

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 4. SITZUNG DES BAU- UND PLANUNGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 21.04.2026
Beginn: 18:31 Uhr
Ende: 19:30 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

Erster Bürgermeister

Henn, Benjamin

Ausschussmitglieder

Edfelder, Silvia
Hartshauser, Hermann
Krätschmer, Christian
Kronner, Stefan
Lemer, Heinrich
Reiland, Wolfgang
Rentz, Stefan
Zeilhofer, Rudolf

1. Stellvertreter

Schneider, Alexandra Vertretung für Sabina Brosch

3. Stellvertreter

Reitmeyer, Michaela Vertretung für Thomas
Henning

Schriftführerin

Altmann, Jennifer

Verwaltung

Dobner, Nicole
Wagner, Andrea
Zimmermann, Frank
Huber, Lena

Es fehlen entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Brosch, Sabina
Henning, Thomas

TAGESORDNUNG

öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 24.03.2026
2. Bekanntgaben
 - 2.1 Kostenverfolgung Baumaßnahmen
 - 2.2 Anfrage von Ausschussmitglied Hermann Hartshauer vom 10.03.2026
 - 2.3 Anfrage zum Bauvorhaben "Errichtung einer Garage" auf dem Grundstück Theresienstr. 74 - Ergänzung Stellungnahme
 - 2.4 Ggf. mündliche Bekanntgaben
3. Bauantrag zum Neubau eines Carports an eine bestehende Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Theresienstraße 69 – Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.1 „Ortszentrum Theresienstraße“
4. Bauantrag zur Genehmigung des Bestandes der Doppelhaushälfte und angebaute Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Veilchenweg 14 - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 33 "Auenstraße Süd Teil II"
5. Bauantrag zur Errichtung einer Containeranlage als Lagerfläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 31 – Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 „SO Betonverarbeitung und Parken“
6. Bauantrag zur Errichtung einer Containeranlage als Lagerfläche für Material und Geräte auf dem Grundstück FL Nr. 31/56 – Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 „SO Betonverarbeitung und Parken“
7. Bauantrag zur Umnutzung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle in eine Lagerhalle für Akten auf dem Grundstück Ismaninger Straße 100 – Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 19
8. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 „Auenstraße Süd Teil III“ zur Errichtung eines Gartenhäuschens und eines Lamellendachs auf dem Grundstück Fliederstraße 68
9. Wohnhaus Predazzoallee; Nachtrag Rohbauarbeiten
10. Gemeinde Neufahrn, 33. Änderung Flächennutzungsplan, Errichtung Grundschule III in Neufahrn
11. Gemeinde Oberding, 10. Änderung Flächennutzungsplan
12. Anfragen
 - 12.1 Ausschussmitglied Reiland
13. Bürgerfragestunde

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 und Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

Der Vorsitzende stellt fest, dass das Gremium beschlussfähig ist.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 24.03.2026

Beschluss

Das öffentliche Protokoll der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 24.03.2026 wird genehmigt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

Stimmhaltung von Ausschussmitgliedern Reitmeyer und Schneider 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 Anfrage von Ausschussmitglied Hermann Hartshauser vom 10.03.2026

Sachverhalt

Anfrage von Gemeinderatsmitglied Hermann Hartshauser in der nichtöffentlichen GR Sitzung vom 10.03.2026:

Mir ist aufgefallen, dass im Haushalt ein Posten zur Sockelsanierung im Forscherhaus aufgeführt ist. Bitte bis zur nächsten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses klären, was es damit auf sich hat.

Antwort der Verwaltung:

Das Gebäude wurde durch die Firma Adldinger aus Kranzberg als Generalunternehmer errichtet. Die Abnahme für das Gebäude fand am 14.08.2019 statt. Die Gewährleistung ist bereits abgelaufen.

Im Sockelbereich und in der Fassade des Gebäudes sind Risse vorhanden. Bereits letztes Jahr hat hierzu eine Begehung mit einem Fachvertreter der Fa. Knauf stattgefunden. Frau Sammet vom Büro Meuer hat die wichtigsten Punkte zusammengeschrieben.

