

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 2. SITZUNG DES BAU- UND PLANUNGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 24.02.2026
Beginn: 20:21 Uhr
Ende: 22:54 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

Erster Bürgermeister

Henn, Benjamin

Ausschussmitglieder

Brosch, Sabina bis Ö4 22:18 Uhr anwesend
Edfelder, Silvia
Hartshauser, Hermann
Henning, Thomas
Krätschmer, Christian
Kronner, Stefan bis Ö4 22:18 Uhr anwesend
Lemer, Heinrich
Reiland, Wolfgang
Rentz, Stefan
Zeilhofer, Rudolf

Schriftführerin

Altmann, Jennifer

Verwaltung

Dobner, Nicole
Zimmermann, Frank
Aigner, Michael bis Ö3 20:54 Uhr anwesend
Attensberger, Benjamin
Huber, Lena

Es fehlen entschuldigt:

TAGESORDNUNG

öffentliche Sitzung

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 - keine
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 - keine
15. Bürgerfragestunde - keine

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 werden keine Einwendungen erhoben. Der Tagesordnungspunkt Ö 11 - Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 220/25 wird von der Tagesordnung genommen.

Der Vorsitzende stellt fest, dass das Gremium beschlussfähig ist.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 27.01.2026

Beschluss

Das öffentliche Protokoll der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 27.01.2026 wird genehmigt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

Stimmenthaltung von Ausschussmitglied Reiland wegen Abwesenheit.

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 Verschattung Kinderspielplatz "Sportpark West"

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.

Zur Kenntnis genommen

2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben - keine

3. Neubau der Luitpoldbrücke - Vorstellung der Varianten

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 Fertigteilplatten vorgefertigt und nach Fertigstellung der Unterbauten an die Baustelle angeliefert und über einen Mobilkran eingehoben. Aufgrund der zulässigen Transportbreite wird der Überbau in zwei Fertigteilplatten 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 Aufkantung 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 Fertigteilplatten 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 Aufkantungen 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,- €

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.

Abstimmung: Ja 10 Nein 1

4. 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 69 "Birkenecker Straße Süd" - Vorstellung der Planung

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 Reihenhausbebauung 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.

Stellungnahme des Referenten für Energie, Mobilität und Ortsentwicklung, Herr Stefan Kronner:

Ich sehe es auch als gelungenen Plan. Bevor aber die Flut der Befreiung kommt würde ich nochmal eine Schleife drehen und mich mit den Personen vom Workshop zusammensetzen und Ihnen fünf Tage Zeit für eine Rückmeldung geben.

Antwort von Herrn Prof. Markus Vogl (Studio Urbane Strategien GmbH):
Gerne sende ich den betroffenen Personen die Präsentation zu und stehe für Fragen jederzeit zur Verfügung.

Fazit Erster Bürgermeister Henn:

Vielen Dank Herr Vogl. Gerne drehen wir diese Schleife und stimmen dem Vorschlag von Herrn Kronner zu. Grundstücksinteressenten kann vorab eine Kubaturplanung zur Verfügung gestellt werden.

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).

Abstimmung: Ja 10 Nein 1

5. Sanierung Grundschule: Nachtrag Fliesenleger und Flachdachabdichtung

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 Flachdachsanie rung

Der Auftrag für die Flachdachsanie rung im Rahmen der Grundschulsanie rung 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 Sanie rung 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,- €

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.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

6. Dachsanie rung Mittelschule, 1. Nachtrag

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.

Beschluss

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

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

7. Sanierung der Fassade an der Mittelschule

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.

Beschluss

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

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

8. Stadt Freising, Bebauungsplan Nr. 88 b MUCcc-Multifunktionales Konzert- u. Kongresszentrum u. 41. Änderung des Flächennutzungsplan - Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB

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.

Beschluss

Die Stadt Freising hat im Rahmen des Bauleitplanverfahrens das interkommunale Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB) zu beachten. Sie hat also die Belange der Nachbargemeinden im Rahmen ihrer Abwägung zu berücksichtigen. Die planende Kommune muss die möglichen Auswirkungen ihrer Planung auf die Nachbargemeinden sorgfältig ermitteln

und bewerten. Pflicht der planenden Gemeinde ist es dabei, sich in geeigneter Weise Kenntnis über die konkreten Auswirkungen der von ihr planerisch ermöglichten Vorhaben auf die benachbarten Gemeinden zu verschaffen, um so deren Belange mit dem nötigen Gewicht in ihre Abwägung einstellen zu können.

