiet Sachgebiet P2	Sachbearbeiter Frau Raupach		
Beratung Bau- und Planungsausschuss	Datum 27.01.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Einfriedung Grundschule			
Anlagen: Anlage 01 - Beschlussbuchauszug GR vom 21.10.2025 Anlage 02 - Protokoll Besprechung mit Schulleitung (vertrauliche Anlage) Anlage 03 - Luftbild mit Wegeführung Anlage 03 - Plananlagen Zaunanlage			

Sachverhalt

Auf Basis des Gemeinderatsbeschlusses vom 21.10.2025 (Anlage 01) wurde ein Einfriedungskonzept für den Pausenhofbereich Nord der Grundschule seitens der Landschaftsarchitekten grünfabrik erstellt, mit der Schulleitung sowie weiteren Fachstellen (Brandschutz (IB Zobel) + Fachkraft für Arbeitssicherheit (Hr. Morchner) abgestimmt. Das Einfriedungskonzept entstand auf Basis einer Besprechung mit der Schulleitung/ Hr. Weichs, grünfabrik/ Fr. Bücking und der Gemeinde Hallbergmoos/ Fr. Raupach. Der Inhalt und die Ergebnisse dieses Gesprächs können dem beigelegten Protokoll (vertrauliche Anlage 02) entnommen werden. Zusammengefasst sieht dieses Konzept vor, dass die geplanten Tore in der Regel geschlossen sind und nur im Bedarf manuell durch Befugte geöffnet werden. Die derzeit bestehende Fußverbindung zwischen Freiherr-von-Hallberg-Platz und Pfarrer-Weiß-Weg entfällt somit für die Öffentlichkeit. Der öffentliche Fuß- und Radweg Richtung Mittelschule führt nur noch über den Weg südlich des Landschaftsweiher und östlich der Sportanlage. Die Wegeführung und die Lage der Tore kann aus der Anlage 03 ersehen werden.

Die Einfriedung inkl. Toranlagen ist im Detail wie folgt geplant (Anlage 03):

1. Einfriedung und Toranlage zwischen Turnhalle und Grundschule zum Pausenhof Süd (Einfriedung 1):

Ausführung einer Einfriedung mittels einem Stabgitterzaun, Höhe 1,40 m + Bodenfreiheit, in Stahl feuerverzinkt zwischen Turnhalle und Grundschule südlich der Überdachung mit einem einflügeligen Tor Breite ca. 3,00 m, 180 Grad zu öffnen. Aufgrund der Tatsache, dass dieses Tor in einem Fluchtweg liegt, muss dieses nach Abstimmung mit dem Brandschutz ‚während der Betriebszeit von innen ohne Hilfsmittel zu öffnen sein; dies kann z. B. über Fluchtwächter o. ähnliches sichergestellt werden‘.

Dies wird in der weiteren Planung berücksichtigt.

2. Einfriedung und Toranlage Nord (Einfriedung 2):

Ergänzung der Einfriedung mittels einem Stabgitterzaun, Höhe 1,40 m + Bodenfreiheit, in Stahl feuerverzinkt zwischen den bestehenden Stabgitterzäunen mit einem einflügeligen Tor Breite ca. 1,00 m sowie einem ca. 3,60 m breitem zweiflügeligem Tor, 180 Grad zu öffnen. Hierbei ist das einflügelige Tor für die Fußgängernutzung gedacht, das zweiflügelige Tor für Pflegemaßnahmen.

Eine Feuerwehrezufahrt von der Nordseite ist nach Abstimmung mit dem Brandschutz nicht erforderlich.

3. Einfriedung und Toranlage West (Einfriedung 3):

Ergänzung der Einfriedung mittels einem Stabgitterzaun, Höhe 1,40 m + Bodenfreiheit, in Stahl feuerverzinkt zwischen den bestehenden Stabgitterzäunen mit einem ca. 3,0 m breiten zweiflügeligem Tor für Pflegemaßnahme im nordwestlichen Bereich der Grundschule.

