

BEKANNTMACHUNG

Am **Dienstag, 24.02.2026**, um **20:00 Uhr**
findet im großen Sitzungssaal des Rathauses die
2. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses
mit folgender Tagesordnung statt.

TAGESORDNUNG

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 27.01.2026
2. Bekanntgaben
 - 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
 - 2.2 Verschattung Kinderspielplatz "Sportpark West"
 - 2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben
3. Neubau der Luitpoldbrücke - Vorstellung der Varianten
4. 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 69 "Birkenecker Straße Süd" - Vorstellung der Planung
5. Sanierung Grundschule: Nachtrag Fliesenleger und Flachdachabdichtung
6. Dachsanierung Mittelschule, 1. Nachtrag
7. Sanierung der Fassade an der Mittelschule
8. Stadt Freising, Bebauungsplan Nr. 88 b MUCcc-Multifunktionales Konzert- u. Kongresszentrum u. 41. Änderung Flächennutzungsplan - Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB
9. Antrag auf Errichtung eines Doppelstabmattenzaunes auf dem Grundstück Maximilianstraße 58 b + c - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.2 „Maximilianstraße-Ottostraße“
10. Antrag auf Vorbescheid - Nutzungsänderung zum Einbau von Mitarbeiterzimmern auf dem Grundstück Zeppelinstraße 21 – Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 68 „Gewerbegebiet südöstlich Zeppelinstraße“
11. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 220/25
12. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Tassiloweg 27 – Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“
13. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 10/121
14. Anfragen
15. Bürgerfragestunde

Gemeinde Hallbergmoos, 18.02.2026

Benjamin Henn
Erster Bürgermeister

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

Beratung Bau- und Planungsausschuss	Datum 24.02.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Kenntnisnahme
---	----------------------------	---------------------------------	---------------------------------------

Betreff
Kostenverfolgung Baumaßnahmen

Anlagen:
01-Kostenverfolgung WH Predazzoallee
02-Kostenverfolgung Umbau Rathaus
03-Kostenverfolgung Sanierung Grundschule
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

Sachgebiet	Sachbearbeiter		
Sachgebiet P2	Frau Raupach		

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Planungsausschuss	24.02.2026	öffentlich	Kenntnisnahme

Betreff
Verschattung Kinderspielplatz 'Sportpark West'

Anlagen:
Lageplan Großbäume

Sachverhalt

Seitens der SPD-Fraktion wurde im Juli 2025 ein Antrag auf Beschattung Kinderspielplätze gestellt.

Unter anderem wurde in der Gemeinderatsitzung am 29.07.2025 folgender Punkt beschlossen (siehe Beschlussbuchauszug):

„Am Kinderspielplatz ‚Sportpark West‘ soll anhand einer Baumbepflanzung für Schatten gesorgt werden.

Es wird in diesem Zuge geprüft, ob eine Versetzung der Bänke für zusätzliche Schattenplätze sorgt.

Ende November 2025 hat die Gemeinde ein Angebot erhalten, dass im Zuge des Projekts „Munich Arena“ am Flughafen auf Freisinger Grund Freising mehrere große Linden weichen müssen, diese kostenfrei abgegeben werden und gegen die Transport-/ Pflanz- und Pflegekosten übernommen werden können.

Zur Entwicklung des Baumkronenbestands im Gemeindegebiet und Verschattung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen hat sich die Gemeinde ein Angebot für zwei Lindenbäume (*Tilia cordata* (Winter-Linde), Höhe: ca. 9-12 m; Kronendurchmesser ca. 6-8 m) von der ausführenden Firma Opitz Großbaumverpflanzung (<https://www.opitz-international.de>) erstellen lassen. Firma Opitz ist eine Fachfirma, die seit ca. 55 Jahren auf Großbaumverpflanzungen spezialisiert sind.

Die Kosten für Verpflanzung, Nachversorgung und drei Jahre Pflege (2026-2028) betragen knapp 10.000 €/ Baum brutto (insgesamt knapp 20.000 € brutto).

Die Anwuchsgarantie der verpflanzten Bäume liegt bei nahezu 100%.

In Abstimmung mit Frau Oldenburg-Balden und mit der ausführenden Firma (Überprüfung der Zufahrtsmöglichkeiten) haben wir für die Großbaumpflanzungen im Sport- und Freizeitpark folgende Standorte ausgewählt (siehe hierzu auch Lageplan):

1) südwestlich des Spielbereichs:

In diesem Bereich wurden bis Mitte 2025 u.a. im Zuge der Baumpflanzchallenge zwei Bäume gepflanzt, die allerdings noch sehr klein sind und erst in ca. 10-20 Jahren Schatten spenden werden. Diese Baumpflanzungen werden durch den Bauhof ver- und durch einen Großbaum ersetzt. Der Großbaum ist so platziert, dass ein Teilbereich der Spielfläche verschattet wird.

2) Nördlich des Spielbereichs:

Der bestehende Kirschbaum nordöstlich der Spielfläche hat einen massiven Stammschaden, ist schon sehr unvital und müsste in der nächsten Zeit ersetzt werden, da er nicht überleben wird

Aufgrund der Rigolennähe des Kirschbaums wurde der neue Standort für den Großbaum nach Westen verschoben.

In diesem Bereich befindet sich derzeit ein Wipptier, dass für die Pflanzmaßnahme vom Bauhof herausgenommen wird und nach der Pflanzung und Pflege (spätestens im Sommer 2028) wieder gesetzt werden soll. Des Weiteren wird derzeit geprüft, ob dieser Bereich mit zusätzlichen Sitzgelegenheiten/ Bänken ergänzt werden kann.

Zur Optimierung des Anwuchses werden u.a. folgende Maßnahmen ausgeführt:

- Pflanzschnitt (die Baumkrone ist erst einmal kleiner als oben angegeben)
- Die Bäume müssen mit Spannseilen für ca. 2 Jahre im Boden verankert werden.
Aufgrund der Nähe zum Kinderspiel, werden die Spannseile mit einem roten Kunststoff ummantelt.
Eventuell werden in Abstimmung mit dem Beauftragten für Sicherheitsfragen weitere Sicherungsmaßnahmen notwendig.

Die Maßnahme ist für Februar 2026 geplant.

