

BEKANNTMACHUNG

Am Dienstag, 24.03.2026, um 18:30 Uhr
findet im großen Sitzungssaal des Rathauses die
3. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses
mit folgender Tagesordnung statt.

TAGESORDNUNG

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 24.02.2026
2. Bekanntgaben
 - 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
 - 2.2 Anfrage zum Bauvorhaben "Errichtung einer Garage" auf dem Grundstück Theresienstr. 74
 - 2.3 Ggf. mündliche Bekanntgaben
3. PV-Anlage mit Batteriespeicher Mittelschule Hallbergmoos
4. Bebauungsplan Nr. 94 der Gemeinde Hallbergmoos - Aufstellungsbeschluss
5. Landratsamt Freising, Wasserwirtschaftsamt München, Wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren, Deichrückverlegung u. Deichsanierung Isar
6. Dreifachturnhalle, Freiherr-von-Hallberg-Platz 3 - Fassadenbereich 1. OG (Restaurant/Casino) – weiteres Vorgehen bezüglich der Raumklimatisierung
7. 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 69 "Birkenecker Straße Süd" - Aufstellungsänderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss - erneute Beschlussfassung
8. Nachträgliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 61 "Mittermeierweg/Weidenweg" eines 1,80 m hohen Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Freisinger Straße 46 d
9. Antrag auf Errichtung eines 1,83 m hohen Zaunes sowie Verschiebung der Garage auf dem Grundstück Kronauerweg 1 - Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 61 "Mittermeierweg/Weidenweg"
10. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Gewerbehof "Bento Box" inkl. Verkehrsflächen sowie PKW Stellplätzen auf dem Grundstück FI Nr. 64/1 - erneute Behandlung
11. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FI. Nr. 220/25
12. Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück Theresienstraße 67/67b – Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.1 „Ortszentrum Theresienstraße“
13. Anfragen
14. Bürgerfragestunde

Gemeinde Hallbergmoos, 19.03.2026

Benjamin Henn
Erster Bürgermeister

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

Beratung Bau- und Planungsausschuss	Datum 24.03.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Kenntnisnahme
---	----------------------------	---------------------------------	---------------------------------------

Betreff
Kostenverfolgung Baumaßnahmen

Anlagen:
01-Kostenverfolgung WH Predazzoallee
02-Kostenverfolgung Rathaus
03-Kostenverfolgung Sanierung Grunschule
04-Kostenverfolgung Sanierung alt. 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 Sachgebiet P4	Sachbearbeiter Frau Wagner
------------------------------------	--------------------------------------

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Planungsausschuss	24.03.2026	öffentlich	Kenntnisnahme

Betreff
Anfrage zum Bauvorhaben "Errichtung einer Garage" auf dem Grundstück Theresienstr. 74

Anlagen:
Stlgn LRA_Baugenehmigung (vertraulich)

Sachverhalt

Die folgende Anfrage zum Bauantrag zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 207, Theresienstr. 74, hat die Gemeindeverwaltung in der nichtöffentlichen Bau- und Planungsausschuss Sitzung am 24.02.2024 beantwortet:

Auszug der Anfrage:

„...in der BPA-Sitzung vom 19.11.2024 wurden für den im Betreff genannten Bauantrag Befreiungen für die Dachneigung und den Dachüberstand beantragt und auch in gleicher Sitzung ... genehmigt.

Nach dem das als Garage beantragte Gebäude im Herbst 2025 errichtet wurde, musste ich, als auch einige Bürger von denen ich angesprochen wurde, feststellen, dass das Gebäude eher einer Werkstatt als einer Garage ähnelt und zu dem wie ein "Fremdkörper" neben dem Rathaus wirkt.

Nach Einsicht in die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.1 "Ortszentrum Theresienstraße" stellte ich fest, dass als Fassadengestaltung verputzte, hell gestrichene Mauerflächen und zur Dacheindeckung rote bis braunrote Dachziegel aus Ton oder Betonstein vorgeschrieben sind. Aus den Bauantragsunterlagen ist zu entnehmen, dass für die Außenwände als auch die Dachausführung jeweils Stahl/ISO angegeben, entsprechend ausgeführt aber keine diesbezüglichen Befreiungen beantragt wurden.

Gab es im Vorfeld weitere, als die in der Stellungnahme der Verwaltung aufgeführten Absprachen zwischen dem damaligen Bürgermeister und dem Antragsteller und warum wurde der BPA von Seiten der Verwaltung nicht auf die Diskrepanz zwischen Antragstellung und den gültigen Bebauungsplanfestsetzungen hingewiesen?

Lt. Sachverhaltsdarstellung hat sich der frühere Bürgermeister mit der Errichtung der Garage als temporäre Zwischenlösung einverstanden erklärt. Ist bekannt, was der Bürgermeister damals unter "temporärer Lösung" verstand, bzw. wie wird das vom Bauamt interpretiert?

Um entsprechende Beantwortung in einer der nächsten BPA-Sitzungen wird gebeten.“

Stellungnahme Sachgebiet P4 vom 24.02.2026:

Der Verwaltung ist nicht bekannt, ob es zwischen dem damaligen Bürgermeister und dem Antragsteller weitere Absprachen bezüglich des Bauvorhabens gab.

Der Bau- und Planungsausschuss wurde nicht auf die Diskrepanz zwischen Antragstellung und den gültigen Bebauungsplanfestsetzungen hingewiesen, da der Bauherr (Bauwerber) primär dafür

verantwortlich ist, alle erforderlichen Befreiungen für sein Bauvorhaben zu beantragen und sicherzustellen, dass das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig entspricht. Die Gemeindeverwaltung prüft die beantragten Befreiungen.

Über das Gespräch zwischen dem damaligen Bürgermeister und dem Antragsteller existieren keine Aufzeichnungen. Daher ist der Verwaltung nicht bekannt was der Bürgermeister damals unter „temporärer Lösung“ verstand.

Ergänzung der Stellungnahme Sachgebiet P4 vom 24.03.2026:

Wie bereits in der Stellungnahme vom 24. Februar 2026 erläutert, liegt die primäre Verantwortung für die Beantragung sämtlicher erforderlicher Befreiungen beim Bauwerber.

Die Gemeinde, die selbst keine Genehmigungsbehörde ist, kann im Rahmen einer erweiterten Prüfung die Bauantragsunterlagen hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans überprüfen. Üblicherweise werden von der Gemeinde die maßgeblichen und wichtigen Festsetzungen (Grundzüge der Planung), wie GRZ, GFZ, Anzahl Stellplätze, Dachform usw. geprüft. Eine Prüfung bis zur letzten Festsetzung erfolgt in der Regel nicht.

Sachgebiet	Sachbearbeiter		
Sachgebiet P3	Herr Attensberger		
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Planungsausschuss	24.03.2026	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
PV-Anlage mit Batteriespeicher Mittelschule Hallbergmoos			
Anlagen:			
Anlage 01 - Beschlussbuchauszug BPA PV-Anlage			
Anlage 02 - Wirtschaftlichkeitsberechnung (vertrauliche Anlage)			

Sachverhalt

In der BPA-Sitzung vom 09.09.2025 wurde folgender Beschluss gefasst:

„Die alte PV-Anlage wird abgebaut, versucht zu verkaufen und erst im Nachgang entsorgt. Es soll eine neue PV-Anlage errichtet werden. Hierzu soll eine detaillierte Planung erstellt und im Bau- und Planungsausschuss zur Behandlung vorgelegt werden. Bei dieser Planung soll auch die Möglichkeit einer Speicherung geprüft werden. Die Deckung der Kosten der neuen Anlage werden durch die bestehenden Haushaltsmittel beschlossen.“

Die Dachsanierung wurde mittlerweile begonnen. Stand jetzt, wurden etwa die Hälfte der alten Module bereits entfernt. Bei der Demontage sind die offensichtlich defekten, bzw. die dabei gebrochenen Module aussortiert worden. Die restlichen wurden auf Paletten zwischengelagert. Sobald die ganze Fläche vom Dach entfernt wurde, werden diese Module zum Kauf angeboten.