1. Ursache für die Risse im Sockelputz kann sein, dass zwischen Noppenbahn und Putz Kies gefallen ist und den Putz beschädigt hat, sodass Feuchtigkeit in den Putz eindringen konnte.
2. Eine Sanierung würde man im Prinzip durch Aufbringen einer weiteren Sockelputzschicht durchführen. Der vorhandene Putz wird nicht entfernt.
Sinnvoll ist aber, vor der Sanierung eine oder mehrere Probeöffnungen bis UK-Putz/UK Bodenplatte herzustellen und den Zustand des Sockelputzes unterhalb der Geländeoberfläche zu begutachten. Es wäre möglich und sinnvoll, den Spalt zwischen Noppenbahn und Putz mit einem geeigneten Profil abzudecken, sodass zukünftig kein Kies mehr dazwischen gelangen kann.
3. Ein Sockelblech als Alternative zum Sockelputz kann nachträglich nicht mehr eingeputzt werden und würde daher eine Wartungsfuge mit sich bringen, die wiederum schadensanfällig ist.
4. Die Risse an den Gebäudeecken und im Fensterbereich OG können durch Gebäudebewegungen entstanden sein.
5. Herr Trinkl empfiehlt, die größeren Risse zunächst provisorisch mit geeignetem Material zu füllen, damit sie nicht größer werden. Kann das ggf. jemand vom Bauhof machen?
Die eigentliche Sanierung des Sockelputzes sollte dann witterungsbedingt erst im nächsten Jahr stattfinden.

Aufgrund der o.g. Feststellung wurde durch die Abteilung P für das Jahr 2026 folgendes vorgehen festgelegt und Finanzmittel in Höhe von 150.000 € in den HH eingestellt. In der Fassadenfläche werden die Risse mit dauerelastischem rissfüllendem Material verschlossen, die Fassade wird komplett gestrichen. Der Sockel wird an einigen Stellen geöffnet, je nach Ergebnis wird der Sockel komplett saniert oder auch nur überarbeitet.

Zur Kenntnis genommen

2.3 Anfrage zum Bauvorhaben "Errichtung einer Garage" auf dem Grundstück Theresienstr. 74 - Ergänzung Stellungnahme

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:

Anfrage vom 24.01.2026:

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
Lieber Ben,

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 (an der ich urlaubsbedingt nicht teilnahm) 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.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Reiland

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.

Nachfrage Ausschussmitglied Lemer in der Sitzung des BPA am 24.03.2026

Was folgt daraus?

Stellungnahme Sachgebiet SG P4:

Die nicht entsprechend den Festsetzungen 4.2 und 4.5 des Bebauungsplans ausgeführte Dacheindeckung und Fassadengestaltung kann nachträglich durch einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB geheilt werden. Dies ist möglich, wenn:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist,
- die Einhaltung der Festsetzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würden.

Sollte die Gemeinde dem Antrag nach pflichtgemäßem Ermessen nicht stattgeben, kann die zuständige Bauordnungsbehörde (Landratsamt Freising) verschiedene Rechtsmittel anwenden, z.B. Bußgeld. In der Wahl der Rechtsmittel ist der Angemessenheitsgrundsatz zu beachten.

Die Gemeinde fordert den Eigentümer auf, einen entsprechenden Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der Dacheindeckung und Fassadengestaltung einzureichen.

Zur Kenntnis genommen

2.4 Ggf. mündliche Bekanntgaben

Sachverhalt

1. Baustelle vor dem Rathaus

Die Asphaltdecke ist noch nicht final.

2. Nachfrage von Ausschussmitglied Reiland zu Ö 2.2.

Die Beantwortung ist zu unklar und schwammig. Ich bitte um weitere Informationen insbesondere der Haftungsfragen.

Antwort Erster Bürgermeister Henn:

Wird in der nächsten Sitzung schriftlich beantwortet.

3. Bauantrag zum Neubau eines Carports an eine bestehende Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Theresienstraße 69 – Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.1 „Ortszentrum Theresienstraße“

Sachverhalt

Mit Antrag vom 18.03.2026 beantragt die Eigentümerin des Grundstücks Theresienstraße 69 den Neubau eines 16,83² großen Carports an eine bestehende Doppelhaushälfte. Der geplante Carport weicht von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.1 „Ortszentrum Theresienstraße“ ab:

Der neue Carport liegt außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und zum Teil in der grünen Vorgartenzone. Die Dachneigung des Carports soll 20° betragen.

Die Anträge wurden wie folgt begründet:

Baugrenze:

Zwei Stellplätze wurden bereits mit dem Bauantrag zur Doppelhaushälfte 1986 in der grünen Vorgartenzone genehmigt.