Überarbeitet durch
Anke Raupach

Sachgebiet Sachgebiet P2	Sachbearbeiter Herr Aigner
------------------------------------	--------------------------------------

Beratung Bau- und Planungsausschuss	Datum 24.02.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
---	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

Betreff
Neubau der Luitpoldbrücke - Vorstellung der Varianten

- Anlagen:**
 Anlage 01 - Beschluss GR v 08-04-2025 Neubau Luitpoldbruecke
 Anlage 02 - Vorentwurf Variante 1 bis 3 Neubau Luitpoldbrücke
 Anlage 03 - Erläuterungsbericht Neubau Luitpoldbrücke
 Anlage 04 - Wertungsmatrix Neubau Luitpoldbrücke
 Anlage 05 - Planunterlage_V1

Sachverhalt

Mit Beschluss vom 08.04.2025 (Anlage 01) wurde festgelegt, dass die alte Straßenbrücke abgerissen und durch einen Neubau ersetzt wird.
 Vom Ingenieurbüro Leonhardt, Andrä und Partner wurden drei Varianten für den Brückenneubau der Luitpoldbrücke erstellt und planerisch dargestellt und im Erläuterungsbericht beschrieben und bewertet.
 Die Pläne (Anlage 02), der Erläuterungsbericht (Anlage 03) und eine Bewertungsmatrix (Anlage 04) sind dem TOP angefügt. Herr Welsch vom Büro LAP wird in der Sitzung die Varianten kurz vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

Beschreibung der Varianten:

Variante 1 Überbau ohne Aufweitung:

Gestaltung und Besonderheiten
 In der Variante 1 wird der Überbau als geradliniges Bauwerk ohne Aufweitung an den Überbauenden hergestellt. Aufgrund der Breite der Brücke, wird der Überbau in einzelne Fertigteile aufgeteilt und über eine Vergusstasche nachträglich miteinander ergänzt. Die Brücke hat eine Gesamtlänge von 7,62 m und eine lichte Weite von 5,62 m. Die Breite zwischen den Aufkantung beträgt 4,05 m und die Breite der Aufkantung jeweils 0,41 m.

Überbau
 Der Überbau wird als insgesamt 45 cm dicke Platte aus Stahlbeton ausgeführt. Im Werk werden die Fertigteileplatten vorgefertigt und nach Fertigstellung der Unterbauten an die Baustelle angeliefert und über einen Mobilkran eingehoben. Aufgrund der zulässigen Transportbreite wird der Überbau in zwei Fertigteileplatten unterteilt. Die Höhe des Belags- und Abdichtungsaufbaus beläuft sich zu 8 cm.

Kosten
 Die Abbruchkosten des Bestandsbauwerkes werden auf ca. 20.000 € geschätzt.
 Die Brückenfläche des Ersatzneubaus wird zu 37 m² ermittelt. Die Bauwerkskosten (netto) werden auf 6.100 €/m² geschätzt. Daraus ergeben sich die gesamten Bauwerkskosten inkl. Abbruchkosten zu 245.700 € (netto).

Variante 2 – Überbau mit gerader Aufweitung

Gestaltung und Besonderheiten
 Bei der Variante 2 wird der Überbau hin zur Kochstraße beidseitig mit einer Breite von ca. 1,80 m auf 5,10 m Länge hin aufgeweitet. Um eine Überschneidung mit dem Nachbargrundstück zu vermeiden beginnt die Aufweitung erst in einem Abstand von ca. 2,50 m. Die Länge der Brücke der

Variante 2 beträgt 7,62 m. Die lichte Weite der Konstruktion liegt bei ca. 5,60 m. Die Breite des Überbaus an der Luitpoldstraße beträgt ca. 4,90 m und an der Kochstraße ca. 8,40 m. Die Breite der Aufkantungungen ist mit 0,41 m vorgesehen. Aufgrund der Breite der Brücke, wird der Überbau in einzelne Fertigteile aufgeteilt und über mehrere Vergusstaschen vor Ort miteinander ergänzt.

Überbau

Der Überbau wird als insgesamt 45 cm dicke Platte ausgeführt. Im Werk werden die Fertigteileplatten vorgefertigt und nach Fertigstellung der Unterbauten an die Baustelle angeliefert und über einen Mobilkran eingehoben. Aufgrund ihrer Abmessungen lässt sich die Platte nicht vollständig transportieren. Sie wird daher in Einzelsegmenten unterteilt.

Kosten

Die Abbruchkosten des Bestandsbauwerkes werden auf ca. 20.000 € geschätzt.

Die Brückenfläche des Ersatzneubaus wird zu 46 m² ermittelt. Die Bauwerkskosten (netto) werden auf 6.600 €/m² geschätzt. Daraus ergeben sich die gesamten Bauwerkskosten inkl. Abbruchkosten zu 323.600 € (netto).

Variante 3 – Überbau mit geschwungener Aufweitung

Gestaltung und Besonderheiten

Bei der Variante 3 wird der Überbau hin zur Kochstraße beidseitig kreisförmig mit einem Radius von 6,70 m hin aufgeweitet. Um eine Überschneidung mit dem Nachtbargrundstück zu vermeiden beginnt die Aufweitung erst in einem Abstand von 2,50 m. Die Länge der Brücke der Variante 3 beträgt 7,62 m. Die lichte Weite der Konstruktion liegt bei 5,60 m. Die Breite des Überbaus an der Luitpoldstraße beträgt 4,90 m und an der Kochstraße 9,00 m. Die Breite der Aufkantungungen ist mit 0,41 m vorgesehen. Aufgrund der Breite der Brücke wird der Überbau in einzelne Fertigteile aufgeteilt und über mehrere Vergusstaschen vor Ort miteinander ergänzt.

Überbau

Der Überbau wird als insgesamt 45 cm dicke Platte ausgeführt. Im Werk werden die Fertigteileplatten vorgefertigt und nach Fertigstellung der Unterbauten an die Baustelle angeliefert und über einen Mobilkran eingehoben. Die Fertigteile werden in Einzelsegmenten unterteilt.

Kosten

Die Abbruchkosten des Bestandsbauwerkes werden auf ca. 20.000 € geschätzt.

Die Brückenfläche des Ersatzneubaus wird zu 45 m² ermittelt. Die Bauwerkskosten (netto) werden auf 6.900 €/m² geschätzt. Daraus ergeben sich die gesamten Bauwerkskosten inkl. Abbruchkosten zu 330.500 € (netto).