Durch das Bauleitplanverfahren der Stadt Freising verlagern sich Folgelasten, insbesondere das Verkehrsaufkommen sowie Überlastung der vorhandenen Parkplätze auf das Gemeindegebiet Hallbergmoos (vgl. hierzu BVerwG, Urteil v. 08.09.1972 – IV C 17.71 – BeckRS 1972, 30443217; OVG Frankfurt (Oder), Beschluss v. 08.05.1998 – 3 B 84/97 – LKV 1998, 359).

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.

Der Parkplatz am S-Bahnhof Hallbergmoos ist bereits heute an den Werktagen zwischen Montag und Freitag ausgelastet. Dies ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der Stadt Freising zu berücksichtigen. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere Besucher der künftigen Eventarena aus München die günstige Parkmöglichkeit am S-Bahnhof in Hallbergmoos inkl. Fahrt mit der S-Bahn für eine Station nutzen werden, um sich die Parkkosten direkt an der Eventarena zu sparen. Die getroffene Abwägung der Stadt Freising, die Besucher der Eventarena würden ein Ausweichparken nicht wahrnehmen, da attraktive Parkmöglichkeiten vor Ort hergestellt würden, ist nicht ausreichend. Aus Sicht der Gemeinde Hallbergmoos hätte das Risiko einer erhöhten Frequenzierung der S-Bahn ab Hallbergmoos näher begutachtet werden müssen. Hier besteht daher ein Ermittlungsdefizit, vgl. § 2 Abs. 3 BauGB. Eine belastbare Verkehrsentwicklung kann demgegenüber nur erfolgen, wenn die aktuelle Auslastung des Parkplatzangebots sowie potenzielle Verschiebungen auf alternative Abstellmöglichkeiten (P+R, Parkhäuser, ÖPNV-Taktung) systematisch erfasst und in die Bewertung einbezogen werden.

Zum Ausbau der B301 sowie dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 88.1 „MU Dornierstraße Süd“ der Gemeinde Hallbergmoos ist das interkommunale Abstimmungsgebot zu beachten. Hierzu fanden bereits Abstimmungen zwischen der Stadt Freising, der FMG und der Gemeinde Hallbergmoos statt. Diese Abstimmungsprozesse sind in der weiteren Planung fortzuschreiben und transparent zu dokumentieren, um konsistente Entscheidungen im Sinne der beteiligten Kommunen sicherzustellen. Im Verkehrsgutachten tauchen die Verkehrswerte aus dem Bauleitplanverfahren 88.1 „MU Dornierstraße Süd“ der Gemeinde Hallbergmoos nicht auf, obwohl diese zum Zeitpunkt der Auslegung des Bebauungsplans Eventarena öffentlich ausgelegt war. Die Gemeinde fordert daher eine Fortschreibung des Gutachtens, um die Relevanz der Werte von 88.1 angemessen abzubilden. Eine aktualisierte Gutachtensicht ist unverzichtbar, um die Planungsalternativen realistisch zu bewerten und rechtskonform fortzuschreiben.

Weiterhin 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.

Das Verkehrsgutachten ist unter Berücksichtigung der Verkehrswerte aus dem Bauleitplanverfahren 88.1 der Gemeinde Hallbergmoos fortzuschreiben, einschließlich einer Neubewertung der Auswirkungen auf alle relevanten Verkehrsströme und einer aktuellen öffentlichen Auslegung.

Zudem sind Maßnahmen zur Minderung des überproportionalen Anreiseverkehrs der Hallbergmooser Hotels zu prüfen und zu koordinieren.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

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“

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.

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.

Abstimmung: Ja 5 Nein 3

Ausschussmitglied Reiland während Beschlussfassung abwesend.

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“

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 Bebauungsplanes 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.

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.

Abstimmung: Ja 0 Nein 8

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

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

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.

Beschluss

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

Zurückgestellt

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“

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 vermassst. 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.

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.

Abstimmung: 0 ja 9 Nein

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

Abstimmung: 9 ja 0 Nein

3. 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.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

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

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.

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.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

14. Anfragen - keine

15. Bürgerfragestunde - keine

Benjamin Henn
Erster Bürgermeister

Jennifer Altmann
Schriftführung