Termin der Ausführung:

Die Maßnahme ist als Vorabmaßnahme der ‚Umgestaltung Pausenhof Grundschule‘ geplant. Die Ausführung ‚Einfriedung + Tore‘ findet in der Ferienzeit statt, voraussichtlich in den Pfingstferien 2026.

Sonstiges:

Die Kosten für Planung und Ausführung ‚Einfriedung inkl. Toranlagen‘ sind in dem vom Gemeinderat am 21.10.2025 genehmigten Budget abgedeckt. Die Grobkostenschätzung des Planungsbüros grünfabrik sieht hierfür Kosten in netto 65.3000.- € bzw. 77.710.- € brutto vor.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Im Haushalt 2026 sind bei TIEF182 insgesamt 850.000.- € eingeplant. Die Gesamtkosten der Baumaßnahme einschließlich Planungs- und Baunebenkosten liegen nach derzeitigen Stand bei 830.000.- €.

Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2026	2027	2028	2029	2030
Betrag (investiv)					
TIEF182	-200.000 €	-650.000,- €	0,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

Beteiligung des Referenten

Die Referentin für Schulen und Kindertagesstätten, Frau Edfelder wird gebeten ihre Stellungnahme in der Sitzung abzugeben.

Vorschlag zum Beschluss

Der geplanten Einfriedung inkl. Toranlagen, die in der Regel verschlossen sind, und der damit verbundenen Sperrung des öffentlichen Durchgangs durch den Pausenhof Nord der Grundschule wird, wie im Sachverhalt dargestellt, zugestimmt.

Überarbeitet durch
Anke Raupach

Sachgebiet Sachgebiet P2
Sachbearbeiter Herr Aigner

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Planungsausschuss	27.01.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff
Fertigstellung der Asphaltdeckschichten BP61, BP68 und Fasanenweg

Anlagen:
Anlage Kostenaufstellung Asphaltdeckschichten (vertrauliche Anlage)

Sachverhalt

Bei den Bebauungsplangebieten BP 61 Mittermeierweg-Weidenweg (Kronauerweg) und BP 68 GE südöstlich Zeppelinstraße (Junkersstraße/Fokkerstraße) sowie im Fasanenweg müssen die Asphaltdeckschichten fertiggestellt werden. Die Asphalttragschichten wurden bei den Erschließungsarbeiten hergestellt.

Im Bereich BP 68 sind alle Hochbauten weitestgehend fertiggestellt.
Im Baugebiet BP 61 sind noch Flächen unbebaut. Der Zweckverband Freising Süd wird aber die Anschlüsse vor der Asphaltdeckschicht herstellen.
Im Fasanenweg sind alle Bauvorhaben abgeschlossen.
Nach Herstellung der Asphaltdeckschicht sind diese Straßen endgültig hergestellt. Die Erschließungskosten können somit bei allen drei Baugebieten dann endgültig abgerechnet werden.

Bei allen drei Vorhaben werden die Spartenträger vor Baubeginn aufgefordert, ihre Leitungen und Einbauten zu prüfen.

Die Gesamtkosten für alle drei Maßnahmen betragen knapp 400.000 Euro brutto einschließlich Baunebenkosten. Die anteiligen Kosten können der vertraulichen Anlage entnommen werden.

Die Arbeiten sollen nachdem der Haushalt 2026 rechtskräftig ist, beschränkt ausgeschrieben werden.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Im Haushalt 2026 sind bei TIEF151: BP 61 (100.000 Euro), TIEF198: BP 68 (320.000 Euro) und Fasanenweg (70.000 Euro) jeweils eingeplant.
Die Maßnahmen werden nach Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vorbereitet und erst mit einem rechtskräftigen Haushalt 2026 ausgeschrieben.
Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2026	2027	2028	2029	2030
Betrag (investiv)		0,- €	0,- €	0,- €	0,- €
TIEF151	-100.000 €				
TIEF198	-320.000 €				
Fasanenweg	-70.000 €				
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

Vorschlag zum Beschluss

Die Asphaltdeckschichten werden wie im Sachverhalt dargestellt fertiggestellt. Die Verwaltung wird beauftragt alle notwendigen Schritte durchzuführen.

Die Maßnahmen werden erst mit einem rechtskräftigen Haushalt 2026 ausgeschrieben.