Spartenverlegung im neuen Bauwerk:

- Telekom (Jeweils 3 Kupfer- und Glasfaserkabel)
- Gemeinde Hallbergmoos (Schmutzwasserkanal)
- Bayernwerk AG (Stromanschluss)

Für die Sparten Telekom und Bayernwerk werden Leerrohre vorgesehen. Die gemeindliche Abwasserpumpleitung wird wieder an das Bauwerk gehängt. Für eine Spülbohrung steht der notwendige Platz an der Westseite im Bereich der Kochstraße nicht zur Verfügung.

Für die Baumaßnahme wird die Kochstraße während der Bauzeit komplett gesperrt. Ein Fußgänger- und Radfahrerverkehr in der Kochstraße ist nur sehr eingeschränkt möglich. Die Luitpoldstraße wird ebenfalls gesperrt. Die Anlieger können ihre Grundstücke aber erreichen. Als Material- und Baulager wird die Straße und der Lagerplatz am Volksfestplatz genutzt.

Zeitplanung für das Vorhaben:

- Nach dem Beschluss durch den BPA über die gewählte Variante wird schnellstmöglich das Wasserrechtsverfahren durchgeführt und die Ausschreibung erstellt sowie die Anliegerabstimmungen durchgeführt

- Baubeginn Ende Juni 2026
- Fertigstellung bis Jahresende 2026

Nach der Wertungsmatrix ist die Version 3 die vernünftigste Lösung für die Brücke. Auch das Sachgebiet P2 würde diese Variante trotz höherer Kosten empfehlen.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Im Haushalt 2026 sind 500.000 Euro bei der Haushaltsstelle TIEF245 eingestellt. Die geschätzten Gesamtkosten für die Variante 3 inkl. Baunebenkosten liegen bei rd. 483.000.- € brutto. Die eingeplanten Haushaltsmittel sind somit ausreichend. Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2026	2027	2028	2029	2030
Betrag (investiv) Tief245	-500.000,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

Vorschlag zum Beschluss

Dem Neubau der Luitpoldbrücke wird wie vorgeschlagen zugestimmt.

Es soll Variante 3 (geschwungene Aufweitung) umgesetzt werden.

Mit den geschätzten Bau- und Abbruchkosten in Höhe von rd. 393.300.- € brutto besteht Einverständnis.

Die Verwaltung wird beauftragt die erforderlichen Ausschreibungen für die Bauleistungen in die Wege zu leiten. Der Bürgermeister wird ermächtigt die Aufträge zu vergeben, soweit § 13 Nr. 2. Buchstabe h) der Geschäftsordnung eingehalten ist.

Sachgebiet Sachgebiet P4	Sachbearbeiter Frau Wagner
------------------------------------	--------------------------------------

Beratung Bau- und Planungsausschuss	Datum 24.02.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
---	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

Betreff

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 69 "Birkenecker Straße Süd" - Aufstellungsänderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Anlagen:

01 - Lageplan
02 - BPlan 69_Planzeichnung und Festsetzungen

Sachverhalt

Der Bau- und Planungsausschuss hat am 17.06.2025 beschlossen, einen neuen Bebauungsplanentwurf für das Gebiet „Birkenecker Straße Süd“ zu erarbeiten. Hierzu fand im Herbst 2025 ein Workshop unter der Leitung von Markus Vogl mit den Eigentümern sowie Mitarbeitenden der Bauverwaltung statt.

Ziel des Workshops war die Weiterentwicklung des Bebauungsplans hinsichtlich der Vergrößerung der Grünflächen sowie den Wegfall der Tiefgaragen bei den Grundstücken für Geschosswohnungsbau. Diese Änderungen sollen zu einem zur Schaffung von kostengünstigerem Wohnraum führen und zum anderen zu einem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden.

Daneben werden auch die sich im gemeindlichen Eigentum befindlichen Doppelhausgrundstücke überplant. Die Grundstücke und Bauräume werden verkleinert um eine 3-geschossige Reihenhausbauung zu ermöglichen. Durch die kleineren Grundstückszuschnitte wird die Vermarktung der Grundstücke im Rahmen eines Ortsansässigenprogramms erleichtert und mehr Wohnraum für Familien geschaffen.

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Der neue Entwurf mit den vorgenommenen Änderungen wird von den Planern, Herrn Vogl und Herrn Schmutz (Studio Urbane Strategien), in der Sitzung vorgestellt.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Die zur Durchführung des Verfahrens notwendigen Haushaltsmittel werden im Haushalt 2026 unter der Kostenstelle 511201 eingestellt. 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.

Vorschlag zum Beschluss

1. Für den im Lageplan dargestellten Bereich wird der Bebauungsplan Nr. 69 „Birkenecker Straße Süd“ 1. Änderung aufgestellt. Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 10/39, 10/44, 10/108, 10/111, 10/112, 10/113, 10/114, 10/115, 10/116, 10/117, 10/118, 10/119, 10/120, 10/121, 10/122, 10/123, 10/124, 10/125, 10/126, 10/127, 10/128, 10/129,

10/130, 10/131, 10/132, 10/133, 10/134, 10/135, 10/136, 10/137, 10/138, 10/139, 10/140, 10/141, 10/143, 10/12 (TF).

2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 69 „Birkenecker Straße Süd“ mit Begründung in der Fassung vom 16.02.2026 wird gebilligt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 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 unterrichtet und im selben Zeitraum zur Äußerung und Stellungnahme gebeten (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Sachgebiet Sachgebiet P1	Sachbearbeiter Herr Niederreiter		
Beratung Bau- und Planungsausschuss	Datum 24.02.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Sanierung Grundschule: Nachtrag Fliesenleger und Flachdachabdichtung			
Anlagen: 01-Fliesenleger Nachtrag 2 02-Flachdachbau Nachtrag 8			

Sachverhalt

In der Sitzung des Bau -und Planungsausschusses am 20.06.2023 wurde die Modernisierung der Grundschule beschlossen. Für die Jahre 2024 bis 2027 wurden insgesamt 4.569.555 € brutto hierfür genehmigt. In diesen Kosten ist auch das Ausweichgebäude beinhaltet. Es sind noch nicht alle Gewerke vergeben, die derzeitigen voraussichtlichen Endkosten belaufen sich ohne diese Nachträge auf 4.016.661,75 € brutto

Der Verwaltung liegen nun zwei Nachträge vor, die laut Geschäftsordnung §13 Nr. 2g nicht mehr durch den Bürgermeister genehmigt werden dürfen, diese müssen durch den Bau- und Planungsausschuss genehmigt werden.

