

---

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

---

<b>Beratung</b> Bau- und Planungsausschuss	<b>Datum</b> 24.03.2026	<b>Behandlung</b> öffentlich	<b>Zuständigkeit</b> Entscheidung
---	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

---

**Betreff**

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Gewerbehof "Bento Box" inkl. Verkehrsflächen sowie PKW Stellplätzen auf dem Grundstück FI Nr. 64/1 - erneute Behandlung

**Anlagen:**

- 01 - Lageplan mit Luftbild
  - 02 - Beschluss BPA vom 04.11.2025
  - 03 - Eingabeplan (vertrauliche Anlage)
  - 04 - Fragen zum Vorbescheid (vertrauliche Anlage)
  - 05 - Berechnungen (vertrauliche Anlage)
  - 06 - Schreiben Landratsamt Freising (vertrauliche Anlage)
  - 07 - Bebauungsplan Nr. 7 - Plan
  - 08 - Bebauungsplan Nr. 7 - textl. Festsetzungen
- 

**Sachverhalt**

Bereits am 04.11.2025 behandelte der Bau- und Planungsausschuss den Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Gewerbehofs „Bento Box“ inkl. Verkehrsflächen sowie PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück FI. Nr. 64/1.

Es wurden mehrere Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 „Dorf- und Gewerbegebiet Ludwigstraße“, sowie eine Abweichung von der Stellplatzsatzung erteilt (s. Anlage 2). Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid wurde erteilt.

Im Anschluss erhielt der Bauherr vom Landratsamt Freising die Mitteilung, dass das Vorhaben nach der gegenwärtigen Sach- und Rechtslage nicht genehmigungsfähig ist (s. Anlage 6).

Folgende Punkte wurde beanstandet:

- Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8
- Wegfall des südwestlichen Grünstreifens sowie Stellplätze innerhalb des Grünstreifens und der Wegfall zu erhaltender Bäume
- Unzureichende Anzahl an Stellplätzen
- Fehlende Ladezonen oder LKW-Stellplätze und fehlende Wendemöglichkeit für LKWs

Daraufhin wurde der Antrag auf Vorbescheid überarbeitet.

Die ursprünglich geplanten zwei Baukörper wurden in drei Baukörper aufgeteilt. Zudem sind nur noch zwei Zufahrten vorgesehen. Der im Süden festgesetzte Grünstreifen wurde in der Planung berücksichtigt, innerhalb der Grünflächen sind keine Stellplätze mehr vorgesehen. Die zulässige GRZ von 0,8 wird in der überarbeiteten Planung eingehalten.

Darüber hinaus wurde die Bruttogeschossfläche reduziert, wodurch sich auch der Stellplatzbedarf verringert. Auf dem Grundstück können nun 113 Stellplätze nachgewiesen werden. Nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hallbergmoos wären 123 Stellplätze erforderlich.

Bereits im November stimmte der Bau- und Planungsausschuss einer Abweichung von der Stellplatzsatzung, unter der Voraussetzung einer Eintragung einer Grunddienstbarkeit, dass bei nachweislichem Bedarf weitere 25 Stellplätze auf dem Grundstück ohne weitere Versiegelung

geschaffen werden müssen, zu. Da sich der Stellplatzbedarf verringert hat, werden nun nur noch 10 Stellplätze weniger errichtet als laut der Stellplatzsatzung erforderlich wären.

Das Grundstück ist nun vollständig von LKWs durchfahrbar. Anlieferungen können nun ohne Beeinträchtigung des öffentlichen Verkehrsraums abgewickelt werden.

Aufgrund der geänderten Baukörper ist erneut eine Befreiung von den festgesetzten Baugrenzen im Süden und Westen erforderlich. Die weiteren Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind bereits durch den Beschluss vom 04.11.2025 abgedeckt.

Der Baukörper 1 überschreitet die westliche Baugrenze um 10,47 m – 18,12 m, der Baukörper 2 um 4,80 m – 6,26 m und der Baukörper 3 im Süden und Westen um 10,19 m – 10,51 m.

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.

Aus Sicht der Verwaltung stellt die überarbeitete Planung eine Verbesserung gegenüber der bisherigen Planung dar. Das Bauvorhaben fügt sich in den MABP ein. Die Verwaltung empfiehlt dem Antrag auf Befreiung zur Überschreitung der Baugrenzen zuzustimmen.

Die überarbeitete Planung befindet sich derzeit noch in Abstimmung mit dem Landratsamt Freising. Eine Rückmeldung zur Genehmigungsfähigkeit erfolgt bis zur Sitzung.

### **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. Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 „Dorf- und Gewerbegebiet Ludwigstraße“ wird bezüglich der Überschreitung der Baugrenzen zugestimmt.
2. Dem Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hallbergmoos wird unter der Voraussetzung einer Eintragung einer Grunddienstbarkeit, dass bei nachweislichem Bedarf weitere 10 Stellplätze auf dem Grundstück ohne weitere Versiegelung geschaffen werden müssen, zugestimmt. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.