

Sachgebiet
Sachgebiet P4**Sachbearbeiter**
Frau Huber

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	28.07.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauantrag zum Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit je 17 Wohnungen und Tiefgarage auf dem Grundstücken Marienstraße 6 und 8

Anlagen:

- 01 - Lageplan mit Luftbild
- 02 - Bauantragunterlagen (vertrauliche Anlage)
- 03 - Antrag auf Befreiung von den Stellplätzen (vertrauliche Anlage)
- 04 - Antrag auf Befreiung von der Grundflächenzahl (vertrauliche Anlage)
- 05 - Eingabeplan - Ansichten Schnitt (vertrauliche Anlage)
- 06 - Eingabeplan - Grundrisse (vertrauliche Anlage)
- 07 - Bebauungsplan Nr. 46 "Jägerfeld West"
- 08 - Freiflächengestaltungsplan (vertrauliche Anlage)
- 09 - Berechnung begrünter Bereich Tiefgarage (vertrauliche Anlage)

Überblick

Bei der Gemeinde Hallbergmoos ging ein Bauantrag zum Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit je 17 Wohnungen und Tiefgarage auf dem Grundstücken Marienstraße 6 und 8 ein. Ein Teil der Grundstücke befindet sich außerhalb des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ und somit im Innenbereich. Für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens für Wohnbauvorhaben mit mehr als 6 Wohneinheiten ist der Gemeinderat zuständig. Außerdem wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ eingereicht. Für die Entscheidung über die Befreiung ist ebenfalls der Gemeinderat zuständig.

Sachverhalt

Mit Bauantrag vom 15.07.2026 wurde der Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit je 17 Wohnungen und Tiefgarage auf den Grundstücken Marienstraße 6 und 8 beantragt.

Die beiden geplanten Mehrfamilienhäuser liegen größtenteils im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“. 9 Wohnungen liegen außerhalb des Bebauungsplans und somit im Innenbereich nach § 34 BauGB.

Nach § 2 Nr. 26 der Geschäftsordnung der Gemeinde Hallbergmoos ist der Gemeinderat für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB für Bauprojekten im Innenbereich ab einer Größe von mehr als 6 Wohneinheiten zuständig.

Mit dem Bauantrag gingen zwei Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ ein.

- 1. Laut dem Bebauungsplan sind bei Geschosswohnungsbauten ab 6 Wohneinheiten sowie Wohnanlagen zusätzlich 20 % Besucherparkplätze nachzuweisen. Auf die Errichtung der Besucherstellplätze soll verzichtet werden.**

Der Antrag wird wie folgt begründet:

Die beiden Baugrundstücke sind sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als auch außerhalb gelegen. Dadurch ergibt sich die abweichende

*Situation, dass die Stellplätze sowohl nach Bebauungsplan als auch nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hallbergmoos zu berechnen sind.
Aufgrund unterschiedlicher Parameter der beiden Berechnungsgrundlagen ergibt sich ein per se sehr hoher Stellplatzbedarf. Zusätzlich zu den nachzuweisenden 52 Stellplätzen 20% Besucherstellplätze bereitzustellen ist nicht möglich.
Sowohl die Tiefgarage als auch das oberirdische Baugrundstück sind für Stellplätze vollständig ausgereizt.
Es ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Belichtung und die Belüftung.
Nachbarschützende Eigenschaften bleiben unberührt.
Die Befreiung ist daher städteplanerischer Sicht vertretbar, die Grundzüge der Planung bleiben unberührt.*

Stellungnahme der Verwaltung - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans:

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.

Laut unserer Stellplatzsatzung ist folgende Anzahl an Stellplätze erforderlich:

Wohnungen unter 50 m ² :	1 Stellplatz
Wohnungen ab 50 m ² bis 80 m ² :	1,5 Stellplätze
Wohnungen ab 80 m ² :	2 Stellplätze

Bei Gebäuden mit mehreren Wohnung mindestens jedoch 1,5 Stellplätze.

In den beiden Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 34 Wohnungen befinden sich 25 Wohnungen innerhalb des Bebauungsplans. 9 Wohnungen befinden sich außerhalb des Bebauungsplans. Hier erfolgt die Berechnung nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hallbergmoos.

Die Stellplätze berechnen sich wie folgt:

innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

12 Wohnungen unter 40 m ²	= 12 Stellplätze
13 Wohnungen über 40 m ²	= 26 Stellplätze
<u>Gesamt</u>	<u>= 38 Stellplätze</u>

+ 20 % Besucherstellplätze	= 7,6 Stellplätze
<u>Gesamt mit Besucherstellplätze</u>	<u>= 45,6 Stellplätze</u>

außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

8 Wohnungen unter 50 m ²	= 12 Stellplätze (da mind. 1,5 Stlp laut Satzung)
<u>1 Wohnung über 80 m²</u>	<u>= 2 Stellplätze</u>
Gesamt	= <u>14 Stellplätze</u>

Insgesamt wären für die beiden Mehrfamilienhäuser somit 60 (gerundet) erforderlich. Geplant ist die Errichtung von 52 Stellplätzen. Auf die Besucherstellplätze soll verzichtet werden.

Nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hallbergmoos sind für Wohngebäude mittlerweile keine Besucherstellplätze mehr nachzuweisen.

Bereits am 16.06.2026 erteilte der Gemeinderat eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ zum Verzicht auf die Besucherstellplätze auf dem Grundstück Fl. Nr. 10/92.

Bei der Prüfung der Bauantragsunterlagen wurde festgestellt, dass der Versiegelungsgrad auf dem Grundstück um ca. 10% überschritten wird.