Durch das beauftragte Ingenieurbüro B&S TGA GmbH wurde eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Nutzung eines Batteriespeichers durchgeführt, diese kann in der vertraulichen Anlage eingesehen werden. Die Empfehlung hierzu ist ein Speicher mit 50 kWh, um den produzierten Strom als Eigenverbrauch zu nutzen. Die Gesamtkosten für die PV-Anlage (160.000.- € brutto) mit Batteriespeicher 50 kWh (30.000.- € brutto) und Baunebenkosten (35.000.- €) liegen bei 225.000.- €. Herr Buser vom Büro B&S TGA GmbH wird in der Sitzung anwesend sein und die Planung und Wirtschaftlichkeitsberechnung kurz vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

GEP (Gemeindeentwicklungsprogramm)

8.4 Regenerative Energien

- (1) Die Nutzung regenerativer Energien entlastet die Umwelt von Schadgasemissionen und schützt unsere Ressourcen. Wo es technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist, sollten diese Energieformen bevorzugt eingesetzt werden.
- (2) Die Gemeinde schafft hierzu im Rahmen der Bauleitplanung die erforderlichen Voraussetzungen.
- (3) Maßnahmen zur Energieeinsparung haben hohe Priorität und sollen in neuen Baugebieten gefördert werden
- (4) Die Gemeinde wird bei eigenen Bauvorhaben Maßnahmen zur Energieeinsparung umsetzen. Der Altbestand darf nicht vernachlässigt werden.

Zu 8.4.(1)

Folgende Maßnahmen sollten in Betracht gezogen werden:

- Verstärkter Einsatz von Solarkollektoren (Raumheizungsunterstützung und Warmwassererzeugung) und Photovoltaikanlagen auf öffentlichen Gebäuden
- Der Einsatz von PV, Solarthermie, Biogas und Biomasse sowie Ökostrom sollte auch bei wirtschaftlichen Nachteilen in gemeindlichen Einrichtungen Vorrang haben (siehe Teil 1, Pkt. 2.8 GEP).

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Im Haushalt 2026 sind bei der Investitionsnummer HOCH125 insgesamt 270.000.- €, für die Anschaffung der PV-Anlage und der Errichtung eines Batteriespeichers, incl. Planungskosten eingestellt. Somit sind die eingestellten Haushaltsmittel ausreichend.

Die Haushaltrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abt. F abgestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2025	2026	2027	2028	2028
Betrag (investiv) HOCH125	0,- €	270.000,-,- €	0,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

Beteiligung des Referenten

Der Referent für Energie, Mobilität und Ortsentwicklung Herr Stefan Kronner wird um eine Stellungnahme gebeten.

Vorschlag zum Beschluss

Der Errichtung der neuen PV-Anlage incl. Batteriespeicher mit 50 kWh Kapazität wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung und die Vergabe durchzuführen.

Der Bürgermeister wird ermächtigt den Auftrag zu erteilen, soweit § 13 Nr. 2. Buchstabe h) der Geschäftsordnung eingehalten ist.

Sachgebiet Sachgebiet P4	Sachbearbeiter Frau Wagner		
Beratung Bau- und Planungsausschuss	Datum 24.03.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bebauungsplan Nr. 94 "SO Produktionsbetriebe Landesverteidigung" der Gemeinde Hallbergmoos - Aufstellungsbeschluss			
Anlagen: Lageplan Umgriff Beplanaufstellungsaufstellung Bebauungsplan Nr. 94			

Sachverhalt

Die Gemeinde Hallbergmoos beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 94 „SO Produktionsbetriebe Landesverteidigung“ auf einer ca. 45 ha großen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nrn. 795 in der Gemarkung Hallbergmoos. Die Fläche wird begrenzt im Norden von der Grünecker Straße, im Westen von der B301, im Osten und im Süden von landwirtschaftlichen Flächen.

Derzeit ist das Areal im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt. Die 24. Änderung des Flächennutzungsplans ist im Parallelverfahren vorgesehen.

Das Gebiet ist überplant mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9. Dieser soll innerhalb des Verfahrens für den betreffenden Teilbereich aufgehoben werden.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Begründung und Umweltbericht nach § 8 ff. BauGB aufgestellt.

Lageplan:



Ziel und Zweck der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde Hallbergmoos das Ziel,

- eine Produktionsstätte samt ihrer dazugehörigen Zulieferbetriebe mit ausschließlichem Bezug zur Landesverteidigung anzusiedeln,
- neue hochqualifizierte Arbeitsplätze zu schaffen und die kommunale Wirtschaftskraft nachhaltig zu stärken,
- ökologische Ausgleichs- und Kompensationsfläche für die zukünftige Nutzung sicher zu stellen.

Die Fläche ist aus Gründen der Ortsbildgestaltung geeignet. Weitere Alternativen konnten auch nach intensiven Recherchen nicht gefunden werden. Das Grundstück ist insb. aufgrund der verkehrlichen Erschließung, der Flächenbedarfe und der Ortsbildgestaltung der einzige sinnvolle Standort.

Die geplante Nutzung steht im Einklang mit übergeordneten Interessen der Landesverteidigung. Unter Landesverteidigung ist gemäß Artikel 87a GG und den sicherheitspolitischen Zielsetzungen der Bundesrepublik Deutschland die Gesamtheit aller staatlichen und gesellschaftlichen Maßnahmen zu verstehen, die der Erhaltung der staatlichen Souveränität, der Sicherheit und der Verteidigungsfähigkeit dienen. Dazu gehören insbesondere die Bereitstellung von Produktions- und Versorgungskapazitäten für sicherheitsrelevante Güter sowie die Stärkung industrieller Resilienz in Krisen- und Konfliktfällen.

Öffentliche und gemeindliche Interessen

Das geplante Vorhaben liegt im besonderen öffentlichen Interesse, da:

- es der Sicherung der nationalen Verteidigungsfähigkeit dient,
- es zur technologischen und wirtschaftlichen Souveränität Deutschlands beiträgt,
- es die Schaffung zukunftsfähiger Arbeitsplätze vor Ort fördert,
- es kommunale Einnahmen durch Gewerbesteuer und Standortwirkung generiert,
- es regionale Wirtschaftsstrukturen stärkt und Synergien mit bestehenden Betrieben ermöglicht.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Keine. Die Kosten des Verfahrens trägt der Investor.

Beteiligung des Referenten

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

Vorschlag zum Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Hallbergmoos beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 „SO Produktionsbetriebe Landesverteidigung“ sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 9 für diesen Bereich. Der Bebauungsplan umfasst eine ca. 45 ha große Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 795 in der Gemarkung Hallbergmoos.

