

Sachgebiet Sachgebiet P4		Sachbearbeiter Frau Huber	
Beratung Gemeinderat	Datum 07.07.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Tekturplanung zum Bauantrag Errichtung eines Gewerbehause auf dem Grundstück Fokkerstraße 4 – Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 68 „Gewerbegebiet südöstlich Zeppelinstraße“,			
Anlagen: 01 - Lageplan mit Luftbild 02 - Bauantragsunterlagen (vertrauliche Anlage) 03 - Antrag auf Befreiung (vertrauliche Anlage) 04 - Eingabeplan - Grundrisse, Schnitte (vertrauliche Anlage) 05 - Eingabeplan - Grundriss EG, Ansichten (vertrauliche Anlage) 06 - Freiflächenplan (vertrauliche Anlage) 07 - Bebauungsplan Nr. 68 „Gewerbegebiet südöstlich Zeppelinstraße“,			

Überblick

Bei der Gemeinde Hallbergmoos ging eine Tekturplanung zum Bauantrag Errichtung eines Gewerbehause auf dem Grundstück Fokkerstraße 4 ein. Es werden nicht alle Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 68 „Gewerbegebiet südöstlich Zeppelinstraße“ eingehalten, weshalb die Behandlung des Antrags auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich ist.

Sachverhalt

Mit Bescheid des Landratsamt Freising vom 09.07.2024 wurde die Errichtung eines Gewerbehause auf dem Grundstück Fokkerstraße 4 genehmigt.

Am 27.05.2026 ging bei der Gemeinde Hallbergmoos eine Tekturplanung zur Gebäudekubatur, der Nutzungseinheiten und der Errichtung einer Betriebsleiterwohnung ein.

Mit der Tekturplanung wurde auch ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 68 „Gewerbegebiet südöstlich Zeppelinstraße“ zur Errichtung einer Betriebsleiterwohnung eingereicht.

Laut dem Bebauungsplan ist auf dem Grundstück Fokkerstraße 4 keine Betriebsleiterwohnung zulässig.

Der Antragsteller begründet den Antrag wie folgt:

Die Begründung zum Bebauungsplan führt aus, dass die einschränkende Festsetzung für das Flurstück auf einer zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden Ungewissheit hinsichtlich der künftigen Bebauung des angrenzenden östlichen Nachbarflurstücks beruhte. Da Art und Umfang der dortigen Nutzung noch nicht feststanden, konnte eine abschließende Beurteilung der zu erwartenden Lärmimmissionen nicht erfolgen. Die Einschränkung war damit ausdrücklich eine Reaktion auf eine planerisch offene Situation - nicht Ausdruck eines grundsätzlichen städtebaulichen Konzepts gegen Betriebsleiterwohnungen auf diesem Flurstück.

Die seinerzeit bestehende Ungewissheit ist zwischenzeitlich entfallen. Für das benachbarte Flurstück liegt nunmehr eine konkrete Planung vor. Die geplante Nutzung ist als nicht

lärmintensiver Produktionsbetrieb einzustufen. Darüber hinaus ist bei dem Gebäude in Richtung des verfahrensgegenständlichen Flurstücks eine durchgehende und geschlossene Wand vorgesehen, die eine Höhe von ca. drei Geschossen haben soll und in ihrer Wirkung eher lärmabschirmend als lärmemittierend ist.

Die immissionsschutzrechtliche Grundlage, auf der die Festsetzung beruht, ist damit faktisch nicht eingetreten. Die ursprüngliche Planungsabsicht - Schutz einer möglichen Wohnnutzung vor noch unbekannten Lärmeinwirkungen - wird durch die tatsächlich realisierte Nachbarbebauung nicht tangiert.

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da die Festsetzung kein strukturprägendes Element des Bebauungsplans darstellt, sondern eine ausdrücklich situativ begründete Vorsichtsmaßnahme war, die mit Konkretisierung der Nachbarbebauung ihre Grundlage verloren hat. Betriebsleiterwohnungen sind im übrigen Plangebiet GE-1 planungsrechtlich vorgesehen; es liegt daher kein Widerspruch zum Gesamtkonzept des Bebauungsplans vor. Nachbarliche Interessen werden durch die Befreiung nicht beeinträchtigt.

Die Befreiung von der Festsetzung des Ausschlusses von Betriebsleiterwohnungen auf dem verfahrensgegenständlichen Flurstück ist gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zu erteilen. Die Voraussetzungen liegen vor; insbesondere ist die Abweichung städtebaulich vertretbar und mit den öffentlichen Belangen sowie nachbarlichen Interessen vereinbar.

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 beantragte Zulassung einer Betriebsleiterwohnung berührt die Grundzüge der Planung. Der Bebauungsplan verfolgt für den Bereich GE-2 das ausdrückliche städtebauliche Ziel, den östlichen Teil des Gewerbegebiets von schutzbedürftigen Wohnnutzungen freizuhalten. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die bestehenden und insbesondere die künftig noch möglichen gewerblichen Nutzungen östlich des Baugrundstücks nicht durch immissionsschutzrechtliche Anforderungen an eine heranrückende Wohnnutzung eingeschränkt werden.

Auf dem östlich angrenzenden Grundstück wird keine Lärmschutzwand errichtet, sodass die im Bebauungsplan zugrunde gelegte Konfliktbewältigung nicht durch zusätzliche Schutzmaßnahmen ersetzt wird. Zudem ist die gewerbliche Entwicklung zwischen der Straße „Am Söldnermoos“ und dem Grundstück des Antragstellers noch nicht abgeschlossen. Gerade im Hinblick auf diese noch bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten dient der Ausschluss von Wohnnutzungen der langfristigen Sicherung einer uneingeschränkten gewerblichen Nutzung.

Die Zulassung einer Betriebsleiterwohnung würde dieser planerischen Zielsetzung widersprechen und könnte zu immissionsschutzrechtlichen Nutzungskonflikten sowie zu Einschränkungen der künftigen gewerblichen Entwicklung führen. Damit würde ein wesentliches Planungsziel des Bebauungsplans aufgegeben. Die Grundzüge der Planung werden daher berührt, sodass die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht vorliegen.

Beteiligung der Referenten

Der Referent für Bau, Herr Hermann Harthäuser wird gebeten seine Stellungnahme in der Sitzung abzugeben.

Vorschlag zum Beschluss

Im Sinne des Antragstellers:

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 68 „Gewerbegebiet südöstlich Zeppelinstraße“ wird bezüglich der Errichtung einer Betriebsleiterwohnung zugestimmt.