

Sachgebiet
Sachgebiet P4**Sachbearbeiter**
Frau Huber

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	06.10.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Vorstellung eines Bauvorhabens auf dem Grundstück Fl. Nr. 536 (Rupprechtstraße) in Vorbereitung für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36 a BauGB

Anlagen:

- 01 - Lageplan mit Luftbild
- 02 - Eingabeplan (vertrauliche Anlage)
- 03 - Flächenberechnung (vertrauliche Anlage)
- 04 - Lageplan mit geplantem Einfamilienhaus (vertrauliche Anlage)
- 05 - Grundsatzbeschluss GR zum Bauturbo vom 16.06.2026

Überblick

Vorstellung eines Bauvorhabens in Vorbereitung für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB (Bauturbo)

Sachverhalt

Die Eigentümerin des Grundstücks Fl. Nr. 536 reichte bei der Gemeinde Hallbergmoos eine Planung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung ein.

Das Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Eine Bebauung wäre nur nach § 246e BauGB mit dem sogenannten Bauturbo möglich.

Am 16.06.2026 fasste der Gemeinderat einen Grundsatzbeschluss zur Anwendung des Bauturbos.

Vorhaben nach § 246e BauGB sind nur zulässig, wenn sie in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungskörper stehen.

Unzulässig sind insbesondere Vorhaben, die:

- zu einer Ausfransung der Siedlungsstruktur führen,
- eine Zersiedelung fördern,
- erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verursachen,
- isolierte Siedlungsansätze im Außenbereich schaffen

Vorhaben auf Ackerflächen, in Naturschutzgebieten oder sonstigen ökologisch sensiblen Bereichen sind ausgeschlossen.

Für Vorhaben nach § 246e BauGB ist der Nachweis einer gesicherten Erschließung erforderlich.

Hierzu zählen insbesondere:

- eine ausreichende Anbindung an das öffentliche Straßennetz,
- sichere Fuß- und Radwegeverbindungen,
- angemessene Stellplatz- bzw. Mobilitätskonzepte,
- die gesicherte leitungsgebundene Ver- und Entsorgung mit Wasser und Abwasser,
- die gesicherte Versorgung mit Strom und Telekommunikation

Einzelhausbauvorhaben nach § 246e BauGB sollen vorrangig der ortsansässigen Bevölkerung dienen. Hierfür ist durch geeignete Nachweise darzulegen, dass die Wohnnutzung in engem Bezug zur Gemeinde steht, insbesondere durch:

- Hauptwohnsitz,
- familiäre Bindungen,
- langjährige örtliche Verwurzelung

Das geplante Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung hat eine Grundfläche von 181,81 m², eine Wandhöhe von 5,94 m, eine Fristhöhe von 7,73 m, ein Zeltdach mit einer Dachneigung von 25° und zwei Vollgeschosse.

Das Grundstück wird durch die Rupprechtstraße erschlossen und verfügt somit über eine ausreichende Anbindung an das öffentliche Straßennetz sowie sichere Fuß- und Radwegeverbindungen. Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung mit Wasser und Abwasser sowie die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist gesichert.

Die bestehenden Häuser in der Rupprechtsstraße befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs der Klarstellungssatzung. Ausnahmen davon sind Gebäude mit einer landwirtschaftlichen Privilegierung und die Doppelhäuser Rupprechtstraße 7e und 7f. Diese konnten errichtet werden, da sich die Grundstücke durch das Gebäude im hinteren Bereich (Rupprechtstraße 7a) im Innenbereich nach § 34 BauGB befinden (Hierzu liegt der Verwaltung eine schriftliche Stellungnahme des Landratsamts Freising vor).

Laut dem Grundsatzbeschluss sind Vorhaben unzulässig, die zu einer Ausfransung der Siedlungsstruktur führen. Dies ist aus Sicht der Verwaltung vorliegend der Fall.

Das Grundstück ist als eigenständige, bislang unbebaute Außenbereichsfläche zu beurteilen. Sie stellt keine bloße Baulücke innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhangs dar. Ihre Bebauung würde vielmehr zu einer weiteren Inanspruchnahme des Außenbereichs und zu einer Ausdehnung des Siedlungskörpers und somit zu einer Ausfransung der Siedlungsstruktur nach Westen führen.

Die Zulassung des Vorhabens würde eine weitere bauliche Entwicklung in die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Rupprechtstraße hinein vorwegnehmen. Gerade bei einer Bebauung in dritter Reihe ist deshalb zu berücksichtigen, welche städtebauliche Entwicklung für den betreffenden Bereich insgesamt vorgesehen oder perspektivisch beabsichtigt ist.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand besteht die Möglichkeit, dass für den betreffenden Bereich in den kommenden Jahren eine übergeordnete städtebauliche Entwicklung bzw. Neuordnung verfolgt wird. Eine isolierte Zulassung des beantragten Einzelvorhabens würde eine solche Entwicklung unter Umständen vorgeifen und die planerischen Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde für eine zusammenhängende und geordnete Entwicklung des Bereichs einschränken.

Der mit dem Bauturbo verfolgte Zweck, Wohnungsbau zu beschleunigen, bedeutet nicht, dass jedes einzelne Vorhaben unabhängig von der langfristigen städtebaulichen Entwicklung des jeweiligen Bereichs zugelassen werden soll. Vielmehr ist auch bei einer beschleunigten Zulassung sicherzustellen, dass durch ein Einzelvorhaben keine städtebaulichen Strukturen geschaffen oder verfestigt werden, die einer späteren, konzeptionell abgestimmten Entwicklung entgegenstehen. Es besteht daher ein städtebauliches Interesse daran, die Entwicklung des Bereichs nicht durch eine Vielzahl isolierter Einzelentscheidungen vorwegzunehmen. Die gewünschte Beschleunigung eines einzelnen Bauvorhabens darf nicht dazu führen, dass eine möglicherweise bereits absehbare oder in Vorbereitung befindliche übergeordnete städtebauliche Konzeption faktisch konterkariert wird.

Aus Sicht der Verwaltung sollte die Zustimmung nach § 36a i. V. m. § 246e BauGB nicht erteilt werden.

Beteiligung der Referenten

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

Vorschlag zum Beschluss

Im Sinne des Antragstellers:

Die Gemeinde Hallbergmoos stellt die Zustimmung nach § 36a BauGB zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 536 in Aussicht.