2. Die maximale Grundflächenzahl von 0,8 soll um weitere 0,07 auf einen maximalen Wert von 0,87 überschritten werden.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine GRZ I für Hauptgebäude mit 0,4 festgesetzt. Diese wird vom Grundstückseigentümer eingehalten. Die GRZ II kann bei der Errichtung einer Tiefgarage bis max. 0,8 erhöht werden. Die Grundfläche der Tiefgarage hält diesen Wert exakt ein. Außerhalb des unterirdischen Baukörpers sind oberirdische Stellplätze, Zufahrten u.ä. geplant, wonach der Gesamtversiegelungsgrad des Grundstücks mindestens 90 % beträgt.

Begründung des Antragstellers:

Die zusätzliche Versiegelung ergibt sich ausschließlich durch die Stellplätze für Fahrräder, PKW sowie die Zufahrt und den Wertstoffbereich. Die genannten Bereiche werden allerdings mit wasserdurchlässigen Belägen versehen, z.B. Rasenfugenpflaster (5% Sickerfugenflächenanteil) oder Rasenliner (52% begrünbarer Flächenanteil). Es werden zudem 434,54m² der Tiefgaragendecke wieder mit Grünfläche in einer Mächtigkeit von mind. 60cm versehen, sodass eine adäquate Begrünung des Areals möglich ist und eine natürliche Funktionsweise des Oberbodens ermöglichen. Eine Tangierung der Grundzüge der Planung durch Überschreitung der GRZ nach durch in §19 Abs. 4 Satz1 BauNVO genannte Anlagen ist nicht gegeben, da die bebauungssteuernden und daher maßgebenden Werte für die Hauptbauwerke eingehalten sind und eine weitere Überschreitung des Wertes von 0,8 primär durch die BauNVO reguliert wird und nicht durch den Bebauungsplan. Der §19 Abs. 4 Satz 4 bietet Gemeinden explizit die Möglichkeit, in weiterem als dem genannten Maß zu handeln. Die Befreiung ist daher aus städteplanerischer Sicht vertretbar, die Grundzüge der Planung bleiben unberührt.

Hierzu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Der Antrag auf Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ II von 0,8 mit einer beantragten Gesamtversiegelung von 0,87 wird von Seiten der Verwaltung zugestimmt.

Die Überschreitung der festgesetzten GRZ II resultiert ausschließlich aus Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO, insbesondere durch Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder, die Zufahrt sowie den Wertstoffsammelbereich. Die für die Hauptbaukörper maßgebliche Grundflächenzahl wird eingehalten. Die zusätzlichen versiegelten Flächen dienen der ordnungsgemäßen Erschließung und der Sicherstellung der erforderlichen Stellplatzversorgung und stehen in einem funktionalen Zusammenhang mit der zulässigen Bebauung.

Die befestigten Flächen werden überwiegend mit wasserdurchlässigen Belägen, wie beispielsweise Rasenfugenpflaster oder Rasenlinern, ausgeführt. Hierdurch wird die Niederschlagswasserversickerung gegenüber einer vollständig versiegelten Ausführung verbessert und die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen reduziert.

Darüber hinaus werden auf der Tiefgaragendecke rund 434,54 m² mit einer mindestens 60 cm starken Substratschicht überdeckt und dauerhaft begrünt. Diese Maßnahme ermöglicht eine hochwertige Freiflächengestaltung mit standortgerechter Bepflanzung und trägt zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Regenwasserrückhaltung sowie zu einer ökologischen Aufwertung des Grundstücks bei. Die mit der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme verbundenen Auswirkungen werden hierdurch teilweise kompensiert.

Unter Berücksichtigung der wasserdurchlässigen Ausführung der Nebenanlagen, der umfangreichen Dachbegrünung auf der Tiefgarage sowie der unveränderten Einhaltung der für die Hauptgebäude maßgeblichen Festsetzungen bestehen gegen die beantragte Überschreitung der GRZ II keine städtebaulichen Bedenken.

Für die Beurteilung ist zudem von Bedeutung, dass der Bau- und Planungsausschuss bereits im Februar 2019 einem vergleichbaren Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs desselben Bebauungsplans zugestimmt hat. In diesem Fall wurde eine Gesamtversiegelung von 0,88 zugelassen. Die nun beantragte Gesamtversiegelung von 0,87 bleibt sogar geringfügig unter dem seinerzeit genehmigten Wert. Da sich die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen des Bebauungsplans insoweit nicht geändert haben und die städtebaulichen Auswirkungen als vergleichbar einzustufen sind, spricht auch der Gleichbehandlungsgrundsatz für eine positive Entscheidung über den vorliegenden Antrag.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans werden eingehalten. Die Grundzüge der Planung sind durch die beantragte Befreiung nicht berührt.

Aus Sicht der Verwaltung sollte den beantragten Befreiungen, auch im Sinne der Gleichbehandlung, zugestimmt werden.

Stellungnahme der Verwaltung – Einfügen nach § 34 BauGB

Innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Teil des geplanten Mehrfamilienhauses außerhalb des Bebauungsplans, fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein, da das Mehrfamilienhaus die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 46 „Jägerfeld West“ hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung einhält.

Auch die Erschließung ist über die Marienstraße gesichert.

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben erteilt werden.

Beteiligung der Referenten

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

Vorschlag zum Beschluss

1. Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ wird bezüglich der Errichtung von 52 anstelle von 60 Stellplätzen zugestimmt.
2. Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ wird bezüglich der Überschreitung der GRZ um 0,07 zugestimmt.
3. Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit je 17 Wohnungen und Tiefgaragen auf den Grundstücken Marienstraße 6 und 8 wird erteilt.