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

Beratung Bau- und Planungsausschuss	Datum 24.03.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
---	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

Betreff

Landratsamt Freising, Wasserwirtschaftsamt München, Wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren, Deichrückverlegung u. Deichsanierung Isar

Anlagen:

- 1.1 Erläuterungsbericht
- 10.2. Hydrogeologisches Fachgutachten
- 2.1. Übersichtslageplan
- 2.2. Lageplan BA 15a Süd ca. Isar Fkm 125,20 – 126,80
- 2.3. Lageplan BA 15a Mitte ca. Isar Fkm 122,40 – 124,20
- 2.4. Lageplan BA 15a Nord ca. Isar Fkm 120,60 – 122,60
- 3.11. Überfahrt ÜR5 BA 15a Nord Deich-km 1+881
- 3.5. Regelquerschnitt C –C Deich-km 2+010 BA 15a Nord

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 22.10.2025 beantragte das Wasserwirtschaftsamt München mit gleichzeitiger Übersendung der Unterlagen die Deichrückverlegung und Deichsanierung des Deichsystems Isar 2020, Bauabschnitt 15 a in Hallbergmoos.

Das Deichsystem der Mittleren Isar hat bei den Hochwasserereignissen im Juni 1999 und im August 2005 über weite Strecken Defizite gezeigt. Aufgrund dessen wurde das „Projekt Isar2020 – vorbeugender Hochwasserschutz und Gewässerentwicklung an der Mittleren Isar“ entwickelt. Im Rahmen der Ausplanung erfolgt eine laufende Optimierung.

Folgende Maßnahmen werden ergriffen:

- Neubau von Deichen auf zurückverlegter Trasse
- Sanierung von bestehenden Deichen
- Rückbau/ Auflassung bestehender Deiche

Für den Bauabschnitt 15 ergibt sich die allgemeine Rechtfertigung aus dem in den Wassergesetzen und in dem Landesentwicklungsprogramm niedergelegten Ziel der Sicherung des Hochwasserschutzes.

Untersuchungen an den Hochwasserdeichen bei Freising haben ergeben, dass die vorhandenen Deiche den bautechnischen Vorschriften (DIN 19712, DWA Merkblatt M 507) nicht mehr entsprechen. Die Deiche müssen daher an die allgemein anerkannten Regeln der Technik angepasst werden.

Außerdem wird berücksichtigt, dass nach § 6 (1) Nr. 6 WHG, Gewässer nachhaltig zu bewirtschaften sind, insbesondere mit dem Ziel an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Nach Art. 43 (1) BayWG sollen Flächen, die sich zur Hochwasserrückhaltung und -entlastung eignen, vorrangig für diesen Zweck genutzt werden.

Die Deiche der Isar im Bereich des Vorhabens erfüllen die Anforderungen der DIN 19712:2013-01 nach Ausbaugrad, Standsicherheit und Erschließung nur unzureichend. Durch die Sanierung bzw. Rückverlegung der Deiche werden bebaute Bereiche wie Hallbergmoos, Teile des Flughafens und Erching auf der rechten Seite der Isar vor dem Bemessungshochwasser (BHQ = 1.100 m³/s) geschützt. Es werden so weit wie möglich frühere Überschwemmungsgebiete

wiederhergestellt.

Nach umfangreichen Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Deiche in Teilbereichen nicht ausreichend hoch sind, in ihrem Aufbau nicht den geltenden bautechnischen Vorschriften (DIN 19712) entsprechen, über keine ausreichende Erschließung mit Verteidigungs- und Unterhaltungswegen und über eine mangelhafte Anbindung an das öffentliche Wegenetz verfügen und die Standsicherheit bei einem Bemessungshochwasser nicht gegeben ist. Daraus ergibt sich, dass die Deiche zu sanieren sind. In Teilbereichen soll ein zurückversetzter neuer Deich errichtet werden.

Folgende Gebiete rechts der Isar werden durch die geplante Deichsanierung und -rückverlegung geschützt:

- die Gehöfte bei Erching und am Brandstadl
- Teile des Flughafens sowie Infrastruktureinrichtungen wie die Autobahn A92, die S-Bahntrasse der S1 und S8 sowie die Kreisstraße FS 44
- landwirtschaftlich genutzte Flächen außerhalb der jetzigen Bedeichung

Nach § 77 WHG sollen frühere Überschwemmungsgebiete, die als Rückhalteflächen geeignet sind, so weit wie möglich wiederhergestellt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit nicht entgegenstehen. Durch das Zurückversetzen von Deichen in Teilbereichen wird diese Forderung erfüllt. Es werden zusätzliche Überschwemmungsflächen geschaffen und der Retentionsraum der Isar dadurch vergrößert. Durch die Rückverlegung können die Eingriffe im FFH-Gebiet gegenüber einer Sanierung des Bestandes deutlich reduziert werden.

Das Vorhaben liegt in Teilbereichen der Gemeinden Freising, Hallbergmoos und Neufahrn bei Freising zwischen rechts der Isar Fkm 120 + 600 und Fkm 126 + 800. Im Norden wird das Planungsgebiet von der Autobahn A 92 und der S-Bahnlinie S1 begrenzt, im Osten von der S-Bahnlinie S8 und der Straße St 2053 (rechtes Isarufer), im Westen von der Straße St 2350 und im Süden vom Schlossgut Erching (rechtes Isarufer).

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

1. Grundstück FINr. 811/7 – Auflassung und fehlende Abstimmung

Das im Eigentum der Gemeinde stehende Grundstück FINr. 811/7 soll nach den vorliegenden Planunterlagen aufgegeben werden. Die Gemeinde Hallbergmoos weist darauf hin, dass hierzu bislang keinerlei Abstimmungen oder Gespräche mit dem Wasserwirtschaftsamt stattgefunden haben.

Der auf dem Grundstück verlaufende Weg liegt westlich der S-Bahnlinie S8 wird sowohl als Wirtschaftsweg für landwirtschaftliche Zwecke als auch als Anfahrt von Rettungsfahrzeugen genutzt. Nach Auffassung der Gemeinde wäre es technisch möglich, die geplante Deichtrasse etwa 3 m weiter nach Westen zu verschieben, um den Erhalt des Weges sicherzustellen. Die Gemeinde Hallbergmoos stimmt daher einer Auflassung des bestehenden Weges nicht zu. Eine entsprechende Prüfung wird vom WWA dringend gefordert.

2. Grundwassermodelle – fehlende Nachvollziehbarkeit

Die Gemeinde kann die vorgelegten Berechnungen zum Grundwasser nicht nachvollziehen.

Bei den Prognoseberechnungen wurde ein Grundwassermodell eingesetzt, um die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen der Rückverlegung und Sanierung der Isardeiche südlich von Freising auf die Grundwasserverhältnisse bei ausgewählten Hochwasserereignissen HQ10, HQ50 sowie HQ100 numerisch zu berechnen. Bei dem Bemessungshochwasser (HQB) für die Deichanlagen handelt es sich um das 100-jährige Hochwasser + 15 % zur Berücksichtigung möglicher

Klimaänderungen. Somit wurde bei der Deichbemessung von einem deutlich höheren Abflusswert ausgegangen als bei der Grundwasserprognose.

Trotz Nachfrage beim Wasserwirtschaftsamt wurden die Berechnungsgrundlagen und Modellparameter, die den Simulationen zugrunde liegen, bislang nicht offengelegt. Das Wasserwirtschaftsamt wird daher gebeten, der Gemeinde die vollständigen Berechnungsunterlagen einschließlich Modellbeschreibung, Eingangsdaten und Annahmen zu übermitteln, um eine fachliche Bewertung vornehmen zu können. Mit E-Mail vom 13.03.2026 hat das Wasserwirtschaftsamt lediglich bestätigt, dass das Grundwassermodell mit den Abflüssen HQ10, HQ50 und HQ100 jeweils für den Bestand und den Planungszustand beschickt und ausgewertet wurde.