Anstelle eines Stellplatzes soll nun ein Carport errichtet werden. Da seine Abmessungen etwas größer sind als die Fläche eines Stellplatzes erhöht sich die Grundfläche gesamt von 0,32 auf 0,33.

Wegen der geringfügigen Erhöhung der GRZ gesamt und weil sich der Carport in etwa auf der gleichen Fläche wie der ursprüngliche Stellplatz befindet, bitten wir um eine Befreiung für die Errichtung des Carportes außerhalb der Baugrenzen.

Dachneigung:

Das Dach des Carportes schließt direkt an den Westgiebel an. Um bei der Traufe und dem First des Carportes den konstruktiv notwendigen Abstand zu den bestehenden Fenstern des EG's und OG's herzustellen, ergibt sich eine Dachneigung von 20°.

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. 14.1 „Ortszentrum Theresienstraße“ setzt folgendes fest:

- Nebenanlagen, Garagen und sonstige Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.
- Der Grünflächenanteil innerhalb der grünen Vorzone soll mindestens 70 % betragen. In der Theresienstraße in den der Straße zugewandten Vorbereiche (Grüne Vorzone) Kurzzeitparkplätze und deren Zufahrten in untergeordnetem Umfang (50 % der Fläche), als Kundenparkplätze ausnahmsweise zulässig. Es müssen mindestens 30 % der Fläche als Grünfläche verbleiben. Die Ausnahme ist nur für Gewerbe zulässig.
- Dachneigung 32° - 42°

Die beiden vorhandenen Stellplätze wurden im Jahr 2021 im Zuge der Aufstockung des Doppelhauses genehmigt. Diese wurden im Antrag als Bestand dargestellt. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde daher nicht erteilt. Im Rahmen der aktuellen Prüfung wurde festgestellt, dass die beiden Stellplätze im ursprünglichen Bauantrag von 1986 nicht eingeplant und daher auch nicht genehmigt waren.

Der geplante Carport soll teilweise auf einen der bestehenden Stellplätze an der Theresienstraße errichtet werden. Er befindet sich ca. 1,00 m weiter südlich als der bestehende Stellplatz. Durch die Verschiebung der beiden Stellplätze Richtung Süden entfallen ca. 6,90 m² der grünen Vorzone. Insgesamt verbleiben noch 172,64 m² der grünen Vorzone, was einen Anteil von 78 % entspricht. Die Mindestanforderung von 70 % wird somit weiterhin eingehalten. Die Grundzüge der Planung werden durch die Errichtung des Carports nicht berührt.

Von der zulässigen Dachneigung wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14.1 „Ortszentrum Theresienstraße“ schon mehrfach abgewichen. Befreiungen zur Errichtung von Carports in der grünen Vorgartenzone wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans bisher noch nicht erteilt. Durch die Zustimmung wird ein Präzedenzfall für zukünftige Bauvorhaben geschaffen.

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

Den beantragten Befreiungen wird zugestimmt, insbesondere weil der Anteil der Grünzone mit 78 % größer als das Mindestmaß mit 70 % ist. Der Carport und die Überschreitung ist meiner

Meinung nach untergeordnet.

Beschluss

Im Sinne des Antragstellers:

Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.1 „Ortszentrum Theresienstraße“ bezüglich der Errichtung des Carports wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 7 Nein 3

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

4. Bauantrag zur Genehmigung des Bestandes der Doppelhaushälfte und angebaute Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Veilchenweg 14 - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 33 "Auenstraße Süd Teil II"

Sachverhalt

Mit Bauantrag vom 09.04.2026 wurde die Genehmigung des Bestandes der Doppelhaushälfte und der angebauten Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Veilchenweg 14 beantragt.

Mit dem Bauantrag ging auch ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 33 „Auenstraße Süd Teil II“ ein.

Der Antrag auf Befreiung wurde wie folgt begründet:

Durch den Eigentümer wurde das Wohnhaus Veilchenweg 14, 85399 Hallbergmoos im jetzigen Zustand mit Terrassenüberdachung gekauft.

Bei der Planung des Verkaufes des Hauses mit Grundstück wurde festgestellt, dass im Bereich der Südwand das Wohnhaus nicht plangemäß gebaut worden ist. Die Wand ist nicht wie im Plan zurückgesetzt errichtet, sondern bündig mit den beiden Außenwänden errichtet worden. Die Grundfläche ist damit höher wie die im Bebauungsplan geforderten max. 80 m². Die Gesamtgrundfläche beträgt 85,20 m².