Der Bürgermeister wird ermächtigt den Auftrag nach erfolgter Ausschreibung zu vergeben, sofern § 13 Abs. 2 Nr. 2 h der Geschäftsordnung eingehalten wird.

Sachgebiet		Sachbearbeiter	
Sachgebiet P1		Bayer	
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Planungsausschuss	27.01.2026	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Dauerhafter Aufbau der Holzhütte „Himmelspforte“, im Goldachpark			
Anlagen:			
Anlage 01 - Foto Himmelspforte (vertraulich)			
Anlage 02 - Kostenschätzung - Aufbau Himmelspforte (vertrauliche Anlage)			

Sachverhalt

Auf dem Burschenfest zur 100 Jahrfeier in Goldach wurde eine Holzhütte mit der Bezeichnung „Himmelspforte“ durch die Gemeinde zu einem Preis von 5.000,- Euro ersteigert. Die Hütte soll künftig als öffentlicher Unterstand wiederaufgebaut und genutzt werden.

Die Holzhütte weist Grundmaße von etwa 4,5 mal 4,5 Metern sowie eine Höhe bis zum Satteldachfirst von rund 4,5 Metern auf. Für einen dauerhaften Aufbau ist der Nachweis der Standsicherheit zu erbringen, daher ist eine statische Ertüchtigung des Bauwerks zwingend erforderlich. Hierzu müsste die Hütte zunächst in der Bauhofhalle aufgebaut werden, um die erforderlichen Aufmaße zu nehmen und die Querschnitte zu ermitteln. Auf dieser Grundlage könnten die Planunterlagen erstellt und die statischen Berechnungen durchgeführt werden. Für die statische Ertüchtigung liegt bereits ein Angebot eines Statikers über 5.562,00 Euro netto vor. Für die Aufmaßplanung und die Erstellung der Planunterlagen sind weitere 2.500,00 Euro netto zu veranschlagen. Die gesamten Planungskosten belaufen sich somit auf rund 8.100,00 Euro netto.

Die Aufbaukosten, einschließlich der statischen Ertüchtigungen, der Herstellung einer zusätzlichen Dacheindeckung aus Stahltrapezblech sowie der erforderlichen Erdarbeiten, betragen etwa 34.000,00 Euro netto. Damit ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von 42.100,00 Euro netto beziehungsweise **50.099,00 Euro brutto**.

In der BPA-Sitzung vom 04.11.2025 wurde gefordert zu prüfen, ob für die Aufstellung der Hütte eine Baugenehmigung erforderlich ist. Diese Prüfung wurde durch das Sachgebiet P4 durchgeführt. Nach Rückmeldung des Landratsamtes ist für die Aufstellung der Hütte keine Baugenehmigung erforderlich, sofern diese als offener Unterstand für Wanderer genutzt wird. Ursprünglich war ein Standort im Goldachpark angedacht. Dieser Standort wurde jedoch nach einem Vor-Ort-Termin vom Arbeitskreis Goldachpark negativ beurteilt.

Aufgrund der insgesamt sehr hohen Kosten regt die Verwaltung an, den Aufbau durch ortsansässige Vereine durchzuführen. Hierzu könnte ein Aufruf an ortsansässige Vereine erfolgen. Solange noch keine Lösung für den Aufbau gefunden ist, kann die Standortfrage zurückgestellt werden.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Für die Finanzierung der Maßnahme stehen im Haushalt derzeit keine eigenen Haushaltsmittel zur Verfügung. Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt.

Vorschlag zum Beschluss

Der Aufbau soll nach Möglichkeit durch ortsansässige Vereine durchgeführt werden. Hierzu soll ein Aufruf an ortsansässige Vereine veröffentlicht werden.