3. Bedenken hinsichtlich des Grundwasseranstiegs bei Hochwasser

Die Gemeinde Hallbergmoos äußert erhebliche Bedenken, dass bei einem Hochwasserereignis der ohnehin bereits sehr hohe Grundwasserstand im Gemeindegebiet weiter ansteigt und dadurch insbesondere Keller in den angrenzenden Wohngebieten überflutet werden könnten.

Im gemeinsamen Gespräch mit dem Wasserwirtschaftsamt am 12.03.2026 konnte seitens des WWA keine nachvollziehbare Erklärung oder technische Begründung gegeben werden, die ausschließt, dass solche Auswirkungen auftreten.

Solange diese Frage nicht fachlich belastbar geklärt ist, kann die Gemeinde der Maßnahme nicht zustimmen. Bei dem am 10.02.2026 mit dem Wasserwirtschaftsamt durchgeführten Hochwasser-Check wurde von einem Hochwasser HQextrem ausgegangen, was in etwa einem 1.000-jährigen Hochwasser entspricht. Die Deichhöhe wurde so gewählt, dass diese 1 m über dem 100-jährigen Hochwasser +15% Klimafaktor liegt. Es kann daher sehr schnell möglich sein, dass bei einem der nächsten Hochwasserereignisse der Wert des HQ extrem erreicht wird und das Grundwasser im bebauten Bereich durch die wesentlich größere Beaufschlagung mehr als um die prognostizierten Werte ansteigt. Eine Berechnung hierfür wurde jedenfalls nicht vorgelegt. Bereits bei einem 50-jährigen Hochwasser HQ50 ist gemäß Anlage 3.3.2. zum hydrologischen Fachgutachten im Bereich des Gewerbegebietes ein um ca. 15 cm höherer Grundwasserstand zu erwarten als ohne die Deichrückverlegung. Eine Darstellung für das Hochwasser HQ100 im Bereich des Gewerbegebietes ist bei den ursprünglich zur Verfügung gestellten Plananlagen zum hydrologischen Fachgutachten nicht abrufbar gewesen. Mit E-Mail vom 17.03.2026 wurde diese nachgereicht. Eine Sichtung der nachgereichten Unterlage konnte bis zur Erstellung des Beiblattes nicht mehr erfolgen.

Im Bereich von Erching wird auf Seite 19 des Fachgutachtens nachfolgende Aussage getroffen:

In einem sehr kleinen Bereich zwischen dem Deich und der Ortschaft Erching sind lokal geringere Flurabstände vorhanden. Hier sollten die Grundwasserstände mittels Grundwassermonitoring (siehe [U3]) überprüft und überwacht werden.

Somit ist selbst für ein Hochwasserereignis HQ100 im Bereich von Erching nicht gesichert feststellbar, welcher Anstieg beim Grundwasser zu erwarten ist.

4. Verfahrensablauf und Beteiligung der Gemeinde

Die Gemeinde beanstandet den bisherigen Verfahrensablauf. Vor Antragstellung wurden weder die Planungen der Gemeinde vorgestellt, noch fand eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde über Umfang, Trassenführung oder Auswirkungen statt.

Ein transparenter und kooperativer Planungsprozess ist für ein Vorhaben dieser Größenordnung zwingend erforderlich. Dieser wurde bislang nicht eingehalten.

5. Fazit

Nach § 77 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) sollen frühere Überschwemmungsgebiete, die als Rückhalteflächen geeignet sind, so weit wie möglich wiederhergestellt werden, wenn

überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit nicht entgegenstehen. In der zur Stellungnahme vorgelegten Planung ist aus den vorgenannten Punkten ersichtlich, dass überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit entgegenstehen. Insbesondere sind die Folgen eines Grundwasseranstieges innerhalb des bebauten Bereichs oder für künftige Bebauung vorgesehene Bereiche von Hallbergmoos bei einer Deichrückverlegung wie geplant nicht absehbar. Zudem sind die vorgeschlagenen Flächen nicht geeignet, da diese viel zu dicht an der vorhandenen Bebauung und an für künftige Bebauung vorgesehenen Flächen liegen. Die Verwaltung schlägt daher vor, die Planungen zur Deichöffnung und zur Deichrückverlegung abzulehnen.

Vorschlag zum Beschluss

Mit Schreiben vom 22.10.2025 beantragte das Wasserwirtschaftsamt München die Durchführung der Deichrückverlegung und Deichsanierung im Rahmen des Projekts „Isar 2020“ im Bauabschnitt 15 a. Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen gibt die Gemeinde Hallbergmoos im Rahmen des Wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens nach § 68 WHG folgende Stellungnahme zum Verfahren ab:

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen nimmt die Gemeinde Hallbergmoos wie folgt Stellung:

1. Grundstück FINr. 811/7 – Auflassung und fehlende Abstimmung

Das im Eigentum der Gemeinde stehende Grundstück FINr. 811/7 soll nach den vorliegenden Planunterlagen aufgegeben werden. Die Gemeinde Hallbergmoos weist darauf hin, dass hierzu bislang keinerlei Abstimmungen oder Gespräche mit dem Wasserwirtschaftsamt stattgefunden haben.

Der auf dem Grundstück verlaufende Weg liegt westlich der S-Bahnlinie S8 wird sowohl als Wirtschaftsweg für landwirtschaftliche Zwecke als auch als Anfahrt für Rettungsfahrzeuge genutzt. Nach Auffassung der Gemeinde wäre es technisch möglich, die geplante Deichtrasse etwa 3 m weiter nach Westen zu verschieben, um den Erhalt des Weges sicherzustellen. Die Gemeinde Hallbergmoos stimmt daher einer Auflassung des bestehenden Weges nicht zu. Eine entsprechende Prüfung wird vom WWA dringend gefordert.

2. Grundwassermodelle – fehlende Nachvollziehbarkeit

Die Gemeinde kann die vorgelegten Berechnungen zum Grundwasser nicht nachvollziehen. Bei den Prognoseberechnungen wurde ein Grundwassermodell eingesetzt, um die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen der Rückverlegung und Sanierung der Isardeiche südlich von Freising auf die Grundwasserverhältnisse bei ausgewählten Hochwasserereignissen HQ10, HQ50 sowie HQ100 numerisch zu berechnen. Bei dem Bemessungshochwasser (HQB) für die Deichanlagen handelt es sich um das 100-jährige Hochwasser + 15 % zur Berücksichtigung möglicher Klimaänderungen. Somit wurde bei der Deichbemessung von einem deutlich höheren Abflusswert ausgegangen als bei der Grundwasserprognose.

Trotz Nachfrage beim Wasserwirtschaftsamt wurden die Berechnungsgrundlagen und Modellparameter, die den Simulationen zugrunde liegen, bislang nicht offengelegt. Das Wasserwirtschaftsamt wird daher gebeten, der Gemeinde die vollständigen Berechnungsunterlagen einschließlich Modellbeschreibung, Eingangsdaten und Annahmen zu übermitteln, um eine fachliche Bewertung vornehmen zu können. Mit E-Mail vom 13.03.2026 hat das Wasserwirtschaftsamt lediglich bestätigt, dass das Grundwassermodell mit den Abflüssen HQ10, HQ50 und HQ100 jeweils für den Bestand und den Planungszustand beschickt und ausgewertet wurde.