Den jetzigen Eigentümer wurde das beim damaligen Hauskauf durch den Verkäufer nicht auf die geänderte Ausführung hingewiesen. Aufgrund der mehr als 10 Jahre ist eine Haftung des Verkäufers nicht mehr möglich.

Die Überdachung war ebenfalls zum Zeitpunkt des Hauskaufes bereits vorhanden. Die Überdachung überschreitet allerdings die aktuelle genehmigungsfreie Größe von 30 m² und wird ebenfalls im Rahmen des Verfahrens zur Genehmigung beantragt. Die Baugrenze wird auf der Südseite um ca. 1,0 m überschritten.

Folgende Befreiungen werden beantragt:

2. Maß der Baulichen Nutzung: Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 80 m².

Überschreitung 5,2 m²

Baugrenze: Überschreitung der Baugrenze durch die Überdachung im südlichen Bereich um ca. 1 m.

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.

Beim Bau der Doppelhaushälfte Veilchenweg 14 wurde vom genehmigten Eingabeplan abgewichen. Die südliche Wand wurde nicht wie im Eingabeplan dargestellt zurückversetzt, sondern bündig mit der Außenwand des Nachbargebäudes errichtet.

Die maximal zulässige Grundfläche von 80 m² die im Bebauungsplans Nr. 33 „Auenstraße Süd“ festgesetzt ist wurde somit um 5,20 m² überschritten.

Dies entspricht einer Überschreitung von etwa 6%. Diese geringfügige Überschreitung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar. Öffentliche Belange werden dadurch nicht beeinträchtigt. Die Verwaltung empfiehlt der Überschreitung der Grundfläche zuzustimmen.

Für die Entscheidung über die Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch die Terrassenüberdachung, ist bis zu einer Tiefe von 3,00 m der Bürgermeister zuständig (§ 13 Abs. 2 Nr. 4 Buchstabe c Spiegelstrich 1 der Geschäftsordnung der Gemeinde Hallbergmoos). Im vorliegenden Fall wird die Baugrenze durch die Terrassenüberdachung um einen Meter überschritten.

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

Den beantragten Befreiungen wird zugestimmt. Wahrscheinlich wäre den Befreiungen auch seinerzeit zugestimmt worden. Die "Heilung" wird begrüßt.

Beschluss

Dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 33 „Auenstraße Süd Teil II“ wird bezüglich der Überschreitung der Grundfläche um 5,20 m² zugestimmt.

Abstimmung: 11 ja 0 Nein

Dem Bau der Terrassenüberdachung wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

5. Bauantrag zur Errichtung einer Containeranlage als Lagerfläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 31 – Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 „SO Betonverarbeitung und Parken“

Sachverhalt

Mit Bauantrag vom 31.03.2026 beantragt der Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 31 die Errichtung einer Containeranlage als Lagerfläche.

Mit dem Bauantrag wurden auch Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 „SO Betonverarbeitung und Parken“ eingereicht.

Das Bauvorhaben weicht von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans ab:

- Dachform und Material
- Überbauung der privaten Grünfläche

Der Antragsteller begründet die Anträge wie folgt:

Dachdeckungsmaterial:

Laut B-Plan Nr. 15 können Haupt- und Nebengebäude mit Sattel- oder Flachdächern versehen werden.

Die Dachneigung ist max. auf 43° begrenzt.

Die Containeranlage soll ein flach geneigtes Pultdach (über die beiden Container mit der dazwischenliegenden Lagerfläche) erhalten.

Da eine einfache und kostengünstige Überdachung für die Container geschaffen werden soll, ist eine Deckung mit Trapezblech vorgesehen, das eine matte und nicht spiegelnde Oberfläche aufweist. Die konstruktiv notwendige Dachneigung beträgt 3°.

Private Grünfläche:

Im Gebiet des B-Planes Nr. 15 ist entlang des Umgriffes eine private Grünfläche definiert, auf der Nordwestseite mit einer Tiefe von 5 m.