Überarbeitet durch
Johann Bayer

Sachgebiet Sachgebiet P4	Sachbearbeiter Frau Wagner		
Beratung Bau- und Planungsausschuss	Datum 27.01.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 93 "Adventureminigolf und Padel-Tennis Anlage" - Billigung der Planung und frühzeitige Auslegung der Unterlagen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB			
Anlagen: 01 - BPlan Nr. 93_Plandokument 02 - BPlan Nr. 93_Begründung_Umweltbericht 03 - BPlan Nr. 93_Ausgleichsbedarf 04 - BPlan Nr. 93_Ausgleichsumfang 05 - BPlan Nr. 93_Gestaltung und Erschließungsplan 06 - BPlan Nr. 93_Schallimmissionsprognose 07 - BPlan Nr. 93_Bodengutachten			

Sachverhalt

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 wurde am 09.09.2025 vom Bau- und Planungsausschuss gefasst und am 19.09.2025 öffentlich bekannt gemacht.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 255/2 der Gemarkung Hallbergmoos, südlich begrenzt durch den Enghoferweg, nördlich und östlich durch landwirtschaftliches Grünland sowie westlich durch den Sport- und Freizeitpark Hallbergmoos.

Der Vorhabenträger plant die Errichtung einer Adventureminigolf- sowie einer Padel-Tennisanlage, östlich angrenzend an den Sport- und Freizeitpark. Mit dem Bebauungsplan soll neues Baurecht für diese Freizeitanlagen geschaffen und die städtebauliche Entwicklung ordnend begleitet werden.

1. Anlass und Ziel der Planung

Das sich im Sondergebiet „Freizeit und Erholung“ liegende Grundstück (Fl.-Nr. 255/2, Gemarkung Hallbergmoos) befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Zur Erweiterung des Freizeitangebots sollen eine Adventureminigolf- und eine Padel-Tennisanlage entstehen. Der Bebauungsplan schafft neues Baurecht und ordnet die Nutzung städtebaulich.

2. Rechtliche Grundlage und Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach den §§ 2 ff BauGB aufgestellt.

3. Inhalte des Vorentwurfs

Der Vorentwurf vom 09.01.2026 beinhaltet die Begründung, den Umweltbericht sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Planung berücksichtigt Erschließungsmaßnahmen, Umweltbelange sowie die landschaftliche Einbindung.

4. Umwelt- und Regionalbezug

Das Gebiet liegt im Verdichtungsraum München (Regionalplan) und grenzt an den Landschaftsraum „Erdinger Moos“ sowie den regionalen Grünzug „Erdinger Moos/Grüngürtel Flughafen München“. Umweltrelevante Auswirkungen sind im Umweltbericht dargestellt.

5. Kostenregelung

Die Kosten des Verfahrens trägt der Vorhabenträger.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Keine

Beteiligung des Referenten

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

Vorschlag zum Beschluss

1. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 „Adventureminigolf- und Padel-Tennis Anlage“ in der Fassung vom 09.01.2026 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).

Sachgebiet
Sachgebiet P4

Sachbearbeiter
Frau Huber

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Planungsausschuss	27.01.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Antrag auf Errichtung eines Zaunes auf dem Grundstück Ulmenstraße 2-6 /Eschenweg 31-37 - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 „Tannenweg Ost,,.

Anlagen:

- 01 - Lageplan mit Luftbild
- 02 - Antrag auf Befreiung (vertrauliche Anlage)
- 03 - Auszug Google Streetview
- 04 - Bebauungsplan Nr. 8 "Tannenweg Ost"

Sachverhalt

Mit Antrag vom 15.12.2025 wurde die Errichtung eines 1,80m hohen Doppelstabmattenzaunes auf dem Grundstück Ulmenstraße 2-6/ Eschenweg 31-37 beantragt.

Der Antrag wurde wie folgt begründet:

Ein Eigentümer unserer WEG möchte in seiner Gartenparzelle, die direkt an der Hauptstraße angrenzt, die vorhandene beschädigte Hecke entfernen sowie den Zaun erneuern lassen. Der neue Zaun soll die gleiche Höhe haben, wie der Zaun des Nachbarn, um eine einheitliche Sicht an der Hauptstraße zu haben.

Daher stellen wir den Antrag, dass die Gemeinde eine Errichtung eines neuen Zaunes genehmigt, der die gleiche Höhe hat, wie der Zaun des Nachbarn.

