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

Beratung Bau- und Planungsausschuss	Datum 24.03.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit 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.

