

Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Hallbergmoos am 04.11.2025.

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

**3. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Gewerbehof „Bento Box“
inkl. Verkehrsflächen sowie PKW Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr.
64/1**

Anlagen:

- 01 - Lageplan mit Luftbild
- 02 - Bauantragunterlagen (vertrauliche Anlage)
- 03 - Fragen zum Vorbescheid (vertrauliche Anlage)
- 04 - Eingabeplan (vertrauliche Anlage)
- 05 - Stellplatzberechnung (vertrauliche Anlage)
- 06 - Beschreibung der Nutzungsart OG (vertrauliche Anlage)
- 07 - Beschluss BPA vom 24.08.2021
- 08 - Beschluss BPA vom 19.06.2018
- 09 - Bebauungsplan Nr. 7 - Plan
- 10 - Bebauungsplan Nr. 7 - textl. Festsetzungen
- 11 - Lageplan mit Baugrenze und Lage Zufahrt Nachbargrundstück (vertrauliche Anlage)

Sachverhalt

Mit Antrag auf Vorbescheid vom 17.10.2025 wurde der Neubau eines Gewerbehof „Bento Box“ inkl. Verkehrsflächen sowie Pkw Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 64/1 beantragt.

Zum Antrag auf Vorbescheid wurden folgende Fragen gestellt:

1. Dachform

Festsetzung B-Plan: Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25-35°.

Geplante Abweichung: Flachdach mit Begrünung und Photovoltaik-Anlagen.

Fragestellung: Ist ein begrüntes Flachdach mit PV-Anlagen genehmigungsfähig und kann von den Festsetzungen im Bebauungsplan gem. der untenstehenden Begründung abgewichen werden?

Begründung: Das Flachdach ermöglicht eine nachhaltige Bauweise mit Photovoltaik zur Energiegewinnung und Begrünung zur Regenwasserrückhaltung. Diese Lösung entspricht aktuellen ESG-Standards und ist für eine wirtschaftliche Umsetzung des Gewerbehofs zwingend erforderlich.

2. Fassadenmaterial / Bauweise

Festsetzung B-Plan: Außenwände sind in verputztem Mauerwerk oder mit Holzverschalung auszuführen.

Geplante Abweichung: Verwendung von industriellen Fassadenelementen (ISO-Paneele oder gleichwertig).

Fragestellung: Kann eine Befreiung von der vorgeschriebenen Bauweise der Außenwände in Aussicht gestellt werden, sodass ISO-Paneele oder ein ähnlicher Fassadenaufbau eingesetzt werden kann?

Begründung: Die Paneelbauweise ist modular, energieeffizient und entspricht dem Stand der Technik im Gewerbebau-Segment. Sie ermöglicht eine flexible Realisierung kleinerer Gewerbeeinheiten, reduziert Baukosten und Bauzeit und trägt zur Nachhaltigkeit des Gesamtprojekts bei.

3. Grundflächenzahl (GRZ 1) / Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung B-Plan: GRZ I 0,4,

Geplante Nutzung: GRZ I ca. 0,488.

Fragestellung: Kann für die geplante GRZ I von ca. 0,488 eine Befreiung erteilt werden?

Begründung: Die vorgesehene GRZ I von ca. 0,488 liegt im Rahmen einer wirtschaftlichen, aber

kompakten Nutzung. Sie ermöglicht die funktionale Realisierung des Gewerbehofes, ohne die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen. Die ökologische Wirkung wird durch extensive Dachbegrünung zusätzlich gesichert. Darüber hinaus wird die zulässige GFZ und BMZ bei diesem Gebäudetyp nicht annähernd ausgeschöpft, sodass eine effiziente Nutzung der Erdgeschossflächen - einschließlich der erforderlichen Verkehrsflächen - für derartige Nutzungen von grundlegender Bedeutung ist. Nur so lassen sich funktionale und wirtschaftlich tragfähige Konzepte realisieren, die den Anforderungen der Nutzer gerecht werden.

4. Grundflächenzahl (GRZ II) / Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung B-Plan: gemäß BauNVO 1990, GRZ II 0,6

Geplante Nutzung: GRZ II ca. 0,896.