3. Bedenken hinsichtlich des Grundwasseranstiegs bei Hochwasser

Die Gemeinde Hallbergmoos äußert erhebliche Bedenken, dass bei einem Hochwasserereignis der ohnehin bereits sehr hohe Grundwasserstand im Gemeindegebiet weiter ansteigt und dadurch insbesondere Keller in den angrenzenden Wohngebieten überflutet werden könnten.

Im gemeinsamen Gespräch mit dem Wasserwirtschaftsamt am 12.03.2026 konnte seitens des WWA keine nachvollziehbare Erklärung oder technische Begründung gegeben werden, die ausschließt, dass solche Auswirkungen auftreten.

Solange diese Frage nicht fachlich belastbar geklärt ist, kann die Gemeinde der Maßnahme nicht zustimmen. Bei dem am 10.02.2026 mit dem Wasserwirtschaftsamt durchgeführten Hochwasser-Check wurde von einem Hochwasser HQextrem ausgegangen, was in etwa einem 1.000-jährigen Hochwasser entspricht. Die Deichhöhe wurde so gewählt, dass diese 1 m über dem 100-jährigen Hochwasser +15% Klimafaktor liegt. Es kann daher sehr schnell möglich sein, dass bei einem der nächsten Hochwasserereignisse der Wert des HQ extrem erreicht wird und das Grundwasser im bebauten Bereich durch die wesentlich größere Beaufschlagung mehr als um die prognostizierten Werte ansteigt. Eine Berechnung hierfür wurde jedenfalls nicht vorgelegt. Bereits bei einem 50-jährigen Hochwasser HQ50 ist gemäß Anlage 3.3.2. zum hydrologischen Fachgutachten im Bereich des Gewerbegebietes ein um ca. 15 cm höherer Grundwasserstand zu erwarten als ohne die Deichrückverlegung. Eine Darstellung für das Hochwasser HQ100 im Bereich des Gewerbegebietes ist bei den ursprünglich zur Verfügung gestellten Plananlagen zum hydrologischen Fachgutachten nicht abrufbar gewesen. Mit E-Mail vom 17.03.2026 wurde diese nachgereicht. Eine Sichtung der nachgereichten Unterlage konnte bis zur Erstellung des Beiblattes nicht mehr erfolgen.

Im Bereich von Erching wird auf Seite 19 des Fachgutachtens nachfolgende Aussage getroffen:

In einem sehr kleinen Bereich zwischen dem Deich und der Ortschaft Erching sind lokal geringere Flurabstände vorhanden. Hier sollten die Grundwasserstände mittels Grundwassermonitoring (siehe [U3]) überprüft und überwacht werden.

Somit ist selbst für ein Hochwasserereignis HQ100 im Bereich von Erching nicht gesichert feststellbar, welcher Anstieg beim Grundwasser zu erwarten ist.

4. Verfahrensablauf und Beteiligung der Gemeinde

Die Gemeinde beanstandet den bisherigen Verfahrensablauf. Vor Antragstellung wurden weder die Planungen der Gemeinde vorgestellt, noch fand eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde über Umfang, Trassenführung oder Auswirkungen statt.

Ein transparenter und kooperativer Planungsprozess ist für ein Vorhaben dieser Größenordnung zwingend erforderlich. Dieser wurde bislang nicht eingehalten.

5. Fazit

Nach § 77 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) sollen frühere Überschwemmungsgebiete, die als Rückhalteflächen geeignet sind, so weit wie möglich wiederhergestellt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit nicht entgegenstehen.

In der zur Stellungnahme vorgelegten Planung ist aus den vorgenannten Punkten ersichtlich, dass überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit entgegenstehen. Insbesondere sind die Folgen eines Grundwasseranstieges innerhalb des bebauten Bereichs oder für künftige Bebauung vorgesehene Bereiche von Hallbergmoos bei einer Deichrückverlegung wie geplant nicht absehbar. Zudem sind die vorgeschlagenen Flächen nicht geeignet, da diese viel zu dicht an der vorhandenen Bebauung und an für künftige Bebauung vorgesehenen Flächen liegen.

Die Gemeinde Hallbergmoos lehnt daher die vorgelegten Planungen zu den Deichöffnungen und zu der Deichrückverlegung ab.

Sachgebiet Sachgebiet P1	Sachbearbeiter Bayer		
Beratung Bau- und Planungsausschuss	Datum 24.03.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Dreifachturnhalle, Freiherr-von-Hallberg-Platz 3 - weiteres Vorgehen bezüglich der Raumklimatisierung im Restaurant/Casino			
Anlagen: Beschluss BA v 15-07-2025 Dreifachturnh Fassade Kostenschätzung Raumklimatisierung - Variante 1 (vertraulich) Lage Außengerät (vertraulich)			

Sachverhalt

Der Bau- und Planungsausschuss hat sich in seiner öffentlichen Sitzung vom 15.07.2025 bereits mit der Fassadenkonstruktion im 1. Obergeschoss im Bereich des Restaurants („Casino“) der Dreifachturnhalle befasst. Aufgrund der großflächigen Verglasung ohne ausreichenden Sonnenschutz kommt es insbesondere in den Sommermonaten zu einer erheblichen Aufheizung der Räumlichkeiten.

Von einer energetischen Sanierung der Fassadenfläche wurde aufgrund der zu erwartenden hohen Kosten abgesehen. Die Verwaltung wurde stattdessen beauftragt zu prüfen, ob mit deutlich geringeren finanziellen Mitteln eine Verbesserung des Raumklimas erreicht werden kann.

Im Rahmen dieser Prüfung wurden folgende Maßnahmen untersucht:

Außenliegende Fensterbeschattung

Für eine außenliegende Beschattung der Fensterflächen liegt ein Angebot einer regionalen Firma vor. Die Kosten für Lieferung und Montage einschließlich Elektroinstallation und Gerüstbau belaufen sich auf ca. **30.000,- € brutto**. Darüber hinaus wären künftig jährliche Wartungs- und Instandhaltungskosten im Haushalt zu berücksichtigen.

Folierung der bestehenden Verglasung

Alternativ wurde eine Folierung der vorhandenen Glasflächen geprüft. Die Kosten hierfür würden sich auf ca. **11.500,- €** belaufen. Beide Maßnahmen würden zwar die solare Einstrahlung reduzieren, ihre Wirkung auf die tatsächliche Raumtemperatur ist jedoch nur eingeschränkt beeinflussbar.

Installation einer Raumklimatisierung

Als weitere Option wurde die Installation einer Klimaanlage geprüft. Hierfür liegen zwei Varianten vor:

- **Variante 1:** Installation einer Multisplit-Anlage mit einer Außeneinheit und drei Innengeräten.
Kosten: **43.078,- € brutto**
- **Variante 2:** Installation von drei Split-Klimageräten mit jeweils eigenem Außengerät
Kosten: ca. **38.080,- € brutto**

Aus gestalterischen, technischen und wartungsbezogenen Gründen erscheint die Variante mit nur einer Außeneinheit vorzugswürdig. Dadurch wird die Anzahl der Außengeräte an der Fassade reduziert, was zu einem ruhigeren Erscheinungsbild sowie zu geringeren potenziellen Wartungs- und Geräuschquellen führt.

Vor dem Hintergrund der lediglich stundenweisen Nutzung des Casinos (Mittagsbetreuung an Schultagen sowie einzelne Veranstaltungen) stellt eine Raumklimatisierung grundsätzlich eine geeignete Möglichkeit zur Verbesserung des Nutzerkomforts während der Sommermonate dar.

