

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Lisa Stanglmaier

Erstellungsdatum: 25.04.2025

Neubau eines Einfamilienhauses, eines Doppelhauses, eines Carports mit 2 Stellplätzen, Außenschwimmbad, 5 Stellplätze und ein Müllport, Friedensstraße 15, Fl.Nr. 636 Gemarkung Feldkirchen. Erneute Vorlage

I. Vortrag

Beantragt wird der Neubau eines Einfamilienhauses und eines Doppelhauses, eines Carports mit zwei Stellplätzen sowie fünf weiteren Stellplätzen, inklusiv Pool und Müllhäuschen auf dem Grundstück Fl.Nr. 636 Gemarkung Feldkirchen, Friedensstraße 15.



Lageplan



Plansatz

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hohenlindner Straße, Fasanweg, Friedensstraße 4. Änderung Teilbereich A“.



Der Bebauungsplan setzt für die beiden Bauräume auf dem Grundstück Fl.Nr. 636 jeweils eine Grundfläche von 170 m² als auch eine Geschossfläche von 266 m² bei einer möglichen 2geschossigen Bebauung fest.

Der Gemeinderat erteilte in der Sitzung am 12.12.2024 zum Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses, eines Doppelhauses, eines Carports mit 2 Stellplätze, Außenschwimmbad, 5 Stellplätze und ein Müllport sein Einvernehmen.

Des Weiteren wurden Befreiungen zur Überschreitung der Geschossflächen des Doppel- als auch Einfamilienhauses, der Änderung der Dachform der beiden Häuser als auch den Ersatzpflanzungen erteilt.

Der Bauherr reichte am 27.03.25 Austauschpläne einer geänderten Planung im Landratsamt München ein. Das Bauvorhaben weist nun jeweils ein bebauungsplankonformes Satteldach mit einer Dachneigung von 35 Grad auf.



Mit Schreiben vom 17.04.2025 beteiligte das Landratsamt München die Gemeinde Feldkirchen erneut, da die Gemeinde über folgende Befreiungen entscheiden muss.

1. **Überschreitung der festgesetzten Grundfläche von 170 m² um 10,85 m² auf 180,85 m².**
2. **Fällung der Bäume 1,2,3,13,18 und 19.**
3. **Errichtung des Carports außerhalb des Bauraums und der offenen Stellplätze im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenbereich) bzw. seitlicher Grundstücksgrenze.**
4. **Änderung der festgesetzten naturroten Schuppenbedeckung in graue Bedeckung.**
5. **Änderung der festgesetzten senkrechten Holzverkleidung in waagerechte Holzverkleidung.**

Bei der Prüfung ist noch ein weiterer Befreiungstatbestand aufgefallen, den das Landratsamt noch nicht nachgefordert hat:

6. **Stellplatzbreite abweichend der gemeindlichen Stellplatzsatzung.**

Zu 1.

Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 170 m² auf 180,85 m²:

Der Bebauungsplan setzt im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung eine maximale Grundfläche von 170 m² für die Hauptgebäude pro Baugrundstück fest. Lt. der Auflistung der Grundflächen im Bauantrag ist eine Grundfläche beim Einfamilienhaus von 148,4 m² und beim Doppelhaus von 139,4 m² vorhanden. Das Landratsamt München geht beim Einfamilienhaus von einer Grundfläche von 180,85 m² aus. So dass eine Überschreitung von 10,85 m² vorhanden wäre.

Bei der Prüfung des Bauantrages wurde für das Doppelhaus eine Grundfläche (mit Lichtschächten, die Bestandteil des Hauses sind) eine Grundfläche von 147,38 m² und beim Einfamilienhaus von 163,74 m² festgestellt. Lt. Verwaltung würde somit für beide Gebäudekörper die zulässige GR von 170 m² nicht überschreiten.

Der Bebauungsplan Nr. 9 setzt weiterhin fest, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO) bis zu einer max. GRZ von 0,6 zulässig sind.

Bei einer Grundstücksgröße von 1:037 m² dürften demnach 622,20 m² versiegelt werden.

Insgesamt werden auf dem Grundstück durch die zwei Carports, vier Stellplätze, eine Abstellkammer und einer Überdachung 211,99 m² überbaut.