Fragestellung: Kann für die geplante GRZ II von ca. 0,896 eine Befreiung erteilt werden?

Begründung: Die vorgesehene GRZ II von ca. 0,896 liegt im Rahmen einer wirtschaftlich sinnvollen und zugleich flächensparenden Nutzung. Sie ermöglicht die funktionale Umsetzung des Gewerbehofes, ohne die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen. Besonderes Augenmerk wird auf die ökologische Qualität der Planung gelegt: Rund 70% der Dachflächen werden extensiv begrünt. Dies entspricht etwa 34 % der gesamten Grundstücksfläche und trägt maßgeblich zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Regenwasserrückhaltung sowie zur Förderung der Biodiversität bei. Damit leistet die Maßnahme einen wichtigen Beitrag zum ökologischen Ausgleich innerhalb des urbanen Gefüges.

In der BauNVO ist für den Regelfall für GE-Gebiete eine GRZ von 0,8 vorgesehen, geht man von diesem Wert aus, so liegt die Überschreitung bei lediglich 0,096 und wird mit einem 3-fachen Faktor über einer Dachbegrünung kompensiert, siehe hier Berechnung zur Dachbegrünung in der Anlage.

5. Baugrenzen

Festsetzung B-Plan: Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten.

Geplante Abweichung: Teile der geplanten Gebäude überschreiten die Baugrenzen.

Fragestellung: Ist eine Überschreitung von der festgesetzten Baugrenzen wie auf dem Plan dargestellt genehmigungsfähig?

Begründung: Die Überschreitung ist erforderlich, um die modularen Gewerbeeinheiten flächen- und nutzungsgerecht anzuordnen. Die Anforderungen der Nutzung bedingen eine flächige Ausdehnung des Baukörpers, da Funktionen wie die Andienung im Erdgeschoss nicht in höhere Geschosse verlegt werden können. Nur so kann eine funktionale und wirtschaftliche Umsetzung gewährleistet werden.

6. Grünstreifen/ Pflanzgebote

Festsetzung B-Plan: Entlang der westlichen Straßenfront sowie am Südrand des Grundstücks ist ein Grünstreifen mit Bepflanzung vorzusehen.

Geplante Abweichung: Teilweise bauliche Nutzung innerhalb des Grünstreifens (siehe Lageplan).

Fragestellung: Kann von der Festsetzung zur Grünfläche abgewichen werden, sodass eine teilweise bauliche Nutzung des Grünstreifens möglich ist?

Begründung: Die Reduzierung des im Bebauungsplan festgesetzten Grünstreifens ist aus funktionalen und wirtschaftlichen Gründen erforderlich. Für den Gewerbehof werden mehrere Zufahrten benötigt, um eine reibungslose Erschließung und einen wirtschaftlichen Betriebsablauf zu gewährleisten. Die vollständige Umsetzung des Grünstreifens würde diese Anforderungen erheblich einschränken und die Nutzung des Grundstücks unverhältnismäßig begrenzen. Als Ausgleich für die verringerte Grünfläche im Straßenraum wird eine extensive Dachbegrünung auf ca. 70 % der

Dachflächen vorgesehen. Des Weiteren soll der verbleibende Grünstreifen hochwertig und mit Bäumen bepflanzt werden.

7. Stellplätze nach Stellplatzsatzung

Festsetzung Stellplatzsatzung: Gemäß der Stellplatzsatzung Hallbergmoos ist je 50 m² Nutzfläche ein Stellplatz herzustellen. Die geplante Bruttogrundfläche (BGF) des Vorhabens beträgt ca.

11.220 m², geschossübergreifend. Unter Berücksichtigung üblicher Planungsansätze entfallen davon ca. 10 % auf konstruktive Flächen, die nicht nutzbar sind. Die anrechenbare Nutzfläche liegt somit bei rund ca. 10.098 m². Da zum aktuellen Zeitpunkt die konkrete Nutzerstruktur noch nicht feststeht, erfolgt die Stellplatzberechnung auf Basis einer typisierten Annahme. Wir gehen davon aus, dass ca. 50 % der Nutzfläche für Handwerks- und Industriebetriebe (Nr. 8.1 der Stellplatzsatzung) vorgesehen wird, während die übrigen 50 % als Lagerräume bzw. Lagerplätze (Nr. 8.2 der Stellplatzsatzung) genutzt werden.

