

---

<b>Sachgebiet</b> Sachgebiet P4	<b>Sachbearbeiter</b> Frau Huber
------------------------------------	-------------------------------------

---

<b>Beratung</b> Bau- und Planungsausschuss	<b>Datum</b> 24.02.2026	<b>Behandlung</b> öffentlich	<b>Zuständigkeit</b> Entscheidung
---	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

---

**Betreff**

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Tassiloweg 27 – Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“,

**Anlagen:**

- 01 - Lageplan mit Luftbild
  - 02 - Bauantragsunterlagen (vertrauliche Anlage)
  - 03 - Befreiungsanträge (vertrauliche Anlage)
  - 04 - Eingabepläne (vertrauliche Anlage)
  - 05 - Beschluss BPA vom 22.05.2018
  - 06 - Bebauungsplan Nr. 46 "Jägerfeld West"
- 

**Sachverhalt**

Mit Bauantrag vom 12.01.2026 wurde der Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage beantragt. Mit dem Bauantrag gingen zwei Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ bei der Gemeinde Hallbergmoos ein.

Beantragt wurde die Überschreitung der östlichen und nördlichen Baugrenze.

Die Anträge wurden wie folgt begründet:

*1. Überschreitung der östlichen Baugrenze*

*Die Abstandsflächen können ohne Befreiung nicht eingehalten werden. Bei einem genehmigten vormaligen Bauantrag von 2022 wurden die Abstandsflächen der Westseite vom westlichen Nachbargrundstück übernommen.*

*Damals gehörten die beiden Grundstücke 10/99 und 19/98 einem Eigentümer. Mittlerweile gibt es zwei Grundstückseigentümer.*

*Aus nachbarrechtlichen Gründen ist es einfacher, wenn jedes Grundstück seine Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück nachweisen kann, was durch eine Überschreitung der Baugrenze nach Osten ermöglicht wird. Als Nebeneffekt vergrößert sich dadurch die Fläche für Garage und Carport.*

*2. Überschreitung der nördlichen Baugrenze*

*Die Lage des geplanten Gebäudes bzw. die Überschreitung nimmt Bezug auf den genehmigten vormaligen Bauantrag von 2022 (BV 00516-22).*

*Bei dieser Planung wurde die Baugrenze nach Norden ebenfalls (um 1m) überschritten, die Planung also sinngemäß angepasst.*

*Der geplante Neubau fügt sich in die Umgebung ein, ist städtebaulich vertretbar und die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes werden nicht berührt*

*Die maximal möglichen Grundflächen des Bebauungsplanes Nr. 46 „Jägerfeld West“ werden eingehalten.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, oder die

Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

zu 1.

Der Bebauungsplan Nr. 46 „Jägerfeld West“ setzt zeichnerisch ein Baufenster fest. Zur westlichen Baugrenze wurde der Abstand zum Nachbarn mit 3,00 m vermasst. Die 3,00 m wären somit aufgrund der Festsetzung im Bebauungsplan als Abstandsfläche ausreichend.

Ein Abrücken von der westlichen Baugrenze um ca. 3,25 m ist aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich, weshalb die Verwaltung empfiehlt den Antrag abzulehnen.

zu 2.

2022 wurde für das Grundstück ein Bauantrag eingereicht. Dieser wurde mit einem Abstand des Wohnhauses zur nördlichen Grundstücksgrenze von 2,16 m genehmigt und überschreitet somit die festgesetzte Baugrenze. Ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans und ein Beschluss des Bau- und Planungsausschusses liegt hierfür nicht vor.

In der aktuellen Planung liegt das Haus 2,14 m von der nördlichen Grundstücksgrenze entfernt. Die Baugrenze im Bebauungsplan Nr. 46 „Jägerfeld West“ wurde zeichnerisch festgesetzt und ist nicht vermasst. Der Abstand von der Baugrenze zur Grundstücksgrenze liegt bei ca. 3,00 m. Im November 2025 stimmt der Bau- und Planungsausschuss der Überschreitung der nördlichen Baugrenze im gleichen Maß zu.

Die Verwaltung empfiehlt dem Antrag auf Befreiung zur Überschreitung der nördlichen Baugrenze zuzustimmen.

### **Beteiligung des Referenten**

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

### **Vorschlag zum Beschluss**

Im Sinne des Antragstellers:

1. Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ wird bezüglich der Überschreitung der östlichen Baugrenze um 3,25 m zugestimmt.
2. Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ wird bezüglich der Überschreitung der nördlichen Baugrenze um ca. 1,00 m zugestimmt.