Laut dem Bebauungsplan Nr. 8 „Tannenweg-Ost“ sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sockellose senkrechte Holzlattenzäune mit einer max. Höhe von 1,00 m über Oberkante gewachsenen Gelände zulässig.

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.

Das Grundstück liegt in keiner städtebaulich exponierten Lage. Die begehrte Befreiung betrifft nicht die Grundzüge der Planung. Vorgesehen ist die Errichtung eines Zaunes in gleicher Ausführung und Höhe wie auf dem östlichen angrenzenden Nachbargrundstück.

Das Grundstück des Nachbarn liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Tannenweg Ost“, weshalb der Zaun ohne Antrag auf Befreiung errichtet werden konnte. Für den objektiven Betrachter ist dies jedoch nicht ersichtlich.

Da sich die geplante Einfriedung an der Kreisstraße FS 12 befindet, wurde das Landratsamt Freising, Abt. Tiefbau, beteiligt. Sofern wir eine Stellungnahme erhalten wird diese bis zur Sitzung nachgereicht.

Beteiligung des Referenten

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

Vorschlag zum Beschluss

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 „Tannenweg-Ost“ wird bezüglich der Errichtung des 1,80 m hohen Doppelstabmattenzaunes zugestimmt.

Sachgebiet Sachgebiet P6	Sachbearbeiter Frau Reisinger
------------------------------------	---

Beratung Bau- und Planungsausschuss	Datum 27.01.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
---	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

Betreff
Planfeststellungsverfahren, Ersatzneubau der 380-kV-Freileitung Oberbachern-Ottenhofen u. Netzentwicklung Raum München Nord II

Anlagen:
01-Übersichtsplan
02-Übersichtsplan
03-Übersichtsplan

Sachverhalt

Für die Leitungsvorhaben „Ersatzneubau der 380-kV-Freileitung Oberbachern – Ottenhofen“ (TenneT TSO GmbH) sowie „Netzentwicklung Raum München Nord II“ (Bayernwerk Netz GmbH) wird ein einheitliches Planfeststellungsverfahren nach dem Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) durchgeführt.

Das Projekt Oberbachern – Ottenhofen, d. h. der Ersatzneubau der 380/220-kV-Leitung und in Teilen eine 380/220/110-kV-Leitung Oberbachern – Ottenhofen einschließlich Rückbau der Bestandsleitung, ist ein Teil der Leitungsbauprojekte in Bayern.

Die Höchstspannungsfreileitung Oberbachern – Ottenhofen ist eine rund 50 Kilometer lange bereits bestehende Stromtrasse, die von Oberbachern im Landkreis Dachau über die beiden Landkreise Freising und München nach Ottenhofen im Landkreis Erding führt.

Die Leitung ist bereits seit den 1970er Jahren in Betrieb. Die Höchstspannungsleitung Oberbachern – Ottenhofen ist bereits heute regelmäßig an ihren Kapazitätsgrenzen bei der Stromübertragung angekommen. Um die Versorgungs-, Netz- und Ausfallsicherheit für die Region um München auch zukünftig sicherstellen zu können, bedarf es einer Erhöhung der Stromtragfähigkeit.

Da die Erhöhung der Stromtragfähigkeit auf der Bestandsleitung (2er auf 4er Bündel) aus statischen Gründen nicht möglich ist, wird ein Ersatzneubau in neuer Trasse in Annäherung an die bestehende Freileitung gebaut. In Teilbereichen (UW Oberbachern bis in den Bereich Unterschleißheim) erfolgt bereits eine Mitführung von 110-kV-Stromkreisen der Bayernwerk Netz GmbH, diese wird auch zukünftig mitgeführt. Nach Fertigstellung und Inbetriebnahme des Ersatzneubaus folgt der Rückbau der Bestandstrasse.

Das Gesamtprojekt Oberbachern – Ottenhofen beinhaltet dabei die Verstärkung (Ausbau der 380-kV- und 220-kV-Schaltanlagen) der Umspannwerke in Oberbachern und Ottenhofen auf die erhöhten technischen Anforderungen sowie die Verstärkung der 380-kV- und 220-kV-Stromkreise auf eine Übertragungsfähigkeit von 4000 Ampere. Das Leitungsbauprojekt verläuft im Regierungsbezirk Oberbayern.