Bei 10.098 m² Nutzfläche gesamt ergäbe sich ein rechnerischer Bedarf von ca. 184 Pkw- und 74 Fahrradstellplätzen.

Geplant: 105 Pkw-Stellplätze (87 in Asphalt und 18 in Rasengitterstein) und 74 Fahrradstellplätze.
Fragestellung: Kann eine Befreiung von den Stellplatzanforderungen erteilt werden, sodass die geplante Anzahl sowie die Ausführung in Asphaltbauweise zugelassen werden?

Begründung: Der Gewerbehof ist kleinteilig strukturiert; die meisten Einheiten (200-400 m²) werden voraussichtlich und erfahrungsgemäß von nur 1,5-2 Beschäftigten genutzt. Der tatsächliche Stellplatzbedarf liegt daher weit unter dem rechnerischen Satzungswert von 105 Plätzen. Die Herstellung einer derart hohen Stellplatzanzahl wäre weder städtebaulich noch wirtschaftlich sinnvoll. Um das Parken im öffentlichen Straßenraum vollständig zu vermeiden, wird daher eine höhere Anzahl an Stellplätzen bereitgestellt als für die Mieteinheiten erforderlich ist. Dadurch wird einer möglichen Überlastung des öffentlichen Raums wirkungsvoll entgegengewirkt.

8. Mehrere Grundstückszufahrten

Festsetzung B-Plan: Der Bebauungsplan sieht eine Grundstückszufahrt im Nordwesten vor. Weitere Ein- und Ausfahrten sind nicht explizit geregelt.

Geplante Abweichung: Zusätzlich zur vorgesehenen Ein- und Ausfahrt im Nordwesten soll am westlichen und südwestlichen Ende des Grundstücks eine zweite und dritte Ein- und Ausfahrt hergestellt werden.

Fragestellung: Ist eine zweite und dritte Grundstückszufahrt genehmigungsfähig?

Begründung: Aufgrund der kleinteiligen Struktur des Gewerbehofs und der Vielzahl an Nutzern sind mehrere Ein- und Ausfahrten für die interne Verkehrsorganisation, die Vermeidung von Rückstaus sowie die Zufriedenheit der Mieter erforderlich. Die zusätzlichen Zufahrten gewährleisten eine bessere Erschließung, erleichtert die Andienung und reduziert die verkehrliche Belastung im unmittelbaren Zufahrtsbereich.

Stellungnahme Wirtschaftsförderung:

Die Wirtschaftsförderung hält das Vorhaben von der Firma Aventos, wie auch schon in der letzten Gemeinderatssitzung angesprochen, für interessant und an dieser Stelle für zielführend. Deshalb wird dem Bau- und Planungsausschuss empfohlen den angestrebten Befreiungen in der Bauvoranfrage für die Bento Boxen zuzustimmen. Die Erläuterungen zu den Befreiungen können nachvollzogen werden.

Zusammen mit dem Vorhabensträger sollte allerdings nochmal ein Gespräch hinsichtlich der Fassadengestaltung der Bento Boxen gesprochen werden und ggf. das städtebauliche Beratergremium hierzu involviert werden.

Stellungnahme Sachgebiet P4

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.

Bereits im August 2021 behandelte der Bau- und Planungsausschuss einen Antrag auf Vorbescheid für das Grundstück Fl. Nr. 64/1. Es wurden bereits mehrere Befreiungen erteilt (s. Anlage

7).

zu 1.

Laut dem Bebauungsplan sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 40° zulässig. Der Bauherr möchte ein Flachdach mit Begrünung und Photovoltaik-Anlagen errichten. Bereits 2021 erteilte der Bau- und Planungsausschuss eine Befreiung bezüglich der Errichtung eines begrünten Flachdachs.

Aus Sicht der Verwaltung kann auch dem begrünten Flachdach mit Photovoltaik-Anlagen zugestimmt werden.

zu 2.