Nachtrag Fliesenleger

Der Auftrag über die Fliesenarbeiten für die Sanierung der Grundschule wurde in Höhe von 82.332,95 € brutto vergeben. Der erste Nachtrag in einer Höhe von 6.902.,60 € wurde bereits beauftragt. Jetzt liegt der Verwaltung ein weiteres Nachtragsangebot in Höhe von 10.124,52 € brutto vor.

Ursächlich für den Nachtrag ist die erforderliche Oberflächenverfestigung mit Epoxidharz. Hierdurch ist die Estrich-/Epoxidharzoberfläche im Rahmen der zul. Toleranzen uneben geworden. Für die großformatigen Fliesen mit 60 cm x 60 cm muss aber der Untergrund extrem eben sein. Somit muss vom Fliesenleger mehr Ausgleichsmasse und auch ein spezieller Haftgrund auf dem Epoxidharz verwendet werden. Ebenso wurden zus. Dehnfugenprofile aus Edelstahl benötigt, da einige erforderliche Fugen nicht ausgebildet waren.

Die Arbeiten sind abgeschlossen, der Nachtrag ist derzeit schwebend unwirksam.

Nachträge Flachdachsanieung

Der Auftrag für die Flachdachsanieung im Rahmen der Grundschulsanieung wurde mit einer Summe von 363.349,52 € vergeben. Die Nachträge 1 bis 7 in einer gesamten Höhe von 71.725,60 € brutto wurden schon beauftragt. Jetzt liegt ein weiterer Nachtrag über 2.545,86 € vor:

Die Attikaverblechung war in Edelstahl geplant. Da an der Schule alle bestehenden Verblechungen in Kupfer ausgeführt sind, wurde aus optischen Gründen von Edelstahl auf Kupfer gewechselt. Ebenso wurde aufgrund der Langlebigkeit bei der Abdichtung der Fensterbrüstungen zu einer Flüssigkeitsabdichtung gewechselt. Hierdurch musste die Befestigung der Fensterbleche geändert werden. Die Gefälledämmung konnte nicht einlagig verlegt werden, die Verlegung musste zweilagig erfolgen.

Die Arbeiten sind abgeschlossen, der Nachtrag ist derzeit schwebend unwirksam.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Einschließlich der o.g. Nachträge in Höhe von insgesamt 12.670,38 € brutto liegen die voraussichtlichen Gesamtkosten für die Sanierung der Grundschule bei 4.011.470,91 €. Nach derzeitiger Kostenprognose werden die bisher vom Bau- und Planungsausschuss freigegebenen

Mittel in Höhe von 4.569.555 € brutto nicht überschritten. Im Haushalt 2025 sind ausreichend Finanzmittel eingeplant.

Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2025	2026	2027	2028	2029
Betrag (HOCH213)	1.550.000,- €	1.340.000,- €	1.570.000,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

Vorschlag zum Beschluss

Der Nachtrag Nr.2 für die Fliesenarbeiten in Höhe von 10.124,52 € brutto und der Nachtrag Nr. 8 der Flachdachabdichtungsarbeiten in Höhe von 2.545,86 € brutto werden genehmigt. Die vorhandenen Finanzmittel sind ausreichend.

Sachgebiet Sachgebiet P3	Sachbearbeiter Herr Attensberger
------------------------------------	--

Beratung Bau- und Planungsausschuss	Datum 24.02.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
---	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

Betreff
Dachsanierung Mittelschule, 1. Nachtrag

Anlagen:
Anlage 01 - NA Fa. Binder geprüft (vertraulich)

Sachverhalt

Im Zuge der Ausführungsplanung und der Baustellenvorbereitung wurden zwei wesentliche Anpassungsbedarfe im Gewerk Dachdecker festgestellt:

Im Rahmen der Ausführungsplanung wurde festgestellt, dass erforderliche Leistungen nicht im Leistungsverzeichnis enthalten waren (Anbauten: Aula und Schülercafe, Mehrkosten ca. 145.000.- € brutto). Ohne diese zusätzlichen Positionen ist eine fachgerechte Fertigstellung der Dachsanierung nicht möglich. Es handelt sich hierbei um technisch zwingend notwendige Ergänzungen. Ein Teil dieser Mehrkosten kann durch Entfall der bisher eingeplanten, aber nicht mehr notwendigen Aufstiegshilfen (Minderkosten ca. 83.000.- € brutto) aufgefangen werden.

Aufgrund der spezifischen Standortbedingungen und zur Erhöhung der Langlebigkeit wird zudem vorgeschlagen, die ursprünglich geplanten Bauteile aus Titanzink durch Edelstahl (Minderkosten ca. 10.000.- € brutto) zu ersetzen.

Die nicht zur Ausführung kommenden Positionen, wurden im 1. Nachtrag als Minus Positionen ausgewiesen. Dies kann aus der Vertraulichen Anlage 01 entnommen werden.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Durch den Nachtrag erhöht sich die Auftragssumme um 77.233,14 € brutto. Im Haushalt sind für die Dachsanierung Mittel in Höhe von 2 Mio. € eingeplant. Nach der derzeitigen Kostenprognose werden Gesamtkosten (Gesamtbaukosten incl. Nachtrag 1 der Firma Binder und einschl. Baunebenkosten) in Höhe von rd. 1.850.000.- € erwartet. Die eingeplanten Haushaltsmittel sind einschließlich Nachtrag Nr. 1 ausreichend.

Vorschlag zum Beschluss

Dem Nachtrag Nr. 1 (zusätzliche Leistungen und Materialwechsel) der Fa. Binder in Höhe von 77.233,14 € brutto wird zugestimmt.

Überarbeitet durch
Benjamin Attensberger

Sachgebiet Sachgebiet P3	Sachbearbeiter Herr Attensberger
------------------------------------	--

Beratung Bau- und Planungsausschuss	Datum 24.02.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
---	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

Betreff
Sanierung der Fassade an der Mittelschule

Anlagen:
Anlage 01 - Kostenberechnung (vertrauliche Anlage)

Sachverhalt

Die Fassade (Wärmedämmverbundsystem) der Mittelschule Hallbergmoos befindet sich aufgrund ihres Alters und der Witterungseinflüsse in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Es bestehen insbesondere Schäden an der Putzfläche und an der Wärmedämmung, teilweise mit eindringender Feuchtigkeit. Ziel der Maßnahme ist es, die bauliche Substanz zu sichern, den Energieverlust über die Gebäudehülle zu reduzieren sowie das äußere Erscheinungsbild der Schule zu verbessern.

