
Sachgebiet Sachgebiet P4	Sachbearbeiter Frau Wagner
------------------------------------	--------------------------------------

Beratung Gemeinderat	Datum 19.05.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
--------------------------------	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

Betreff

Bauantrag zur Errichtung einer Wohnanlage mit vier Mehrfamilienhäusern, 44 Wohnungen und 49 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1981/3 und 1981/35

Anlagen:

- 01 - Lageplan
 - 02 - Übersichtsplan_Ansichten-Schnitte
 - 03 - Übersichtsplan
 - 04 - Bauantrag (vertrauliche Anlage)
 - 05 - Baubeschreibung (vertrauliche Anlage)
 - 06 - Grundrisse (vertrauliche Anlage)
 - 07 - GRZ-GFZ-Berechnung (vertrauliche Anlage)
 - 08 - Stellplatzberechnung (vertrauliche Anlage)
 - 09 - Wohnflächen Gebäude A (vertrauliche Anlage)
 - 10 - Wohnflächen Gebäude B (vertrauliche Anlage)
 - 11 - Wohnflächen Gebäude C (vertrauliche Anlage)
 - 12 - Wohnflächen Gebäude D (vertrauliche Anlage)
 - 13 - Wohnflächen Gesamt (vertrauliche Anlage)
 - 14 - Stellungnahme Markus Vogl (vertrauliche Anlage)
 - 15 - Stellungnahme städtebaulicher Gestaltungsbeirat (vertrauliche Anlage)
-

Sachverhalt

Das Landratsamt Freising hat mit Vorbescheid vom 31.07.2025 den Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1981/3, 18981/35 (Gemarkung Goldach) genehmigt. Das Grundstück hat eine Größe von 4.386 m² und liegt im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Auf dem Grundstück sollen 4 Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

Nach § 2 Nr. 26 i.V.m. § 13 Nr. 4 d) der Geschäftsordnung der Gemeinde Hallbergmoos ist der Gemeinderat für die Zustimmung nach § 36a BauGB zu Bauprojekten im Innenbereich ab einer Größe von mehr als 6 Wohneinheiten zuständig.

Vor Einreichung der Bauvorlagen fanden bereits umfangreiche Abstimmungsgespräche zwischen der Gemeinde, dem städtebaulichen Gestaltungsbereit, Herrn Markus Vogl sowie den Eigentümern und deren Planungsbüro Ingenieure Biersack – Brunner, Erding, statt.

Ziel der Gemeinde ist es, auf dem Grundstück eine ansprechende Architektur und eine gute räumliche Situierung der Baukörper zu realisieren. Hierfür ist die Gemeinde bereit ein höheres Maß der baulichen Nutzung zuzulassen und ihre Zustimmung nach § 36a BauGB in Aussicht zu stellen.

Die Eigentümerin erklärt sich gegenüber der Gemeinde bereit, sechs 4-Zimmerwohnungen nach dem gemeindlichen Baulandmodell mietpreisgedämpft mit einer 25-jährigen Bindung zu vermieten. Weiterhin wird der Gemeinde die Möglichkeit eingeräumt einen ca. 1,60 m breiten öffentlich-rechtlich gewidmeten Eigentümerweg an der östlichen Grundstücksgrenze, als Verbindung zwischen der Auenstraße und der Blumenstraße, zu realisieren. Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele in diesem Bereich schließen die Vertragsparteien einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 36a Abs. 1 Satz 2 BauGB. Der Vertragsentwurf wurde von Herrn Rechtsanwalt Dr. Gerhard

Spieß erarbeitet. Die Beratung und Beschlussfassung erfolgt in der nichtöffentlichen Sitzung.

Die Stellungnahmen zu dem Bauvorhaben von Herrn Markus Vogl sowie dem städtebaulichen Gestaltungsbeirat sind der Anlage beigefügt.

Stellplatzregelung:

Der Stellplatzschlüssel der Gemeinde Hallbergmoos ist in der Anlage 1 zu § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung definiert. Nach Nr. 1.4 liegt der Stellplatzbedarf für Mietwohnungen mit Bindungen nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz bei 0,5 Stellplätzen pro Wohnung.