Laut dem Bebauungsplan sind Außenwände in verputztem Mauerwerk oder mit Holzverschalung auszuführen. Der Bauherr möchte industrielle Fassadenelemente (ISO-Paneele oder gleichwertig) verwenden.

Auch hierzu wurde 2021 eine Befreiung erteilt. Damals war die Fassadengestaltung mit den Materialien Glas, Metall und Holz geplant.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Abweichung von der festgesetzten Fassadengestaltung in Abstimmung mit dem städtebaulichen Beratergremium zugestimmt werden.

zu 3. und 4.

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Dorf- und Gewerbegebiet Ludwigstraße“ setzt eine GRZ von 0,4 fest. Der Bebauungsplan Nr. 7 trat 1987 in Kraft. 1987 wurde laut BauNVO die zulässige Grundfläche von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht angerechnet. Bei der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ handelt es sich somit um die GRZ für das Hauptgebäude. Diese wird um 0,088 auf 0,488 überschritten. Die geringfügige Überschreitung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar. Die Verwaltung empfiehlt der Befreiung zuzustimmen.

Eine GRZ II setzt der Bebauungsplan Nr. 7 nicht fest. Eine Befreiung von der GRZ II ist somit nicht erforderlich. Die GRZ II liegt in der eingereichten Planung bei 0,896.

In anderen Bebauungsplänen im Gewerbegebiet der Gemeinde Hallbergmoos ist eine GRZ II von 0,80 üblich. Diese wird hier überschritten.

Für das Grundstück Am Söldnermoos 2 beschloss der Bau- und Planungsausschuss im Juni 2018, dass der fehlende Grünflächenanteil als flächendeckende Dachbegrünung ausgeglichen werden darf (s. Anlage 8).

Des Weiteren beschloss der Bau- und Planungsausschuss in der gleichen Sitzung:

"Dem Gemeinderat wird empfohlen bei künftig gleichgelagerten Fällen der Verwaltung die Ermächtigung zur Erteilung des Einvernehmens für die Befreiung zu erteilen. Dies sollte für Abweichungen von maximal 10% der herzustellenden Grünfläche im Bereich der bestehenden Gewerbeflächen gelten. Der fehlende Ausgleich ist durch die Herstellung einer begrünten Dachfläche nachzuweisen. Die begrünte Dachfläche ist mit einer Mindestsubstratdicke von 15 cm herzustellen. Der Ausgleich sollte mindestens im Verhältnis 1:3 erfolgen. Das heißt, 3 x 20 qm= 60 qm als Beispiel."

Für einen Ausgleich im Verhältnis 1:3 müsste eine Fläche von 3.312,86 m² auf dem Dach begrünt werden. Der Bauherr wird 3.927 m² der Dachflächen extensiv begrünen.

zu 5.

Teile der geplanten Gebäude überschreiten im Süden und Westen die im Bebauungsplan Nr. 7 festgesetzten Baugrenzen.

Die westliche Baugrenze liegt ca. 21,50 m von der westlichen Grundstücksgrenze entfernt.

Im Westen wird die Baugrenze durch die geplanten Bento Boxen um ca. 9,80 m – 11,80 m überschritten. Die südliche Baugrenze wird um ca. 1,70 m – 2,50 m überschritten.

Bereits 2021 wurde für das Grundstück ein Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Bürogebäudes eingereicht. Auch das Bürogebäude überschreitet die festgesetzte Baugrenze um ca. 9,00 m. Ein Beschluss des Bau- und Planungsausschusses zur Befreiung von der Baugrenze liegt der Verwaltung nicht vor, da hierfür kein Antrag gestellt wurde.

Wie aus Anlage 11 (vertrauliche Anlage) hervorgeht, ist die Überschreitung der Baugrenze nach Westen sehr deutlich und geht auch weit über die bisher erstellten Gebäude hinaus. Entlang der Straße „Am Söldnermoos“ ist ein bestehender Graben mit Grünzug, welcher durch diese Überschreitung massiv eingeeengt wird. Aus Sicht der Abteilung P sollte die Befreiung von der Baugrenze nach Westen in dieser Größenordnung nicht erteilt werden.

zu 6.