Geplant sind insbesondere folgende Arbeiten:

- Fassadenanstrich
- Ausbesserung bzw. Erneuerung schadhafter Putzflächen
- Ertüchtigung der Wärmedämmung
- Instandsetzung von Anschlüssen, Fensterlaibungen und Sockelbereichen

Die Ausführung der Fassadensanierung soll im Zug der Dachsanierung erfolgen, da das Gerüst mitbenutzt werden kann. Die Kostenberechnung kann aus Anlage 01 ersehen werden. Die Fassadensanierung stellt eine notwendige Unterhalts- bzw. Sanierungsmaßnahme dar. Die einschlägigen baurechtlichen und schulrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Die voraussichtlichen Gesamtkosten (Ausführung und Bauleitung) belaufen sich auf 420.000.-€ brutto.

Die Haushaltsmittel sind im Haushalt 2026 eingeplant.

Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt.

Vorschlag zum Beschluss

Der Sanierung der Fassaden der Mittelschule wird wie vorgeschlagen zugestimmt. Mit den geschätzten Gesamtkosten (Planung und Baukosten) in Höhe von 420.000.- € besteht Einverständnis.

Die Verwaltung wird beauftragt die erforderlichen Planungs- und Bauleistungen in die Wege zu leiten. Der Bürgermeister wird ermächtigt die Aufträge zu vergeben, soweit § 13 Nr. 2. Buchstabe h) der Geschäftsordnung eingehalten ist.

Sachgebiet Sachgebiet P6	Sachbearbeiter Frau Wagner		
Beratung Bau- und Planungsausschuss	Datum 24.02.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Stadt Freising, Bebauungsplan Nr. 88 b MUCcc-Multifunktionales Konzert- u. Kongresszentrum u. 41. Änderung Flächennutzungsplan - Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB			
Anlagen: 01 - Stlgn Gemeinde Hallbergmoos 02 - Abwaegung Stlgn Gemeinde Hbm			

Sachverhalt

Zu dem Bebauungsplanverfahren Nr. 88b „MUCcc – Multifunktionales Konzert- und Kongresszentrum“ sowie die 41. Änderung des Flächennutzungsplans hat der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt der Stadt Freising am 13.01.2026 die Abwägungsbeschlüsse aus der frühzeitigen Beteiligung gefasst.

Die Plandokumente der zweiten Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB können unter folgendem Link eingesehen werden:

<https://www.freising.de/rathaus/amtliche-bekanntmachungen/aktuelle-auslegungen>

Die Gemeinde Hallbergmoos hat im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens insbesondere auf folgende Punkte hingewiesen:

- erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der B301 und Rückstaugefahr am Knotenpunkt Ludwigstraße
- überproportionaler Anreiseverkehr der Hallbergmooser Hotels
- Differenzen bei der Verkehrszählung
- Auslastung der Knotenpunkte K10 (Ludwigstraße) und K11 (Dornierstraße)
- Überlastung des S-Bahnhofs Hallbergmoos
- Unzureichende Busverbindung aus Richtung Süden
- Fehlende Busparkplätze an der Event Arena

Die Stellungnahme kann der Anlage 1 entnommen werden.

Im Ergebnis führte unsere Stellungnahme zu keiner Änderung der Planung (Abwägung siehe Anlage 2).

Insbesondere die verkehrstechnischen Aspekte der Abwägung wurden Frau Kern vom Büro PSLV zur Prüfung vorgelegt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass sich die hohen Differenzen bei der Verkehrszählung im Ergebnis relativieren, da diese in der Fortschreibung des Gutachtens drauf gerechnet wurden. Auch die Zahlen im Prognose Null Fall stimmen jetzt mit unseren Ergebnissen überein. Des Weiteren wurde der Ausbau der Knotenpunkte K 2.1, K 2.2, K 3.1, K 5, K 10 den aktuellen Planungen angepasst.

Die übrigen Punkte wurden aus Sicht der Verwaltung unzureichend abgewägt und in der folgenden Stellungnahme erneut angeführt:

„Aus Sicht der Gemeinde Hallbergmoos ist die ÖPNV-Anbindung über die S-Bahn-Linien S8 und S1 unzureichend, insbesondere aus Richtung Süden. Es wird daher dringend gefordert,

ergänzende Busverbindungen aus Süden sowie eine signifikante Erhöhung der Busparkplätze an der Event Arena zu prüfen und sicherzustellen, um das verkehrliche Aufkommen bei Großveranstaltungen adäquat abzuwickeln. Zur Orientierung wird auf vergleichbare Großveranstaltungsorte in deutschen Großstädten verwiesen, die in der Regel eine signifikante Anzahl von Busparkplätzen vorhalten, um den hochfrequentierten Busverkehr zu unterstützen. Die Größenordnung solcher Busparkflächen liegt typischerweise im Bereich mehrerer Dutzend bis über hundert Busparkplätze pro Veranstaltung, abhängig von Veranstaltungsgröße und Ticketkapazität. Am Beispiel des Nationaltheaters München, das pro Vorstellung ca. 5–15 Busse bei ca. 2.101 Sitzplätzen einsetzt, ergibt sich eine grobe Orientierung für eine angemessene Businfrastruktur, um An- und Abreiseverkehr zu entzerren. Übertragen auf die geplante Event Arena in Freising deutet dies darauf hin, dass eine vergleichbare, aber auf lokale Verhältnisse angepasste Businfrastruktur erforderlich ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass Hotels in Hallbergmoos aufgrund positionierter Veranstaltungsinfrastrukturen und Besucherströme tendenziell eine überproportionale Anreiseüberlastung erfahren. Dieser zusätzliche Verkehr verschärft in Spitzenzeiten die Parkplatz- und Straßennutzung rund um Hotelstandorte sowie Zuliefer- und Taxiverkehre. Um Belastungen gleichmäßig zu verteilen, sind koordinierte Maßnahmen nötig, z. B. abgestimmte An- und Abreisekonzepte, Timing von Veranstaltungen in Zusammenarbeit mit Hotelbetrieben, sowie gezielte Lenkung der Hotelgäste auf öffentliche Verkehrsmittel bzw. zentrale Shuttleservices.

