



Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Hallbergmoos am 23.05.2023.

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

8. Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage – Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 25 „SO Kleingewerbe Tassiloweg“

Anlagen:

01 - Bauantragsunterlagen (vertrauliche Anlage)

02 - Eingabeplan (vertrauliche Anlage)

03 - Lageplan

Sachverhalt

Mit Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 10/58 (Tassiloweg), begehren die Eigentümer eine Befreiung der Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) des Bebauungsplans Nr. 25 „SO Kleingewerbe Tassiloweg“.

Von der festgesetzten GFZ begehrt der Antragsteller eine Überschreitung um 0,12.

Er begründet seinen Antrag wie folgt:

Der Bebauungsplan sieht eine Obergrenze für die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,50 vor. In der vorliegenden Planung beträgt die GFZ 0,62. Der im Bebauungsplan festgesetzte Bauraum für das Wohnhaus ist sehr großzügig bemessen. Alle baulichen Anlagen, auch die Tiefgarage und Terrassen, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht.

Die Überschreitung der Geschossfläche ist städtebaulich vertretbar. Die Abstandsflächen sind eingehalten. In der näheren Umgebung sind ähnlich große Überschreitungen der Geschossfläche vorhanden. Das Gebäude fügt sich, was das Maß der Nutzung anbelangt, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die im Bebauungsplan festgesetzte GFZ ist im Hinblick auf eine vernünftige Nutzung des Grundstücks nicht mehr zeitgemäß. Aufgrund der Knappheit an Bauflächen, insbesondere inmitten der Ortschaft, ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden angezeigt. Die Schaffung von Wohnraum ist im öffentlichen Interesse. Eine maßvolle Nachverdichtung innerörtlicher Bauflächen ist der Ausweisung von Bauland an den Orträndern vorzuziehen.

Er bittet um Erteilung der beantragten Befreiung vom genannten Bebauungsplan. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, sowie unter Würdigung der nachbarinteressen. Mit öffentlichen Belangen vereinbar.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Gebietsbestimmungsverordnung, wonach die Gemeinde Hallbergmoos als ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgewiesen ist, greift hier nicht. Nach Rechtsauslegung des Landratsamt Freising können Vorhaben die den Grundsätzen der Planung entgegenstehen nur in solchen Gebieten befreit werden, die als Zentralität im räumlichen Leitbild der Gemeinde liegen.

Der Bebauungsplan Nr. 25 „SO Kleingewerbe Tassiloweg“ befindet sich nicht innerhalb der festgelegten Zentralitäten. Die beantragte Befreiung widerspricht den Grundsätzen der Planung und löst

ein Planungserfordernis aus. Eine städtebauliche Erforderlichkeit zur Änderung des Bebauungsplans liegt jedoch nicht vor.

Da es sich hier um das letzte unbebaute Grundstück im Bebauungsplangebiet handelt und in diesem Gebiet Befreiungen von der GFZ bis maximal 0,53 stattgegeben wurden, sollte im Sinne der Gleichbehandlung einer Befreiung der GFZ bis 0,53 zugestimmt werden.

Beteiligung des Referenten

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

Beschluss

Der Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 25 „SO Kleingewerbe Tassiloweg“ zur Realisierung einer GFZ von 0,62 wird abgelehnt. Die Verwaltung wird ermächtigt bei entsprechender Änderung der Planunterlagen einer Befreiung bis zu einer GFZ von 0,53 auszusprechen wenn die Tiefgaragen Zu- und Abfahrt an der westlichen Grundstücksgrenze situiert wird.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Hallbergmoos, 21.06.2023


Jennifer Altmann