Bei der Errichtung der Containeranlage, die an eine bestehende Garage angebaut wird, soll aus funktionalen Gründen die südliche Gebäudeflucht aufgenommen werden. Da der westliche Container ein Fertigmaß von 7,45 m Länge aufweist und die Container parallel zueinander angeordnet werden sollen, wird die Grünfläche in einem geringfügigen Teilbereich überbaut. Bereits gepflanzte Bäume sind von dieser Maßnahme nicht betroffen.

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. 15 „SO Betonverarbeitung und Parken“ sind als Dacheindeckung bei geeigneten Dächern naturrote Ziegel, Dachsteine oder Berliner Welle naturrot zulässig. Haupt – und Nebengebäude sind mit Satteldächern oder Flachdächern zu versehen. Dachneigung max. 43°. Entlang der Grundstücksgrenze setzt der Bebauungsplan eine private Grünfläche fest.

Die beantragte Containeranlage wurde bereits errichtet und soll nun nachträglich genehmigt werden. Die festgesetzte private Grünfläche wurde nur in einem sehr geringen Umfang überbaut (ca. 4 m²). Das Pultdach hat eine Dachneigung von 3° und eine Dacheindeckung mit Trapezblech. Die Dachneigung von 3° kommt einem Flachdach optisch sehr nah und ist daher städtebaulich vertretbar.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Überbauung der privaten Grünfläche sowie der abweichenden Dachneigung und des Materials nicht berührt.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die aktuelle Nutzung des Grundstücks nicht mehr den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 „SO Betonverarbeitung und Parken“ entspricht. Um langfristig rechtssichere Zustände für das Grundstück zu schaffen ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Die Gemeinde sollte sich deshalb überlegen welche Nutzung man sich in diesem Gebiet vorstellen kann.

Die Verwaltung empfiehlt das gemeindliche Einvernehmen befristet für 5 Jahre zu erteilen. Der Zeitraum ist für die Durchführung des Änderungsverfahrens zu nutzen.

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

Dem Vorschlag der Verwaltung wird zugestimmt. Eine (positive) Änderung des Bebauungsplans und der Nutzung in den kommenden 5 Jahren wird begrüßt.

Beschluss

Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 „SO Betonverarbeitung und Parken“ wird bezüglich der Errichtung der Containeranlage befristet für 5 Jahre zugestimmt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

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

6. Bauantrag zur Errichtung einer Containeranlage als Lagerfläche für Material und Geräte auf dem Grundstück FL Nr. 31/56 – Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 „SO Betonverarbeitung und Parken“

Sachverhalt

Mit Bauantrag vom 31.03.2026 beantragt die Eigentümerin des Grundstücks Fl. Nr. 31/56 die Errichtung einer Containeranlage als Lagerfläche für Material und Geräte.

Mit dem Bauantrag wurden auch Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 „SO Betonverarbeitung und Parken“ eingereicht.

Das Bauvorhaben weicht von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans ab:

- Art der Nutzung
- Dachform und Material

Die Antragstellerin begründet die Anträge wie folgt:

Art der Nutzung:

Im SO 2 sind Flächen als Stellplätze für Flughafenparker vorhanden. Zusätzlich gibt es einen Hol- und Bringservice für die Fluggäste, für den eigene Transportfahrzeuge eingesetzt werden. Zur Lagerung von Material wie z.B. Autoreifen und Lagerung von Geräten z. B. Staubsauger, Schneeschaufeln, Gartenwerkzeug usw. zur Pflege der Fahrzeuge und der Stellplätze sollen Container aufgestellt werden.

Dachdeckungsmaterial:

Da eine einfache und kostengünstige Überdachung für die Container geschaffen werden soll, ist eine Deckung mit Trapezblechvorgesehen, dass eine matte und nicht spiegelnde Oberfläche aufweist. Die konstruktiv notwendige Dachneigung beträgt 4°.

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. 15 „SO Betonverarbeitung und Parken“ sind als Dacheindeckung bei geeigneten Dächern naturrote Ziegel, Dachsteine oder Berliner Welle naturrot zulässig. Im SO 2 setzt der Bebauungsplan als Art der Nutzung Parken fest.

Die beantragte Containeranlage wurde bereits errichtet und soll nun nachträglich genehmigt werden. Das Dach hat einer Neigung von 4° und eine Dacheindeckung mit Trapezblech. Die Dachneigung von 4° kommt einem Flachdach optisch sehr nah und ist daher städtebaulich vertretbar.

