

Sachgebiet Sachgebiet P4		Sachbearbeiter Frau Huber	
Beratung Gemeinderat	Datum 06.10.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Schmidstraße 1			
Anlagen: 01 - Lageplan mit Luftbild 02 - Antrag auf Vorbescheid (vertrauliche Anlage) 03 - Vorbescheidsplan (vertrauliche Anlage) 04 - Stellungnahme Herr Vogl (vertrauliche Anlage)			

Überblick

Mit Antrag vom 10.08.2026 begehrt der Eigentümer des Grundstücks Schmidstraße 1 den Erlass eines Vorbescheids für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses. Das Grundstück befindet sich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Sachverhalt

Mit Antrag auf Vorbescheid vom 10.08.2026 beantragt der Eigentümer des Grundstücks Schmidstraße 1 die Errichtung eines Mehrfamilienhauses.

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

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist die genaue Anzahl der geplanten Wohneinheiten im Rahmen des Vorbescheids noch nicht abschließend festgelegt. Da das geplante Bauvolumen jedoch die Errichtung von mehr als sechs Wohneinheiten zulässt und dies zu erwarten ist, fällt die Entscheidung in die Zuständigkeit des Gemeinderats. Der Antrag wird daher dem Gremium zur Beschlussfassung vorgelegt.

Zum Antrag auf Vorbescheid wurden folgende Fragen gestellt:

Frage 1:

Ist das dargestellte Gebäude hinsichtlich seiner Art der Nutzung (Wohnen) bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 2:

Ist das dargestellte Gebäude hinsichtlich seinem Maß der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 3:

Ist das dargestellte Gebäude hinsichtlich seiner Bauweise bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 4:

Ist das dargestellte Gebäude hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut wird, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 5:

Sollte eine der Fragen 1 bis 4 negativ beantwortet werden, wird hilfsweise folgende Frage gestellt: Stimmt die Gemeinde der dargestellten Bebauung zu und wird deshalb eine Genehmigung des Vorhabens nach 246e BauGB in Aussicht gestellt?

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück Schmidstraße 1 befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich). Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich daher 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.

Laut dem Flächennutzungsplan liegt das Grundstück im Dorfgebiet (MD). Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauNVO dienen Dorfgebiete unter anderem dem Wohnen. Die Errichtung eines Mehrfamilienhauses entspricht dieser Zweckbestimmung. Das Vorhaben fügt sich folglich nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das Mehrfamilienhaus ist mit einer Wandhöhe von 6,27 m einer Firsthöhe von 11,46 m geplant. Dies ist in Hallbergmoos üblich. Die Grundstücke auf der gegenüberliegenden Kreuzungsseite haben 2 Vollgeschosse, allerdings mit einer etwas geringeren Wandhöhe. Die Gebäudekubatur fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Der Kreuzungsbereich liegt in einer innerörtlichen Zentralität. Aus Sicht der Verwaltung wäre hier auch die Realisierung eines höheren Bauvolumens möglich.

Die geplante Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO (GR I) liegt bei 345,52 m², die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO (GR II) bei 498,41 m². Bei einer Grundstücksgröße von 1352 m² ergibt sich somit eine GRZ I (Hauptgebäude) von 0,26 und eine GRZ II (Hauptgebäude + Nebenanlagen) von 0,62. Die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt bei 0,72, diese stellt jedoch kein Einfügekriterium nach § 34 BauGB dar. Vergleichbare Geschossflächen können auch über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 69.1 „Birkenecker Straße Süd“ realisiert werden.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das geplante Mehrfamilienhaus auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut wird, in die nähere Umgebung ein. Das gemeindliche Einvernehmen kann daher erteilt werden.

Da die Fragen 1 – 4 positiv beantwortet werden können ist eine Genehmigung nach § 246e BauGB nicht erforderlich.

Herr Vogl vom Studio Urbane Strategien, wurde zum Antrag auf Vorbescheid um Stellungnahme gebeten (s. Anlage 4).

Beteiligung der Referenten

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

Vorschlag zum Beschluss

1. Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines

Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Schmidstraße 1 wird erteilt.

2. Vor Einreichung eines Bauantrags sind die Planungen mit Herrn Vogl abzustimmen.