Die Festsetzung eines reduzierten Stellplatzschlüssels von 0,5 Stellplätzen je Wohnung, wie er für den geförderten Wohnungsbau nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (EOF) vorgesehen ist, sollte nach Ansicht der Verwaltung auch auf mietpreisgedämpfte Wohnungen ohne formale EOF-Förderung übertragen werden. Hierfür sprechen insbesondere folgende städtebauliche, wohnungswirtschaftliche und förderpolitische Gründe:

Derzeit bestehen in Bayern faktisch nicht verfügbare Fördermöglichkeiten im Rahmen der EOF. Würde der reduzierte Stellplatzschlüssel ausschließlich an die formale EOF-Förderung gekoppelt bleiben, entstünde eine sachlich nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung: Projekte mit identischer Zielsetzung (Schaffung bezahlbaren Wohnraums) müssten allein aufgrund fehlender Fördermittel höhere Stellplatzanforderungen erfüllen – mit entsprechend negativen Auswirkungen auf Baukosten und Mietniveau.

Eine starre Bindung des reduzierten Stellplatzschlüssels an Förderprogramme kann dazu führen, dass Projekte entweder nicht realisiert werden oder unnötig verteuert werden, obwohl sie wohnungspolitisch gewünscht sind. Die Ausweitung auf mietpreisgedämpfte Wohnungen stellt sicher, dass das Instrument dort wirkt, wo es tatsächlich benötigt wird – unabhängig von der Verfügbarkeit einzelner Förderprogramme.

Die Anwendung des Stellplatzschlüssels von 0,5 Stellplätzen je Wohnung auf mietpreisgedämpfte Wohnungen ohne EOF-Förderung ist sachlich gerechtfertigt, rechtlich zulässig und wohnungspolitisch geboten. Sie trägt maßgeblich zur Reduzierung von Baukosten, zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums und zur effizienten Flächennutzung bei – insbesondere vor dem Hintergrund derzeit eingeschränkter Fördermöglichkeiten im EOF-System in Bayern.

Auch bei der Umsetzung des gemeindlichen Baulandmodells zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum gibt es verschiedene Möglichkeiten, z. B.

- Schaffung von Mietwohnungsbau, der nach dem staatlichen Förderprogramm der einkommensorientierten Förderung (EOF) gefördert wird,
- Genossenschaftlicher Wohnungsbau,
- vertragliche Mietpreisbindungen oder
- ein Einheimischenmodell (Verkauf/Miete/Erbpacht)

Gleichwohl sieht die Verwaltung eine Diskrepanz des Stellplatzschlüssels zur Wohnungsgröße. Hier sollte überlegt werden, ob die erforderlichen 49 Stellplätze in einem anderen Verhältnis auf die Wohnungen aufgeteilt werden.

Größe der Wohnungen	Anzahl der Wohnungen	Stlp-Bedarf lt. Satzung ohne Anwendung Anlage 1.4	Stlp-Bedarf analog Baulandmodell mit Anwendung Anlage 1.4	reduzierter Stlp-Bedarf mit anderem Verteilungsschlüssel
---------------------	----------------------	---	---	--

Wohnungen unter 50 m ²	22	22	22	22
Wohnungen ab 50 m ² bis 80 m ²	16	24	24	16
Wohnungen über 80 m ² (4 Zimmer)	6	12	3	12
Gesamt	44	58	49	50

Durch diese Aufteilung wäre zwar ein Stellplatz mehr zu errichten, die Aufteilung der Stellplätze auf die einzelnen Wohnungsgrößen ist nach Ansicht der Verwaltung wirklichkeitsnaher.

Der Planer des Vorhabens, Herr Dipl.-Ing. Christian Brunner, stellt das Vorhaben in der Sitzung vor.

Haushaltrechtliche Auswirkungen

keine

Beteiligung des Referenten

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

Vorschlag zum Beschluss

1. Nach § 36a BauGB stimmt die Gemeinde Hallbergmoos unter Vorbehalt des noch zu schließenden städtebaulichen Vertrages der Errichtung einer Wohnanlage mit vier Mehrfamilienhäusern auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1981/3, 18981/35 (Gemarkung Goldach) zu.
2. Auf dem Grundstück sind 49 Stellplätze mit analoger Anwendung der Anlage 1.4 der Stellplatzsatzung herzustellen.
3. Auf dem Grundstück ist ein reduzierter Stellplatznachweis von 50 Stellplätzen mit folgender Zuordnung umzusetzen:

Wohnungen unter 50 m ²	=	1 Stellplatz pro Wohnung
Wohnungen ab 50 m ² bis 80 m ²	=	1 Stellplatz pro Wohnung
Wohnungen über 80 m ²	=	2 Stellplätze pro Wohnung