Fazit:

Aufgrund der geplanten Event Arena sind zusätzliche Busverbindungen sowie eine ausreichende Anzahl an Busparkplätzen notwendig, um Verkehrsbelastungen, Stauerscheinungen und Parkplatzprobleme zu minimieren. Die bestehende Anbindung über S8/S1 wird als unzureichend bewertet; daher sind konkrete Planungen zur Erweiterung der Busparkplätze sowie zur Ergänzung der ÖPNV-Anbindungen (z. B. zusätzliche Buslinien, Taktverdichtung außerhalb der bestehenden S-Bahn-Verbindungen) vorzulegen. Zudem sind Maßnahmen zur Minderung des überproportionalen Anreiseverkehrs der Hallbergmooser Hotels zu prüfen und zu koordinieren.“

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

Die Gemeinde Hallbergmoos gibt folgenden Stellungnahme zu den Bauleitplanverfahren Nr. 88b „MUCcc – Multifunktionales Konzert- und Kongresszentrum“ sowie die 41. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Freising ab:

„Aus Sicht der Gemeinde Hallbergmoos ist die ÖPNV-Anbindung über die S-Bahn-Linien S8 und S1 unzureichend, insbesondere aus Richtung Süden. Es wird daher dringend gefordert, ergänzende Busverbindungen aus Süden sowie eine signifikante Erhöhung der Busparkplätze an der Event Arena zu prüfen und sicherzustellen, um das verkehrliche Aufkommen bei Großveranstaltungen adäquat abzuwickeln. Zur Orientierung wird auf vergleichbare

Großveranstaltungsorte in deutschen Großstädten verwiesen, die in der Regel eine signifikante Anzahl von Busparkplätzen vorhalten, um den hochfrequentierten Busverkehr zu unterstützen. Die Größenordnung solcher Busparkflächen liegt typischerweise im Bereich mehrerer Dutzend bis über hundert Busparkplätze pro Veranstaltung, abhängig von Veranstaltungsgröße und Ticketkapazität. Am Beispiel des Nationaltheaters München, das pro Vorstellung ca. 5–15 Busse bei ca. 2.101 Sitzplätzen einsetzt, ergibt sich eine grobe Orientierung für eine angemessene Businfrastruktur, um An- und Abreiseverkehr zu entzerren. Übertragen auf die geplante Event Arena in Freising deutet dies darauf hin, dass eine vergleichbare, aber auf lokale Verhältnisse angepasste Businfrastruktur erforderlich ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass Hotels in Hallbergmoos aufgrund positionierter Veranstaltungsinfrastrukturen und Besucherströme tendenziell eine überproportionale Anreiseüberlastung erfahren. Dieser zusätzliche Verkehr verschärft in Spitzenzeiten die Parkplatz- und Straßennutzung rund um Hotelstandorte sowie Zuliefer- und Taxiverkehre. Um Belastungen gleichmäßig zu verteilen, sind koordinierte Maßnahmen nötig, z. B. abgestimmte An- und Abreisekonzepte, Timing von Veranstaltungen in Zusammenarbeit mit Hotelbetrieben, sowie gezielte Lenkung der Hotelgäste auf öffentliche Verkehrsmittel bzw. zentrale Shuttleservices.

Fazit:

Aufgrund der geplanten Event Arena sind zusätzliche Busverbindungen sowie eine ausreichende Anzahl an Busparkplätzen notwendig, um Verkehrsbelastungen, Stauerscheinungen und Parkplatzprobleme zu minimieren. Die bestehende Anbindung über S8/S1 wird als unzureichend bewertet; daher sind konkrete Planungen zur Erweiterung der Busparkplätze sowie zur Ergänzung der ÖPNV-Anbindungen (z. B. zusätzliche Buslinien, Taktverdichtung außerhalb der bestehenden S-Bahn-Verbindungen) vorzulegen. Zudem sind Maßnahmen zur Minderung des überproportionalen Anreiseverkehrs der Hallbergmooser Hotels zu prüfen und zu koordinieren.“

Sachgebiet Sachgebiet P4	Sachbearbeiter Frau Huber		
Beratung Bau- und Planungsausschuss	Datum 24.02.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Antrag auf Errichtung eines Doppelstabmattenzaunes auf dem Grundstück Maximilianstraße 58 b + c - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.2 „Maximilianstraße-Ottostraße,“			
Anlagen: 01 - Lageplan mit Luftbild 02 - Antrag auf Befreiung (vertrauliche Anlage) 03 - Bebauungsplan Nr. 14.2 "Ortszentrum Maximilianstraße - Ottostraße" 04 - Zaun			

Sachverhalt

Mit Antrag vom 07.02.2026 wird die Errichtung eines 1,80 m hohen Doppelstabmattenzaunes auf dem Grundstück Maximilianstraße 58 b + c beantragt.

Der Antrag wird wie folgt begründet:

1. Sicherheit und Einbruchschutz:

Aufgrund der direkten Lage am stark frequentierten Hauptverbindungsweg (Fußweg Rathaus zu Sport- und Freizeitpark) ist eine Erhöhung der Einfriedung auf 1,80 m aus Sicherheitsgründen und zum Schutz der Privatsphäre zwingend erforderlich.

2. Langlebigkeit und Nachhaltigkeit:

Der Austausch des maroden Holzzauns gegen wartungsfreie, feuerverzinkte Doppelstabmatten sichert eine dauerhafte und nachhaltige Lösung, die im Gegensatz zum bisherigen Holzbestand eine jahrzehntelange Lebensdauer garantiert.

3. Einheitliche Gestaltung:

Die Eigentümer sind sich über die hochwertige Beschaffenheit und Materialwahl einig. Eine abgestimmte Umsetzung mit einer Höhe von bis zu 1,80 m garantiert ein homogenes Erscheinungsbild entlang des Gehwegs und vermeidet einen unruhigen „Flickenteppich“.

- *Bild (siehe Anhang)*
- *Material: Doppelstabmatte verzinkt/beschichtet RAL 7016 anthrazit; Drahtstärke 8/8/6 mm; Abmessung: H. 1830 x B. 2500 mm; Maschenweite 50 / 200 mm*

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.

Der Bebauungsplan Nr. 14.2 „Maximilianstraße-Ottostraße“ setzt folgendes fest:

Für Einfriedungen entlang der Straßen sind sockellose Holzzäune, max. 1,20 m hoch zulässig. Sie sind als einfache Holzlattenzäune mit vertikaler Lattenrichtung auszuführen. Geschlossene Hecken sind nicht zulässig. Zwischen den Nachbargrundstücken sind auch Drahtmaschenzäune mit Hinterpflanzung oder Hecken zulässig.

