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

Beratung Gemeinderat	Datum 16.06.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
--------------------------------	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

Betreff

Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit Carport und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 10/92 – Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“,

Anlagen:

- 01 - Lageplan mit Luftbild
 - 02 - Bauantragsunterlagen (vertrauliche Anlage)
 - 03 - Antrag auf Befreiung (vertrauliche Anlage)
 - 04 - Eingabeplan (vertrauliche Anlage)
 - 05 - Bebauungsplan Nr. 46 "Jägerfeld West"
-

Überblick

Bei der Gemeinde Hallbergmoos ging ein Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit Carport und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 10/92 ein. Es werden nicht alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ eingehalten, weshalb die Behandlung des Antrags auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich ist.

Sachverhalt

Mit Bauantrag vom 12.05.2026 wurde der Neubau eines Wohnhauses (7 Wohneinheiten) mit Carport und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 10/92 beantragt. Mit dem Bauantrag ging auch ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ ein.

Folgende Befreiungen wurden beantragt:

- Anzahl der Stellplätze
- Überschreitung der Baugrenze mit Balkonen

Der Antragsteller begründet die Anträge wie folgt:

Die Anforderungen an die Anzahl der Stellplätze haben sich geändert. Deshalb bitten wir um Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl. der Anzahl der Stellplätze. Die Forderungen der Stellplatzsatzung vom 27.6.2025 werden eingehalten.

Die Baugrenzen werden durch die Balkone an drei Seiten überschritten. Auf Grund der sehr eng gefassten Baugrenzen ist es fast nicht möglich, die Balkone innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Die erforderlichen Abstandsflächen werden auf dem Grundstück eingehalten.

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.

Der Bebauungsplan Nr. 46 „Jägerfeld West“ enthält bezüglich der Stellplätze folgende Festsetzung:

1 Wohneinheit bis zu 40 m² Wohnfläche: 1 notwendiger Stellplatz
1 Wohneinheit größer 40 m² Wohnfläche: 2 notwendige Stellplätze

Bei Geschosswohnungsbauten ab 6 Wohneinheiten sowie Wohnanlagen müssen zusätzlich 20 % Besucherstellplätze nachgewiesen werden.

Für das geplante Wohnhaus mit 7 Wohneinheiten (alle größer als 40 m²) sind somit 14 Stellplätze + 2,8 Besucherstellplätze (aufgerundet 3) erforderlich. Insgesamt ergibt sich laut Bebauungsplan somit ein Bedarf von 17 Stellplätzen.

Laut der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde Hallbergmoos ergibt sich folgender Bedarf:

Wohnungen unter 50 m²: 1 Stellplatz
Wohnungen 50 m² bis 80 m²: 1,5 Stellplätze
Bei Gebäuden mit mehreren Wohnungen jedoch mindestens 1,5 Stellplätze je Wohnung
Besucherstellplätze werden nicht mehr gefordert

Nach der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde Hallbergmoos liegt der tatsächliche Bedarf für das Wohnhaus mit 7 Wohneinheiten bei 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit und somit bei 10,5 Stellplätzen (aufgerundet 11).

Geplant ist die Errichtung von 6 Carport-Stellplätzen und 6 Stellplätzen im Freien.
Es sind somit 5 Stellplätze weniger geplant als im Bebauungsplan festgesetzt.

Die beantragte Befreiung berührt die Grundzüge der Planung nicht, weil die planerische Konzeption des Gebiets bereits überwiegend verwirklicht ist und die Abweichung lediglich einen punktuellen Einzelfall betrifft. Die Befreiung ist auch städtebaulich vertretbar, weil die Erschließung und die verkehrliche Bewältigung des Vorhabens trotz der Reduzierung des Stellplatznachweises gesichert bleiben.

Mit den geplanten 12 Stellplätzen wird 1 Stellplatz mehr errichtet als nach der aktuellen Stellplatzsatzung gefordert wird. Aus Sicht der Verwaltung sind die geplanten 12 Stellplätze ausreichend für das Wohnhaus.

Durch die Anpassung an das aktuelle Recht bleiben mehr Freiflächen auf dem Grundstück erhalten, die stattdessen für die Freiflächengestaltung genutzt werden können.

Die Verwaltung empfiehlt dem Antrag auf Befreiung zuzustimmen.

Für die Befreiung bezüglich der Überschreitung der Baugrenze mit den Balkonen ist nach § 13 Abs. 2 Nr. 4 Buchstabe c. Spiegelstrich 1 der Geschäftsordnung der Gemeinde Hallbergmoos der erste Bürgermeister zuständig.

Vorschlag zum Beschluss

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ wird bezüglich der Errichtung von 12 anstelle von 17 Stellplätzen zugestimmt.