Die Grundzüge der Planung werden durch die errichtete Containeranlage nicht berührt. Die Container werden zur Lagerung der erforderlichen Materialien und Geräte für den Parkservice benötigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann den Anträgen auf Befreiung zugestimmt werden.

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

Keine Anmerkungen.

Beschluss

Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 „SO Betonverarbeitung und Parken“ wird bezüglich der Errichtung der Containeranlage zugestimmt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

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

7. Bauantrag zur Umnutzung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle in eine Lagerhalle für Akten auf dem Grundstück Ismaninger Straße 100 – Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 19

Sachverhalt

Mit Bauantrag von 05.03.2026 beantragt der Eigentümer des Grundstücks Ismaninger Straße 100 die Umnutzung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle in eine Lagerhalle für Akten. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Landschaftsentwicklung Freising Süd / Hallbergmoos Nord“

Für den Bereich, auf dem die landwirtschaftliche Maschinenhalle errichtet wurde, setzt der Bebauungsplan folgendes fest:

Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude und sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude sind nur innerhalb der abgrenzten Bereiche zulässig.

Da die landwirtschaftliche Maschinenhalle in eine Lagerhalle für Akten umgenutzt werden soll, ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 19 „Landschaftsentwicklung Freising Süd / Hallbergmoos Nord“ erforderlich.

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.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 19 „Landschaftsentwicklung Freising Süd / Hallbergmoos Nord“ handelt es sich nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan. Die Zulässigkeit der Nutzungsänderung richtet sich daher im vorliegenden Fall nach § 35 BauGB.

Die geplante Nutzung als Lagerhalle für Akten stellt kein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Nutzung) dar.

Die Zulässigkeit ergibt sich aus § 35 Abs. 4 BauGB.

Die Änderung der bisherigen Nutzung eines landwirtschaftlich privilegierten Gebäudes im Außenbereich ist demnach zulässig, wenn u. a. das Gebäude vor mehr als 7 Jahren zulässigerweise errichtet worden ist und die äußere Gestalt im Wesentlichen gewahrt bleibt. In diesen Fällen kann einem sonstigen Vorhaben im Außenbereich nicht entgegengehalten werden, dass sie z. B. den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder Landschaftsplans widersprechen oder die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen etc. Dies ist hier der Fall.

Bereits 2016 stimmte der Gemeinderat einer Nutzungsänderung in der Ismaninger Straße 102 in eine Pferdeklunik zu.

Die Verwaltung empfiehlt dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zuzustimmen.

Beschluss

Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 19 „Landschaftsentwicklung Freising Süd / Hallbergmoos Nord“ wird bezüglich der Umnutzung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle in eine Lagerhalle für Akten zugestimmt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

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

8. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 „Auenstraße Süd Teil III“ zur Errichtung eines Gartenhäuschens und eines Lamellendachs auf dem Grundstück Fliederstraße 68

Sachverhalt

Mit Antrag vom 25.03.2026 beantragt der Eigentümer des Grundstücks Fliederstraße 68 die Errichtung eines Gartenhäuschens sowie eines zu öffnenden Lamellendachs zur Beschattung.

Durch das Gartenhäuschen und das Lamellendach wird die im Bebauungsplan Nr. 37 „Auenstraße Süd Teil III“ festgesetzte zulässige Grundfläche für Nebenanlagen überschritten.

Der Antragsteller begründet den Antrag wie folgt:

Geplant ist ein Gartenhäuschen mit den Außenmaßen (3,20m x 2,80m x 2,75m) sowie ein zu öffnendes Lamellendach (5,69m x 2,80m x 2,67m) mit verfahrbaren Lamellen als Beschattung der Terrasse. Die Anlagen dienen privaten Zwecken und fügen sich in die bestehende Wohnbebauung ein.

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.

Die beiden Doppelhaushälften Fliederstraße 66 und 68 befinden sich auf einem gemeinsamen Grundstück. Laut dem Bebauungsplan liegt die maximal zulässige Grundfläche Hauptgebäude und Nebenanlagen für die Parzelle bei 90 m². Die maximal zulässige Grundfläche für Garagen liegt bei 60 m².

Die erforderlichen Zufahrten wurden bei der Festsetzung der Flächen im Bebauungsplan nicht berücksichtigt. Dies stellt aus Sicht der Verwaltung einen Planungsfehler dar.