Als der Bebauungsplan Nr. 14.2 „Maximilianstraße-Ottostraße“ 1996 in Kraft trat existierte das Baugebiet am Hufeisen noch nicht und das Grundstück grenzte an ein Privatgrundstück. Die heutige städtebauliche Situation mit der angrenzenden Straße Am Hufeisen war bei der Planaufstellung nicht absehbar und konnte folglich nicht in die planerischen Überlegungen einbezogen werden.

Das Grundstück liegt in keiner städtebaulich exponierten Lage. Die begehrte Befreiung betrifft nicht die Grundzüge der Planung.

Am 15.04.2014 stimmte der Gemeinderat der Errichtung einer 1,80 m hohen Sichtschutzwand auf dem Nachbargrundstück Maximilianstraße 60 zu, da der Bebauungsplan keine eindeutigen Festsetzungen für die maximale Höhe von Zäunen zwischen den Grundstücken festsetzt.

Die Verwaltung empfiehlt dem Antrag auf Befreiung 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

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.2 „Ortszentrum Maximilianstraße“ wird bezüglich der Errichtung eines 1,80 m hohen Doppelstabmattenzaunes zugestimmt.

Sachgebiet Sachgebiet P4	Sachbearbeiter Frau Huber		
Beratung Bau- und Planungsausschuss	Datum 24.02.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Antrag auf Vorbescheid - Nutzungsänderung zum Einbau von Mitarbeiterzimmern auf dem Grundstück Zeppelinstraße 21 – Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 68 „Gewerbegebiet südöstlich Zeppelinstraße,“			
Anlagen: 01 - Lageplan mit Luftbild 02 - Antrag auf Vorbescheid (vertrauliche Anlage) 03 - Eingabepläne (vertrauliche Anlage) 04 - Bebauungsplan Nr. 68 "Gewerbegebiet südöstlich Zeppelinstraße"			

Sachverhalt

Mit Antrag auf Vorbescheid vom 28.01.2026 wurde die Nutzungsänderung zum Einbau von Mitarbeiterzimmern für Betriebsangehörige in das 1. OG des best. Betriebsgebäudes beantragt.

Geplant ist der Einbau von 8 Mitarbeiterzimmerin mit einer Wohnfläche von 257 m².

Der Antrag wurde wie folgt begründet:

Die Morina Sonnenschutz GmbH mit Sitz im Hallbergmooser Gewerbegebiet südl. der Zeppelinstraße möchte Ihren Mitarbeitern zur Bindung an den Betrieb eine arbeitsstättennahe Unterkunft zu Verfügung stellen. Die Fortführung des unternehmerischen Erfolges ist unmittelbar mit der Unterbringung von gewerblichen Mitarbeitern verbunden.

Da die Wohnsituation in Hallbergmoos sehr angespannt ist und ein Appartement bzw. eine bezahlbare Wohnung schwer zu bekommen ist, plant die Firma Morina, das 1. OG des bestehenden Betriebsgebäudes in der Zeppelinstraße umzunutzen. Anstelle der Ausstellungs- und Büroräume sollen Werkszimmer für Mitarbeiter eingerichtet werden.

Die Verkleinerung des Ausstellungs- und Bürobereiches im OG wird möglich, da sich die Morina GmbH erweitert und neben dem Hauptstandort in Hallbergmoos eine Zweigstelle in Erding plant, in der neue Ausstellungs- und Büroflächen geschaffen werden. Das OG im Bestand wird somit frei für eine Wohnnutzung.

Eine Veränderung oder Vergrößerung der Gebäudehülle oder des Daches wird nicht vorgenommen. Es handelt sich um eine Umnutzung des 1. Obergeschosses im Innenbereich. Es sollen acht Einzelzimmer angeboten werden. Die bestehenden Sanitärräume werden um zwei Duschplätze erweitert. Eine Gemeinschaftsküche mit Esstheke ermöglicht die selbstständige Versorgung.

Stellplätze:

Die Zusammenstellung der neuen Wohnfläche ergibt 257,19 m². Dem B-Plan liegt die Stellplatzsatzung vom 28.08.2012 zugrunde. Hier sind ab einer Wohnfläche von 50m² 2 Stellplätze erforderlich. Aus der ursprünglichen Nutzung als Büro- und Ausstellungsfläche sind für das OG 5 Stellplätze vorhanden, somit für die Wohnnutzung ausreichend. Bei einer Berechnung der Stellplätze nach Betten ergeben sich 4 notwendige Stellplätze (1 Stpl/2 Betten) und damit sind die Anforderungen ebenfalls erfüllt. (Siehe beiliegende Zusammenstellung Wohnflächen neu) Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

1) Das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt ist

- 2) *Die Abweichung städtebaulich vertretbar ist*
3) *Die Durchführung des Bebauungsplanens zu einer offenbaren Härte führt und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentl. Belangen vereinbar ist.*
In unmittelbarer Nachbarschaft grenzt der B-Plan GE NordWest I/II 3. Änderung an. Darin wurden Befreiungen für ein Boardinghaus in einem Gewerbegebäude genehmigt.

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.

Laut dem Bebauungsplan Nr. 68 „Gewerbegebiet südöstlich Zeppelinstraße“ ist im GE-1 je Betriebsgrundstück eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig. Die Wohnung muss dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein und darf eine Größe von max. 100 m² Wohnfläche nicht überschreiten.

Das beantragte Vorhaben überschreitet diese Festsetzungen deutlich. Geplant ist nicht eine dem Betrieb untergeordnete Betriebsleiter- oder Bereitschaftswohnung, sondern die Einrichtung von acht Mitarbeiterzimmern mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 257 m². Damit wird sowohl die zulässige Anzahl der Wohneinheiten als auch die maximal zulässige Wohnfläche erheblich überschritten. Die geplante Nutzung ist ihrer Art und ihrem Umfang nach einer eigenständigen Wohnnutzung zuzuordnen und geht deutlich über das vom Bebauungsplan zugelassene Maß an betriebsbezogenem Wohnen hinaus.

Die beantragte Nutzungsänderung berührt die Grundzüge der Planung, da der Bebauungsplan bewusst eine klare Trennung zwischen Gewerbenutzung und Wohnnutzung vorsieht und Wohnnutzungen im Gewerbegebiet nur in untergeordnetem Umfang zulässt. Durch die Zulassung mehrerer Mitarbeiterzimmer mit erheblicher Wohnfläche würde diese planerische Zielsetzung aufgeweicht und ein Präzedenzfall für weitere Wohnnutzungen im Gewerbegebiet geschaffen.