Für die dargestellten Maßnahmen wurden Kostenschätzungen bzw. Angebotswerte zugrunde gelegt.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Für die Realisierung des Projekts sind 45.000,- € im Haushalt 2026 unter dem Teilergebnishaushalt 4241 Sporteinrichtungen eingeplant.

Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt.

Vorschlag zum Beschluss

Die Installation einer Raumklimatisierung im Bereich des Casinos wird umgesetzt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Variante einer Multisplit-Anlage mit einer Außeneinheit und drei Innengeräten weiterzuverfolgen und umzusetzen. Mit den Kosten in Höhe von rd. 43.000,- € besteht Einverständnis. Eine Fensterbeschattung sowie eine Folierung der Verglasung werden aufgrund des Kosten-Nutzen-Verhältnisses nicht weiterverfolgt.

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

Beratung Bau- und Planungsausschuss	Datum 24.03.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
---	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

Betreff

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

Anlagen:

01 - Plandokument idF vom 17.03.2026
 02 - Begründung

Sachverhalt

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 24.02.2026 wurde der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 69 „Birkenecker Straße Süd“ gefasst.

Im Verlauf der Beratungen sprachen sich die Mitglieder des Gremiums mehrheitlich für folgende Ergänzungen des Entwurfs aus:

- Zulassung von Zäunen als Grundstückseinfriedungen
- Zulässigkeit von Satteldächern bei Kettenhäusern
- Änderung verschiedener Bauräume

Diese Ergänzungen wurden in den Beschlüssen zur Billigung und Auslegung allerdings nicht ausdrücklich aufgenommen, sodass der ursprüngliche Entwurf ohne die gewünschten Änderungen beschlossen wurde.

Aus diesem Grund sind die gefassten Beschlüsse aufzuheben und gemäß dem überarbeiteten Entwurf in der Fassung vom 17.03.2026 erneut zu fassen. Hierzu ist anzumerken, dass aufgrund der Grundstückszuschnitte eine Änderung der Garagenbauräume im Planbereich C1 nicht möglich ist.

Vorschlag zum Beschluss

1. Die am 24.02.2026 gefassten Beschlüsse zur Aufstellung, Billigung und Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 69 „Birkenecker Straße Süd“ werden aufgehoben.
2. Für den im Lageplan dargestellten Bereich wird der Bebauungsplan Nr. 69 „Birkenecker Straße Süd“ 1. Änderung aufgestellt. Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 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), 29 (TF).
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 69 „Birkenecker Straße Süd“ mit Begründung in der Fassung vom 17.03.2026 wird gebilligt.
4. 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).

Überarbeitet durch
Andrea Wagner

Sachgebiet Sachgebiet P4	Sachbearbeiter Frau Huber		
Beratung Bau- und Planungsausschuss	Datum 24.03.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Nachträgliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 61 "Mittermeierweg/Weidenweg" eines 1,80 m hohen Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Freisinger Straße 46 d			
Anlagen: 01 - Lageplan mit Luftbild			

Sachverhalt

Auf dem Grundstück Freisinger Straße 46 d wurde vor mehreren Jahren an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze ein 1,80 m hoher Sichtschutzzaun errichtet. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 „Mittermeierweg/Weidenweg“.

Der Bebauungsplan setzt folgendes fest:
Zur Vermeidung von Sichtbehinderungen sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und bis zu einer Tiefe von 2,0 m gemessen ab der öffentlichen Verkehrsfläche sockellos bis zu einer Höhe von 1,0 m ab OK Verkehrsfläche zulässig. Ab einer Tiefe von 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sind sockellose Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

An der Ostseite befindet sich der 1,80 m hohe Sichtschutzzaun direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche. Damit entspricht der Zaun nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Der ehemalige Bürgermeister Harald Reents sagte dem Eigentümer 2018 die Errichtung des 1,80 m hohen Zaunes zu. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 61 „Mittermeierweg/Weidenweg“ wurde jedoch nicht erteilt.

Der Sachverhalt wurde erst durch den Antrag eines anderen Grundstückseigentümers innerhalb des Bebauungsplangebiets bekannt.

Der bereits errichtete Zaun soll nun nachträglich im Wege einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans genehmigt werden.

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 an keiner exponierten Stelle im Gemeindegebiet. Die Zusage von Bürgermeister Reents zur Errichtung eines 1,80 m hohen Zauns wurde der Grundstückseigentümerin im September 2018 erteilt. Diese Zusage wurde jedoch nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplans überführt. Insofern liegt hier ein Planungsfehler vor, welcher über die nachträgliche Befreiung legitimiert werden soll.

Beteiligung des Referenten

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

Vorschlag zum Beschluss

Für den auf dem Grundstück Freisinger Straße 46 d entlang der östlichen Grundstücksgrenze errichteten 1,80 m hohen Sichtschutzzaun wird nachträglich eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 61 „Mittermeierweg/Weidenweg“ erteilt.

Sachgebiet
Sachgebiet P4

Sachbearbeiter
Frau Huber

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Planungsausschuss	24.03.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Antrag auf Errichtung eines 1,83 m hohen Zaunes sowie Verschiebung der Garage auf dem Grundstück Kronauerweg 1 - Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 61 "Mittermeierweg/Weidenweg"

Anlagen:

- 01 - Lageplan mit Luftbild
- 02 - Anträge auf Befreiung (vertrauliche Anlage)
- 03 - Lageplan mit Garage (vertrauliche Anlage)
- 04 - Bebauungsplan Nr. 61 "Mittermeierweg/Weidenweg"

Sachverhalt

Mit Antrag vom 09.03.2026 beantragt der Eigentümer des Grundstücks Kronauerweg 1 die Errichtung eines 1,83 m hohen Sichtschutzzaunes (WPC oder Doppelstabmattenzaun), sowie die Verlegung der geplanten Garage.

Der Antragsteller begründet die Anträge wie folgt:

Zaun:

Wir benötigen eine Genehmigung zum Bau eines 1,83 m hohen Zauns an unserem Grundstück im Osten (Straßenseite) und Süden (Gartenseite) aus Gründen der Privatsphäre. Unsere Nachbarn am Kronauerweg 2 gegenüber der Straße haben bereits einen 1,83 m hohen Zaun und wir möchten einen in derselben Höhe errichten lassen.

Garage:

Wir benötigen eine Genehmigung zum Vorverlegen unserer Garage, damit wir genügend Platz vor unserem Küchenfenster haben und die Sonneneinstrahlung nicht beeinträchtigt wird. Wir werden definitiv einen Abstand von 3 Metern zwischen Straße und Garageneingang einhalten. Wir werden den Platz vor der Garage nicht als Stellplatz nutzen, da wir zwei weitere Stellplätze vor dem Haus haben.

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. 61 „Mittermeierweg/Weidenweg“. Der Bebauungsplan setzt folgendes fest:

Zur Vermeidung von Sichtbehinderungen sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und bis zu einer Tiefe von 2,0 m gemessen ab der öffentlichen Verkehrsfläche sockellos bis zu einer Höhe von 1,0 m ab OK Verkehrsfläche zulässig. Ab einer Tiefe von 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sind sockellose Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Die Befreiung ist nur für die Ostseite erforderlich. Die Südseite grenzt nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche, daher ist der Zaun an dieser Stelle zulässig. Die Grundzüge der Planung werden durch die Errichtung des Zaunes nicht berührt.