Mögliche Trassenführungen für den Ersatzneubau sind bereits im Zuge eines Raumordnungsverfahrens untersucht worden. Dieses Raumordnungsverfahren wurde zwischen Juni 2021 und Dezember 2021 für den gesamten Leitungsverlauf von Oberbachern bis Ottenhofen durchgeführt. Der Abschluss erfolgte durch die Landesplanerische Beurteilung der Regierung von Oberbayern für das Vorhaben „Ersatzneubau 380/220-kV-Leitung Oberbachern – Ottenhofen“ vom 20. Dezember 2021 (Az.: 8318.24_01-1-1).

An das Raumordnungsverfahren schließen sich die Genehmigungsverfahren für die Errichtung und den Betrieb der Leitung von Oberbachern nach Ottenhofen sowie für den (hier nicht antragsgegenständlichen) Umbau der Umspannwerke an. Für die Errichtung und den Betrieb der Leitung ist ein Planfeststellungsverfahren gemäß § 43 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EnWG durchzuführen.

Der Antrag auf Planfeststellung umfasst vorliegend die Errichtung und den Betrieb von Leitungen zwischen den Umspannwerken Oberbachern und Ottenhofen sowie die geänderte 110-kV-Anbindung an die Umspannwerke Oberbachern und Unterschleißheim See so-wie den Rückbau der Bestandsleitung. Die Änderungen und Umbauten in den Umspannwerken selbst werden durch separate Verfahren nach BImSchG bzw. Baurecht genehmigt und sind nicht Teil dieser Antragsunterlage.

Die zuständige Planfeststellungsbehörde ist die Regierung von Oberbayern.

Das Vorhaben wird als ein Abschnitt zur Planfeststellung beantragt. Für die Anbindung der Leitungen an die Umspannwerke Neufinsing und Ottenhofen (Leitungseinführungen) werden zusätzliche, räumlich sehr begrenzte Genehmigungsverfahren durchgeführt, da hier Maßnahmen teilweise auch an anderen Leitungen und zeitlich früher durchzuführen sind.

Vorschlag zum Beschluss

Zu dem Verfahren werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Sachgebiet Sachgebiet P4	Sachbearbeiter Frau Huber
------------------------------------	-------------------------------------

Beratung Bau- und Planungsausschuss	Datum 27.01.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
---	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

Betreff

Bauantrag zum Anbau eines Kaltraumwintergartens an eine bestehende Doppelhaushälfte sowie Errichtung eines Gartenhauses und einer Fassauna auf dem Grundstück Im Jägerfeld 31 - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32

Anlagen:

- 01 - Lageplan mit Luftbild
- 02 - Bauantragsunterlagen (vertrauliche Anlage)
- 03 - Antrag auf Befreiung (vertrauliche Anlage)
- 04 - Eingabeplan (vertrauliche Anlage)
- 05 - Bebauungsplan Nr. 32 "Verlängerung Im Jägerfeld"

Sachverhalt

Mit Bauantrag vom 15.12.2025 beantragen die Eigentümer des Grundstücks „Im Jägerfeld 31“ den Anbau eines Kaltraumwintergartens an eine bestehende Doppelhaushälfte sowie die Errichtung eines Gartenhauses und einer Fassauna. Der Wintergarten soll 4,25 m breit, 4,00 m tief und 3,30 m hoch werden. Das Gartenhaus ist 11,42 m² groß, die Fassauna 6,22 m².

Mit dem Bauantrag ging auch ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 „Verlängerung Im Jägerfeld“ ein, da sich der geplante Kaltraumwintergarten, das Gartenhaus und die Fassauna außerhalb der festgesetzten Baugrenze befinden.

