

Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Hallbergmoos am 09.09.2025.

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

9. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 10/121 – Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 69 „Birkenecker Straße Süd“

Sachverhalt

Bereits am 15.07.2025 behandelt der Bau- und Planungsausschuss die eingereichten Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 10/121.

Bei der finalen Prüfung des Bauantrags fiel auf, dass die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht eingehalten wird.

Nun wurde ein Antrag auf Befreiung von der festgesetzten GFZ eingereicht.

Der Antragsteller begründet den Antrag wie folgt:

- bei der Geometrie des Grundstücks und vorgegebener Baubreite ist nur bei einem 2. Vollgeschoß ein nutzbarer Wohnraum im OG möglich
- bei der Größe des geplanten EFH und dem vorhandenen Abstand zum Altbestand im Osten ist keine Beeinträchtigung zu erwarten
- bei den textlichen Festsetzungen ist die GRZ mit 0,4 für WA 1-6 ausgewiesen und maximal zwei Vollgeschoße zulässig im Gegensatz zu den Planzeichen (Fehler ???)
- im gesamten BBPL ist ansonsten eine GFZ mit 0,6 zulässig
- die Grundstücke im WA 4 werden durch eine GFZ mit 0,4 für eine Bebauung wirtschaftlich uninteressant

Der Bebauungsplan Nr. 69 „Birkenecker Straße Süd“ setzt für das Grundstück eine GFZ von 0,4 fest. Das geplante Einfamilienhaus hat eine GFZ von 0,55 und überschreitet die festgesetzte GFZ somit um 37,5 %.

Stellungnahme der Verwaltung

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grünzüge 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 Grundstücke mit der Einzelhausbebauung sollen in der Regel stärker in das Grundstücksgefüge mit Abstand, Eingrünungen und Sichtachsen eingebettet wirken. Eine niedrigere GFZ verhindert kompakte Bauweisen und erhält mehr Freiflächen pro Einheit.

Die geplante Überschreitung der Geschossflächenzahl um 37,5 % stellt eine erhebliche Abweichung vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung dar. Eine solche Abweichung berührt die Grundzüge der Planung, da sie das im Bebauungsplan festgelegte städtebauliche Konzept maßgeblich verändern würde.

Die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist daher nicht möglich.

Die Realisierung des Bauvorhabens mit einer GFZ von 0,55 wäre nur im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplans möglich. Die Verwaltung weist in diesem Zusammenhang auf den anstehenden Workshop zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 69 „Birkenecker Straße Süd“ mit Herrn Vogl und den Eigentümern hin. Im Rahmen dieses Workshops könnte die GFZ der betroffenen Einzelhausgrundstücke angepasst werden.

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

Ich unterstütze die Vorgehensweise, dass der Antrag abgelehnt wird und der Bebauungsplan im Workshop überarbeitet wird.

Beschluss


Der Bau- und Planungsausschuss stimmt der Befreiung der Geschossflächenzahl von 0,4 auf 0,55 zu.

Kein Ausschussmitglied stimmt für den Antrag, elf Ausschussmitglieder stimmen gegen den Antrag. Der Antrag ist somit abgelehnt.

Abstimmung:Ja 0 Nein 11

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Hallbergmoos, 11.09.2025



Benjamin Henn
Erster Bürgermeister