Im Bebauungsplangebiet bestehen bereits zwei Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche in vergleichbarer Höhe. Auf dem Grundstück Freisinger Straße 46 d befindet sich ein 1,80 m hoher Sichtschutzzaun, dessen Errichtung vom ehemaligen Bürgermeister Harald Reents zugesagt wurde, eine Befreiung liegt hierfür nicht vor.

Der gegenüberliegende Nachbar hat einen ca. 1,83 m hohen WPC-Zaun errichtet, ein Antrag auf Befreiung wurde ebenfalls nicht gestellt.

Das Grundstück liegt an keiner gemeindlich exponierten Stelle. Die Straße wird überwiegend durch die Bewohner genutzt. Die Verwaltung empfiehlt dem Antrag zuzustimmen.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Garagen ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die im Bebauungsplan festgesetzte Garagenfläche befindet sich unmittelbar am Wohngebäude. Das hierfür vorgesehene Baufenster hat eine Größe von ca. 3,0 m x 6,0 m. Das Baufenster ist nicht vermasst.

Die geplante Garage ist 3,50 m x 7,0 m groß. Der Bauherr möchte die Garage an der östlichen Grundstücksgrenze errichten, sowie um 3,50 m Richtung Norden verschieben. Durch die Verlegung und geringfügige Vergrößerung der Garage werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Aus Sicht der Verwaltung ist die beantragte Befreiung daher städtebaulich vertretbar. Die Verwaltung empfiehlt dem Antrag 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

1. Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. Bebauungsplans Nr. 61 „Mittermeierweg/Weidenweg“ wird bezüglich der Errichtung eines 1,83 m hohen Zaunes (WPC oder Doppelstabmattenzaun) zugestimmt.
2. Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. Bebauungsplans Nr. 61 „Mittermeierweg/Weidenweg“ wird bezüglich der Verlegung und Vergrößerung der Garage zugestimmt.

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

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Planungsausschuss	24.03.2026	öffentlich	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.

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

Beratung Bau- und Planungsausschuss	Datum 24.03.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit 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:

1. Die Maße wurden auf 11,8 m x 7,8 m mit erdgeschossigen Erkern (siehe Planzeichnung) geändert. Sind die Maße ebenfalls möglich?
Begründung: Die Änderung der Maße ermöglicht eine bessere Grundrissgestaltung.
2. Ist für die Dachneigung von 22°, als geringfügige Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (32° bis 42°), eine Befreiung möglich?
Begründung: Laut B-Plan sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Um die Abstandsflächen einzuhalten, gleichzeitig aber einen möglichst hohen Kniestock zu bekommen, ist die Verringerung der Dachneigung und somit der Firsthöhe nötig.
3. Ist für die Dachziegelfarbe grau oder anthrazit, als geringfügige Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (rot bis braunrot), eine Befreiung möglich?
Begründung: In der näheren Nachbarschaft stehen schon mehrere Häuser mit grau oder dunkelgrauen Dachziegeln. z. B. Maximilianstr. 80a, 81, 86a und 88
4. Das Grundstück wurde mittlerweile geteilt, hat 361qm, und ist unter den im B-Plan geforderten 400qm Grundstücksfläche. Ist hier eine Befreiung möglich?
Begründung: Durch die Situierung des Bestandes ist die Teilung des Grundstückes und die gleichzeitige Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen nicht anders möglich.
5. Ist eine GRZ von 0,28 bzw. 0,6 möglich?
Begründung: die höhere GRZ ergibt sich aus der neuen Grundstücksteilung.
6. Ist eine GFZ von 0,53 möglich?
Begründung: die höhere GFZ ergibt sich aus der neuen Grundstücksteilung.

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).

Die geringfügig geänderten Gebäudemaße führen zu keiner wesentlichen Veränderung der baulichen Wirkung und fügt sich nach wie vor in die bestehende Umgebungsbebauung ein.

Bezüglich der Dachform setzt der Bebauungsplan Satteldächer mit einer Dachneigung von 32° - 42° und rot bis braunrote Dachziegel fest. Im Bebauungsplangebiet wurde hiervon schon mehrfach abgewichen. Aus Sicht der Verwaltung kann einer Dachneigung von 22° und der Dachziegelfarbe zugestimmt werden.

Der Teilung des Grundstücks stimmt der Bau- und Planungsausschuss bereits am 11.06.2024 zu (s. Anlage 6).

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	217,28	0,60	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.

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

Der Verwaltung empfiehlt dem Vorbescheid mit den vorgelegten Maßen, der Dachneigung und Dachziegelfarbe, 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	24.03.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück Theresienstraße 67/67b – Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.1 „Ortszentrum Theresienstraße,,

Anlagen:

- 01 - Lageplan mit Luftbild
 - 02 - Bauantragsunterlagen (vertrauliche Anlage)
 - 03 - Eingabeplan Grundrisse (vertrauliche Anlage)
 - 04 - Eingabeplan Ansichten (vertrauliche Anlage)
 - 05 - Antrag auf Befreiung (vertraulichen Anlage)
 - 06 - Stellungnahme Herr Vogl (vertrauliche Anlage)
 - 07 - Bebauungsplan Nr. 14.1 "Ortszentrum Theresienstraße" Plan
 - 08 - Bebauungsplan Nr. 14.1 "Ortszentrum Theresienstraße" Festsetzungen
-

Sachverhalt

Mit Bauantrag vom 02.02.2026 wurde der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück Theresienstraße 67/67 b beantragt. Mit dem Bauantrag ging auch ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.1 „Ortszentrum Theresienstraße“ ein.

Herr Vogl wurde um Stellungnahme zum Bauantrag gebeten (s. Anlage 6). Daraufhin fand am 20.02.2026 ein Termin mit dem Planer statt.

Der Bauantrag wurde nochmal entsprechend überarbeitet und am 06.03.2026 nachgereicht.

Folgende Befreiungen wurden beantragt:

1. Grundflächenzahl (GRZ 2)

Festsetzung: 0,45
geplant: 0,72

Begründung:

Der erhöhte Grundflächenzahl ergibt auch aus einer flächeneffizienten Bauweise zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Die Abweichung bleibt städtebauliche vertretbar und fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

2. Anzahl der Vollgeschosse

Festsetzung: 2 Vollgeschosse
geplant: 3 Vollgeschosse

Begründung:

Die zusätzliche Geschossigkeit dient der dingend erforderlichen Nachverdichtung und der Schaffung von Wohnraum. Vergleichbare Gebäude mit drei Vollgeschossen sind im selben Baugebiet bereits vorhanden, sodass das städtebauliche Erscheinungsbild gewahrt bleibt.

3. Wandhöhe

Festsetzung: max. 7,00 m

geplant: 9,345 m

Begründung:

Die Erhöhung der Wandhöhe steht in direkten Zusammenhang mit der zusätzlichen Geschossigkeit, sowie zeitgemäßen Geschosshöhen. Die Höhenentwicklung ist mit den vorhandenen Vergleichsobjekten im Baugebiet vereinbar. Zudem wünscht die Gemeinde eine Erdgeschosshöhe von 3,00 m anstelle der geplanten 2,64 m.

4. Freizuhaltende Vorgartenzone

geplant: Errichtung eines Fahrradhäuschens und geringfügiger Gebäudeteil in der Vorgartenzone

Begründung:

Das Fahrradhäuschen dient der Förderung nachhaltiger Mobilität und ist von untergeordneter baulicher Wirkung. Der geringfügig überbaute Gebäudeteil in der Vorgartenzone ist funktional erforderlich und von deutlich untergeordneter städtebaulicher Wirkung. Es beeinträchtigt weder das Ortsbild noch die Funktion der Vorgartenzone.