Auch ist die Abweichung städtebaulich nicht vertretbar. Die geplante Wohnnutzung in dem beantragten Umfang führt zu einer Durchmischung von Wohnen und Gewerbe in einem Gebiet, das ausdrücklich als Gewerbegebiet festgesetzt ist. Dies kann langfristig zu Nutzungskonflikten (z. B. Immissionsschutz) führen und die Funktionsfähigkeit des Gewerbegebietes beeinträchtigen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die beantragte Nutzungsänderung den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 68 widerspricht und die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt sind. Die Verwaltung empfiehlt daher, dem Antrag auf Befreiung abzulehnen.

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:

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 68 „Gewerbegebiet südöstlich Zeppelinstraße“ wird bezüglich dem Einbau von Mitarbeiterzimmern im 1. OG zugestimmt.

Sachgebiet
Sachgebiet P4

Sachbearbeiter
Frau Huber

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Planungsausschuss	24.02.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff
Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 220/25

- Anlagen:**
- 01 - Lageplan mit Luftbild
 - 02 - Antrag auf Vorbescheid (vertrauliche Anlage)
 - 03 - Lageplan und Schnitt (vertrauliche Anlage)
 - 04 - Bebauungsplan Nr. 14.2 "Ortszentrum Maximilianstraße-Ottostraße"
 - 05 - Beschluss BPA vom 28.02.2023
 - 06 - Beschluss BPA vom 11.06.2024

Sachverhalt

Mit Antrag auf Vorbescheid vom 02.02.2025 beantragen die Eigentümer den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 220/25.

Es wurden folgende Fragen zum Vorbescheid gestellt:

- Laut Vorbescheid vom 24.05.2023 wurde ein Wohnhaus mit 12,5 m x 7,5m (93,75 m²) in Aussicht gestellt. Das Grundstück wurde mittlerweile geteilt.
- Die Maße wurden auf 11,80 m x 7,80 m (92,04 m²) mit erdgeschossigen Erkern (siehe Planzeichnung) geändert. Sind die Maße ebenfalls möglich?
- Ist eine GRZ von 0,28 bzw. 0,56 möglich?
- Ist eine GFZ von 0,51 möglich?
- In der Anlage die Berechnung der GRZ und GFZ.

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 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14.2 „Maximilianstraße-Ottostraße“

Bereits im Februar 2023 behandelt der Bau- und Planungsausschuss den Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses (Beschlussbuchauszug s. Anlage 5).

Aus der Tabelle kann die grundstücksbezogene Grund- und Geschossfläche entnommen werden:

	Grundfläche	GRZ I	Grundfläche Gesamt	GRZ II	Geschossfläche	GFZ
Antrag 2023	93,75 m ²	0,26	252,00	0,70	187,50 m ²	0,52
Antrag 2026	100,84 m ²	0,28	202,48	0,56	184,08 m ²	0,51

Die im Vorbescheid in Aussicht gestellte Grundfläche des Hauptbaukörpers von 93,75 m² entspricht einer grundstücksbezogenen GRZ von 0,26. Geplant ist eine Grundfläche von 92,04 m² plus Erker = 100,84 m². Dies entspricht einer GRZ von 0,28. Die Geschossfläche verringert sich gegenüber dem genehmigten Vorbescheid um 3,42 m², da die Erker als untergeordnetes Bauteil nicht in die Geschossflächenberechnung fallen.

Die beantragten Änderungen bewegen sich weiterhin im städtebaulich verträglichen Rahmen. Die geringfügig geänderten Gebäudemaße führen zu keiner wesentlichen Veränderung der baulichen Wirkung und fügt sich nach wie vor in die bestehende Umgebungsbebauung ein.

Öffentliche Belange werden dadurch nicht beeinträchtigt, nachbarliche Interessen bleiben gewahrt.

Der Verwaltung empfiehlt dem Vorbescheid mit den vorgelegten Maßen sowie der beantragten GRZ und GFZ 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

Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.2 „Maximilianstraße – Ottostraße“ wird zugestimmt. Die Fragen zum Vorbescheid werden positiv beantwortet.

Sachgebiet	Sachbearbeiter		
Sachgebiet P4	Frau Huber		

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Planungsausschuss	24.02.2026	öffentlich	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.

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

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Planungsausschuss	24.02.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 10/121 - erneute Behandlung

Anlagen:

- 01 - Lageplan mit Luftbild
 - 02 - Beschluss BPA vom 15.07.2025
 - 03 - Beschluss BPA vom 09.09.2025
 - 04 - Bauantragunterlagen (vertrauliche Anlage)
 - 05 - Eingabeplan (vertrauliche Anlage)
 - 06 - Freiflächenplan (vertrauliche Anlage)
 - 07 - Stellungnahme Herr Vogl (vertrauliche Anlage)
-

Sachverhalt

Am 15.07.2025 behandelte der Bau- und Planungsausschuss die eingereichten Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 69 „Birkenecker Straße Süd“ zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 10/121. Der BPA stimmte den beantragten Befreiungen zu (s. Anlage 2).

Bei der finalen Prüfung des Bauantrags fiel auf, dass die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,4 nicht eingehalten wird.

Der daraufhin gestellte Antrag auf Befreiung von der festgesetzten GFZ wurde vom Bau- und Planungsausschuss in der Sitzung am 09.09.2025 abgelehnt, da die Grundzüge der Planung berührt waren (s. Anlage 3).

Der Bebauungsplan Nr. 69 „Birkenecker Straße Süd“ befindet sich derzeit in Änderung. Für die drei Einzelhausgrundstücke im Plangebiet ist eine Anpassung der GFZ auf 0,6 vorgesehen, so dass die bauliche Nutzung aller Baugrundstücke im Plangebiet einheitlich ist. Mit dieser Änderung kann die geplante Geschossfläche von 240 m² realisiert werden.

Damit der Bauherr nicht warten muss bis die 1. Änderung des Bebauungsplans rechtskräftig ist, wird der Bauantrag nun nochmals zur Beschlussfassung vorgelegt.

Herr Vogl erstellte eine Stellungnahme in der die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplans dargestellt werden (s. Anlage 7).

Beteiligung des Referenten

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

Vorschlag zum Beschluss

Es wird zugestimmt, dass das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag vom 27.05.2025 (Eingang) bereits vor dem Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 69 erteilt werden kann.