Die Antragsteller begründen den Antrag wie folgt:

Der geplante Wintergarten soll an den Erker der bestehenden Doppelhaushälfte (Hs.Nr. 31) angebaut werden. Da der best. Erker die Baugrenze bereits um 1,04m überschreitet, liegt der Wintergarten folglich auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze. Durch die geplante Anbautiefe des Wintergartens (4,00m) kommt also insgesamt eine Überschreitung der Baugrenze von 5,04m zustande. Der Anbau des Wintergartens ist notwendig um den Wohnbereich der Doppelhaushälfte sinnvoll zu erweitern und die Wohnqualität deutlich zu erhöhen. Da dies, unter Einhaltung der Abstandsflächen, nur in diesem Bereich des Grundstückes möglich ist, sollte dies kein Problem darstellen.

Da sich das Baufenster direkt um das bestehende Doppelhaus erstreckt, können etwaige Nebengebäude gar nicht innerhalb der Baugrenze errichtet werden, weshalb auch das bereits bestehende Gartenhaus und die mobile, auf Kufen stehende Fassauna außerhalb liegen. Da durch das Bauvorhaben weder Belichtung noch Belüftung der Nachbargebäude eingeschränkt werden, sollte dies kein Problem darstellen.

Für die genannten Punkt wird hiermit ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gestellt.

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.

In Bebauungsplangebieten mit ähnlichen Festsetzungen wurden bereits Befreiungen von der Baugrenze zur Errichtung von Wintergärten ausgesprochen. Die angrenzenden Nachbarn (Im Jägerfeld 29 und Im Jägerfeld 35) haben der Planung des Wintergartens zugestimmt. Die Grundkonzeption des Bebauungsplans Nr. 32 ist durch den Antrag auf Befreiung bezüglich der Überschreitung der Baugrenze um 5,04 m nicht berührt.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Antrag auf Befreiung zum Anbau des Kaltraumwintergartens zuzustimmen.

Das Gartenhaus und die Fasssauna wurden bereits errichtet.

Laut dem Bebauungsplan Nr. 32 „Verlängerung Im Jägerfeld“ sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmen hiervon, sind im Einzelfall möglich, wenn die übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

Dies ist vorliegend der Fall. Die übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden eingehalten. Die zulässige Grundflächenzahl wird auch mit den Nebenanlagen nicht überschritten. Aus Sicht der Verwaltung kann auch dem Gartenhaus und der Fasssauna zugestimmt werden.

Beteiligung des Referenten

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

Vorschlag zum Beschluss

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 „Verlängerung im Jägerfeld“ wird bezüglich der Überschreitung der östlichen Baugrenze um 5,04 m zum Anbau des Kaltraumwintergartens und der Errichtung des Gartenhauses und der Fasssauna zugestimmt.

Sachgebiet Sachgebiet P6	Sachbearbeiter Frau Reisinger
------------------------------------	---

Beratung Bau- und Planungsausschuss	Datum 27.01.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
---	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

Betreff
Gemeinde Ismaning, Bebauungsplan Nr. 176, südlich der Moarstraße, 1. Teilabschnitt

Anlagen:
01-Bekanntmachung Aufstellung u. Lageplan
02-BPlan Nr. 176 Vorentwurf

Sachverhalt

Der Gemeinderat der Gemeinde Ismaning hat am 12.09.2024 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den vorgenannten Bebauungsplan aufzustellen. In der öffentlichen Sitzung am 04.12.2025 wurde der Entwurf durch den Bau- und Umweltausschuss gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ziele und Zweck der Planung

Für den Bereich südlich der Moarstraße gilt ein Baulinienplan 0037/53 aus dem Jahr 1956. Dort ist nur eine vereinzelte Bebauung vorhanden, bestehend aus Wohnhäusern und einer Lagerhalle. Auf den Grundstücken existiert ein größerer Baumbestand, dessen Erhaltung nach Möglichkeit bei der Planung berücksichtigt werden soll. In dem hier vorgesehenen 1. Teilabschnitt soll gemäß Umgebung und analog zur Darstellung im Flächennutzungsplan ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden, auf der östlichen Fl.Nr. 594/2 an der Münchener Straße ist auf ausdrücklichen Wunsch der Eigentümergemeinschaft ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO geplant.

Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 0,42 ha. Die genaue Abgrenzung des Planbereichs ergibt sich aus dem Lageplan des Bebauungsplans.

Vorschlag zum Beschluss

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