5. Gebäudebreite

Festsetzung: max. 12,00 m
geplant: 13,00 m

Begründung:

Die geringfügige Überschreitung ist aus funktionalen Gründen erforderlich und bleibt städtebaulich unauffällig. Die Proportionen des Baukörpers sind weiterhin ausgewogen.

6. Abstandsflächen

Aufgrund des geforderten Satteldaches anstelle des geplanten Walmdaches und der Erhöhung der Dachneigung von den geplanten 18° auf 32°, wie im Bebauungsplan beschrieben, wurden die Abstandsflächen nach Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und nicht nach der Satzung der Gemeinde Hallbergmoos berechnet.

Begründung:

Aufgrund dieser Änderungen wird die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen auf Grundlage der Regelungen der BayBO nachgewiesen.

7. Firsthöhe

Festgesetzte Firsthöhe: 13,00 m von OK. Gehweg
geplant: 13,435 m

Begründung:

Aufgrund des geforderten Satteldaches mit mind. 32°, wie im Bebauungsplan beschrieben, sowie die Erhöhung des Erdgeschosses von 2,64 m auf 3,00 m (gemeindliche Vorgabe) wird die Firsthöhe um 0,435 m gegenüber dem Bebauungsplan überschritten.

Zusammenfassende Begründung:

Die beantragten Befreiungen berühren die Grundzüge der Planung nicht. Sie sind städtebaulich vertretbar, unter Würdigung der nachbarlichen Interessen angemessen und tragen wesentlich zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums bei. Ein vergleichbares Gebäude, Theresienstraße 30, ist im gleichen Baugebiet bereits vorhanden, sodass kein Präzedenzfall besteht.

Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1996 und berücksichtigt nicht die heutigen Anforderungen an Wohnraumschaffung und Innenentwicklung. Die beantragten Befreiungen

ermöglichen eine effiziente Grundstücksausnutzung ohne zusätzliche Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da Art und Maß der baulichen Nutzung weiterhin dem Gebietscharakter entsprechen.

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 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 14.1 „Ortszentrum Theresienstraße“. Durch das hohe Maß der baulichen Nutzung sind die Grundzüge der Planung berührt.

Am 06.09.2022 wurde die Gebietsbestimmungsverordnung Bau des Freistaat Bayern erlassen. Die Gemeinde Hallbergmoos wurde als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgewiesen.

Durch die Verordnung soll die Nachverdichtung mit Wohnraum erleichtert werden. Es kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Grundzüge der Planung können nicht entgegengehalten werden.

zu 1. Grundflächenzahl

Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,30 fest. Aufgrund der Nachverdichtung entsteht eine höhere Nutzung des Grundstücks. Die angestrebte GRZ von 0,28 für das Hauptgebäude, sowie die GRZ von 0,72 für das Hauptgebäude mit Nebenanlagen scheint angemessen und nachvollziehbar. Im Bebauungsplangebiet gibt es bereits Grundstücke mit einer ähnlich hohen Überschreitung (Theresienstraße 71 GRZ II = 0,75, Wohnanlage Theresienstraße/Siegfriedstraße GRZ II = 0,75, Theresienstraße 84 GRZ II = 0,80)

zu 2. Anzahl Vollgeschosse

Der Bebauungsplan sieht maximal zwei Vollgeschosse vor.

Im städtebaulichen Entwicklungskonzept wurde für das Gebäude festgelegt, dass drei Vollgeschosse mit Dachgeschoss umsetzbar wären.

Im Bebauungsplangebiet wurden bereits vergleichbare Bauvorhaben mit drei bzw. vier Vollgeschossen genehmigt (Theresienstraße 71 und Theresienstraße 84).

zu 3. Wandhöhe

Der Bebauungsplan sieht eine maximale Wandhöhe von 7,00 m vor. In der vorliegenden Planung beträgt die Wandhöhe 9,345 m. Die Raumhöhe im Erdgeschoss wurde im Vergleich zur ersten Planung so angepasst, dass dort – entsprechend der Anmerkung von Herrn Vogl – auch eine gewerbliche Nutzung möglich ist.

In der Theresienstraße wurden bereits vergleichbar hohe Gebäude genehmigt:

Genehmigter Bauantrag Theresienstraße 71: Wandhöhe 9,59 m

Genehmigter Vorbescheid Theresienstraße 84: Wandhöhe 9,30 m

Im Rahmen der Gleichberechtigung empfiehlt die Verwaltung der Wandhöhe von 9,345 m zuzustimmen.

zu 4. Freizuhaltende Vorgartenzone

Momentan befinden sich in der Vorgartenzone Stellplätze. Nach den Festsetzungen des

Bebauungsplans sind in der Vorgartenzone Kurzzeitparkplätze einschließlich deren Zufahrt in untergeordnetem Umfang (bis zu 50 % der Fläche) ausnahmsweise als Kundenparkplätze zulässig.

In der Vorgartenzone sollen nun ein Fahrradhäuschen sowie geringfügige Gebäudeteile errichtet werden.

Durch die neue Planung wird der Anteil der begrüneten Vorgartenzone im Vergleich zum derzeitigen Zustand mit Stellplätzen insgesamt erhöht, weshalb die Verwaltung empfiehlt dem Antrag zuzustimmen.

zu 5. Gebäudebreite

Laut dem Bebauungsplan ist für Wohngebäude eine max. Gebäudebreite von 12,00 m zulässig. Geplant ist eine Gebäudebreite von 13,00 m. Die Überschreitung beträgt lediglich 1,00 m und stellt im Verhältnis zur Gesamtbreite des Gebäudes eine moderate Abweichung dar, die aus städtebaulicher Sicht vertretbar ist.

Es wird empfohlen, der beantragten Befreiung zuzustimmen.

zu 6. Abweichung von der Abstandsflächensatzung

Das Mehrfamilienhaus wurde ursprünglich mit einem Walmdach geplant. Bei dieser Dachform wären die Abstandsflächen gemäß der Satzung der Gemeinde Hallbergmoos eingehalten worden.

Nach Ansicht der Verwaltung und Herrn Vogl fügte sich das geplante Walmdach jedoch in diesem Bereich nicht in das Ortsbild ein. Aus diesem Grund erhält das Mehrfamilienhaus nun ein Satteldach. Durch diese Änderung können die Abstandsflächen nach der Satzung der Gemeinde Hallbergmoos nicht mehr eingehalten werden. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO werden jedoch weiterhin eingehalten.

In vergleichbaren Fällen wurden bereits Abweichungen von der Abstandsflächensatzung zugelassen, weshalb dem Antrag aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden kann.

zu 7. Firsthöhe

Der Bebauungsplan sieht eine maximale Firsthöhe von 13,00 m vor. In der vorliegenden Planung beträgt die Firsthöhe 13,435 m.

In der Theresienstraße 71 wurde bereits eine Firsthöhe von 14,84 m genehmigt.

Im Rahmen der Gleichberechtigung empfiehlt die Verwaltung der Firsthöhe von 13,435 m 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

1. Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.1 „Ortszentrum Theresienstraße“ wird zugestimmt. Die Fragen Nr. 1 – 5 und 7 werden positiv beantwortet.
2. Dem Antrag auf Abweichung von der Abstandsflächensatzung (Frage Nr. 6) der Gemeinde Hallbergmoos wird zugestimmt.