Bereits bei den Bauanträgen aus dem Jahren 2012 und 2013 für die Doppelhäuser Fliederstraße 54/56, 58/60, 62/64 und 66/68 blieben die Zufahrten und Terrassen bei der Grundflächenberechnung unberücksichtigt. Daher waren die Grundflächen bereits damals höher als zulässig.

2015 wurde den Nachbarn (Fliederstraße 66) der Bau eines Gartenhauses genehmigt. Der Bauantrag wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt. Auch hier blieben die versiegelten Flächen für die Zufahrt und die Terrasse unberücksichtigt.

Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, der eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % ermöglicht, findet in diesem Fall keine Anwendung, da die Gemeinde im Bebauungsplan Flächenbegrenzungen festgesetzt hat.

Da dem Nachbarn (Fliederstraße 66) in der Vergangenheit bereits eine Befreiung genehmigt wurde und die Versiegelung in der näheren Umgebung allgemein recht hoch ist empfiehlt die Verwaltung dem Antrag auf Befreiung zuzustimmen.

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

Mit dem Argument der Gleichbehandlung kann dem Antrag zugestimmt werden, auch wenn der Grad der Versiegelung aus meiner Sicht bedenklich ist.

Beschluss

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 „Auenstraße Süd Teil III“ wird bezüglich der Errichtung des Gartenhäuschens und des Lamellendachs zugestimmt.

Zurückgestellt

9. Wohnhaus Predazzoallee; Nachtrag Rohbauarbeiten

Sachverhalt

Im Zuge der Bauarbeiten wurden einige zusätzliche Leistungen (bisher nicht in der Ausschreibung enthalten) erforderlich. Es handelt sich um die Nachträge NA 01 (30.683,56 €) und NA 02 (19.729,30 €) mit insgesamt 50.412,86 € brutto. Diese Nachträge wurden bereits am 27.08.2024 vom Bau- und Planungsausschuss genehmigt.

Nun wurde ein weiterer Nachtrag mit insgesamt 30.882,04 € vorgelegt.

Die Begründung und die Prüfvermerke des Architekturbüros können aus der Anlage 01 (vertrauliche Anlage) ersehen werden.

Das geprüfte Nachtragsangebot NA 03 ist als vertraulichen Anlage 02 angefügt.

Der Nachtrag wurde vom Architekturbüro HOE Architects geprüft und freigegeben. Aus Sicht der Abteilung P waren diese Nachträge erforderlich. Die Prüfung durch das Architekturbüro ist plausibel und nachvollziehbar.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

Es sind keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen vorhanden. Bei den Rohbauarbeiten wurde ein entsprechender Puffer für etwaige zusätzliche Leistungen bei der Kostenprognose eingeplant. Die derzeit prognostizierten Gesamtkosten für das Bauvorhaben in Höhe von rd. 10.060.000.- € werden **nicht** überschritten. Die genehmigten Gesamtkosten nach Beschluss vom 06.09.2022 in Höhe von 11.631.610 € werden nach wie vor eingehalten.

Im Haushalt sind für 2026 ausreichend Haushaltsmittel (1.370.000 €) eingeplant.

Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung F abgestimmt.

Beschluss

Dem Nachtrag NA 03 mit insgesamt 31.882,04 € brutto der Firma HTR Vogtlandbau GmbH wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

10. Gemeinde Neufahrn, 33. Änderung Flächennutzungsplan, Errichtung Grundschule III in Neufahrn

Sachverhalt

Die Gemeinde Neufahrn plant den Neubau einer dreizügigen Grundschule mit gebundenem und offenem Ganztags bzw. Mittagsbetreuung als Ergänzung des Schulzentrums am Galgenbachweg. Die Fläche südlich der Mittelschule ist dafür vorgesehen. Die Gemeinde hat dazu einen Realisierungswettbewerb unter Architekten in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekten ausgelobt, der im Frühjahr 2025 seinen Abschluss fand. Der Gemeinderat hat am 25.08.2025 den Projektbeschluss gefasst.

Da der betroffene Bereich im wirksamen Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz dargestellt wird, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung des Vorhabens zu schaffen. Ziel der Planung ist die Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule.

Zur Errichtung der benötigten Grundschule III wurde im Jahr 2025 ein Wettbewerb durchgeführt. Es soll eine dreizügige Grundschule mit Ganztagsbetreuung geplant werden. Die neue Grundschule wird in direkter Nachbarschaft zu Mittelschule, Sporthalle und Schwimmbad auf dem Flurstück 1852/1 der Gemarkung Neufahrn angrenzend an den Kurt-Kittel-Ring errichtet.