Der Bebauungsplan setzt entlang der westlichen Straßenfront sowie am Südrand des Grundstücks einen Grünstreifen mit Bepflanzung fest. Dieser wird durch die geplanten Bento Boxen zum Teil überbaut. Der Bauherr wird 3.927 m² der Dachflächen extensiv begrünen und gleicht die fehlenden Grünflächen hiermit aus. Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung zugestimmt werden.

zu 7.

Im eingereichten Vorbescheid wurde der Stellplatzbedarf nach der alten Stellplatzsatzung berechnet. Daraufhin wurde eine neue Stellplatzberechnung auf Grundlage der neuen Satzung nachgereicht (s. Anlage 5).

Für Handwerks- und Industriebetrieben ist nach der neuen Stellplatzsatzung 1 Stellplatz je 70 m² Nutzfläche und für Lagerräume 1 Stellplatz je 100 m² Nutzfläche erforderlich.

Die Bento Boxen hätten bei dieser Nutzung somit einen Stellplatzbedarf von 130 Pkw Stellplätzen. Auf dem Grundstück sollen jedoch nur 105 Stellplätze errichtet werden.

Laut der Stellplatzsatzung ist der Stellplatzbedarf i. d. R. nach der Nutzfläche zu berechnen. Ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.

Laut dem Antragsteller werden die Einheiten voraussichtlich und erfahrungsgemäß von nur 1,5-2 Beschäftigten genutzt. Insgesamt sollen 41 „Bento Boxen“ errichtet werden.

Büronutzung wurde in der Stellplatzberechnung nicht berücksichtigt, da laut dem Antragsteller die Flächen im 1. Obergeschoss in der Regel nicht für eine klassische Büronutzung vorgesehen sind. Dort werden lediglich temporäre Bildschirmarbeitsplätze für administrative Tätigkeiten eingerichtet, deren Nutzung jedoch von untergeordneter Bedeutung sind (s. Anlage 6).

zu 8.

Im Bebauungsplan ist für das Grundstück nur eine Zufahrt vorgesehen. In der vorliegenden Planung sind 3 Zufahrten geplant um eine bessere Erschließung der Bento Boxen zu gewährleisten. An der Straße entlang des Grundstücks sind keine Stellplätze angeordnet, die durch die Zufahrten wegfallen würden. Am Söldnermoos befindet sich eine Bushaltestelle. Diese wurde im Eingabeplan nicht eingezeichnet. Eine Verlegung ist wahrscheinlich erforderlich und sollte in der Eingabeplanung zum Bauantrag berücksichtigt werden.

Unmittelbar südlich der dritten Zufahrt befindet sich bereits eine Zufahrt auf dem Nachbargrundstück (siehe Anlage 11). Auch diese ist in den Plänen nicht dargestellt. Bei der Eingabeplanung sollte planerisch auf die bestehende Zufahrt des Nachbargrundstückes eingegangen werden und eine sinnvolle Lösung gefunden werden.

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

Grundsätzlich wird die Bebauung begrüßt. Die tatsächliche Abweichung von der Stellplatzsatzung ist zu benennen. Die Überschreitung der Baugrenze ist m.E. bezüglich der Nachbarbebauung zu

prüfen: Welcher Abstand besteht hier?

Beschluss

Im Sinne des Antragstellers:

1. Den Beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 „Dorf- und Gewerbegebiet Ludwigstraße“ wird zugestimmt. Die Fragen Nr. 1 – 6 und 8 werden positiv beantwortet.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

2. Dem Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung (Frage Nr. 7) der Gemeinde Hallbergmoos wird unter der Voraussetzung unter Eintragung einer Grunddienstbarkeit, dass bei nachweislichem Bedarf weitere 25 Stellplätze auf dem Grundstück ohne weitere Versiegelung geschaffen werden müssen, zugestimmt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

3. Die Fassadengestaltung und das Vorhaben sollen durch das städtebauliche Beratergremium beurteilt werden.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Hallbergmoos, 12.11.2025



Benjamin Henn
Erster Bürgermeister