Als Grundlage für die Baugenehmigung zur Errichtung der Grundschule ist nach Abstimmung mit dem Landratsamt Freising eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese soll die städtebauliche Entwicklung von der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche zu einer Fläche für den Gemeinbedarf abbilden. Der Gemeinderat hat hierzu in seiner Sitzung am 26.05.2025 den Beschluss für die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Die betroffene Fläche liegt nordöstlich des Ortskernes von Neufahrn direkt anschließend an einen großen Komplex schulischer und öffentlicher Nutzungen mit Mittelschule, Gymnasium, Kindergarten/ -krippe, Schwimmbad, Sportanlagen und Volksfestplatz. Die Gebäude und Flächen dieses Quartiers liegen nördlich und südlich vom Galgenbachweg und östlich des Kurt-Kittel-Rings, der als Umfahrung des Ortskerns die beiden Staatsstraßen St 2053 und St 2341 verbindet. Weiter westlich liegen Wohngebiete.

Beschluss

Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht, da die Belange der Gemeinde Hallbergmoos von der vorliegenden Planung nicht berührt werden.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

11. Gemeinde Oberding, 10. Änderung Flächennutzungsplan

Sachverhalt

Der Gemeinderat Oberding hat in der Sitzung am 25.02.2025 die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberding und am 16.12.2025 die Ergänzung beschlossen.

In der gegenständlichen 10. Änderung des FNP werden demnach 12 Flächen sowohl als Bauflächen ausweisungen als auch als Rückwidmungen behandelt.

Es ist beabsichtigt, folgende Flächen in die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes Oberding aufzunehmen:

Notzingermoos:

Fläche Nm nördlich des Schützenweges (Fl.Nr. 1581, Gemarkung Oberding) als Wohnbaufläche mit 0,64 ha.

Oberding:

Fläche O3 Östlich der Faganastraße (Fl.Nrn. 208 und 208/15, Gemarkung Oberding) als Wohnbaufläche mit 1,84 ha.

Fläche O4 Moosanger (Fl.Nrn. 1001/2, 1001/3, 1005, 1006, 1007, 1013, 1014, 1015, 1016 und 1017, Gemarkung Oberding) als Wohnbaufläche mit 0,78 ha.

Fl.Nr. 1121 Gemarkung Oberding als Fläche für Sport- und Freizeitgelände mit 0,4477 ha.

Schwaig: **Fläche S2** Nördlich der Freisinger Straße (Fl.Nr. T3128, Gemarkung Oberding)

Fläche S3 Westlicher Ortsrand von Schwaig (Fl.Nrn. 5343/2, 5351 und 4860/2, Gemarkung Oberding) als Mischgebiet mit 1,92 ha.

Notzung:

Fläche No1 östlich der Feldstraße (Fl.Nrn. 538 und 539, Gemarkung Notzing) als Wohnbaufläche mit 1,68 ha.

Nachstehende Flächen werden aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Baufläche herausgenommen und zu Fläche für die Landwirtschaft rückgewidmet:

Rückwidmungen zu Fläche für die Landwirtschaft:

Aufkirchen:

Fläche A1 Westlich der Pfr.-Mittermair-Straße (Fl.Nr. 2050, Gemarkung Oberding)

Niederding:

Fläche Ni1/T Westlich der Hubertusstraße (Fl.Nr. T3104, Gemarkung Oberding)

Fläche Ni2 Nördlich Pfr.-Moser-Straße (Fl.Nr. 2875/24, Gemarkung Oberding)

Fläche Ni4 Westlich der Herrnstraße (Fl.Nrn. T3098 und T3098/4, Gemarkung Oberding)

Fläche Ni5 Südlich der St.-Martin-Straße (Fl.Nr. T3100, Gemarkung Oberding)

Beschluss

Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht, da die Belange der Gemeinde Hallbergmoos von der vorliegenden Planung nicht berührt werden.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

12. Anfragen

12.1 Ausschussmitglied Reiland

Baugebiet Grünecker Straße. Wann wird dort gebaut?

Antwort Erster Bürgermeister Henn:
Derzeit liegt kein Antrag vor.

13. Bürgerfragestunde

Benjamin Henn
Erster Bürgermeister

Jennifer Altmann
Schriftführung