Mit diesen Gebäudeflächen ergibt das eine Grundfläche von 510,61 m². Damit verblieben weitere 111,59 m² für Flächen wie Terrassen, Balkone, Wintergärten, Pools usw.

Im Antrag sind mehrere Terrassen, Freisitz, ein „Außenbad“ und ein Pool dargestellt. Diese überschreiten die vorgenannte Flächenreserve um ca. 13 m².

Aus Sicht der Verwaltung sollte hier überdacht werden, eine Befreiung nicht in Aussicht zu stellen. Auslöser hierfür ist, dass lt. Bebauungsplan, die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen ist. Die Flächen könnten die ca. 13 m² durch Verkleinerung der beiden Terrassenflächen (ca. 37,3 m²), des Freisitzes (ca. 6,79 m²), des Außenbades (ca. 29,63 m²) oder des Pools (ca. 24,75 m²) beim Einfamilienhaus eingespart werden.

Außerdem ist zu bedenken, dass (siehe hierzu unter 4.) zusätzliche Überschreitungen der Grundfläche durch die Stellplätze erforderlich werden.

Zu 2.:

Fällung der Bäume 1,2,3,13,18 und 19.

In der Gemeinderatssitzung vom 12.12.2024 wurde bereits die Fällung der beantragten Bäume thematisiert. Aufgrund der Stellungnahme des Umweltamts vom 27.08.2024 bestanden von Seiten des Gemeinderats keine Bedenken. In der Beschlussempfehlung wurde ein Beschluss zur Ersatzpflanzung gefasst. Eine Ersatzpflanzung impliziert zwar, dass die Bäume gefällt werden dürfen, es sollte jedoch ggf. nochmals eine explizite Befreiung erteilt werden.

Zu 3.:

Wegen Errichtung des Carports außerhalb des Bauraums und im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenbereich) bzw. seitlicher Grundstücksgrenze.

Außerhalb des festgesetzten Bauraumes im Vorgartenbereich sind vier offene Stellplätze geplant. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich bereits im Bestand mehrere Nebenanlagen, die außerhalb des Bauraumes zum Liegen kommen. Diese befanden sich jedoch bereits im Bestand, vor Aufstellung des Bebauungsplanes, so dass ein Bauraum für Garagen und Carports über diese Nebenanlagen gelegt wurde.

Des Weiteren wurden bei Vergleichsfällen bereits Befreiungen für Garagen, Carports oder Stellplätzen außerhalb des Bauraumes erteilt. Zumal es sich bei der eingereichten Planung um offene Stellplätze handelt, die optisch wie eine Zufahrt wirken.

Zu 4.:

Wegen Änderung der festgesetzten naturroten Schuppenbedeckung in graue Bedeckung.

Der Bebauungsplan gibt als Dachdeckung ausschließlich eine naturrote Schuppendeckung vor. Um das Dach in einer anderen Farbe zu decken (anthrazit) bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB). Dies hat zur Folge, dass die Bürger wegen dieser bestehenden Festsetzung teilweise langwierige und kostenaufwendige Genehmigungsverfahren oder isolierte Befreiungsanträge einreichen müssten.

Die Dachlandschaft der Gemeinde Feldkirchen ist zwar vorwiegend von rötlichen Dächern geprägt, allerdings gibt es auch anthrazitfarbene oder graue Dachfarben, die demzufolge eine Befreiung rechtfertigen würden.

Da verschiedene Farbtöne bereits in der Umgebung vorhanden sind und die Festlegung der Farbgebung im Bebauungsplan nicht mehr zeitgemäß ist, werden weder die Grundzüge der Planung berührt, noch sprechen die nachbarlichen Interessen oder die öffentlichen Belange gegen die Farbgebung. Das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot wird ebenfalls nicht tangiert.

Da die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, kann eine Befreiung erteilt werden. Schlussendlich ist es eine Geschmacksache, ob z.B. ein rotes oder ein graues Dach schöner ist.

Zu 5.:

Wegen Änderung der festgesetzten senkrechten Holzverkleidung in waagerechte Holzverkleidung.

Genauso sind, laut Bebauungsplan nur senkrechte Holzverkleidungen, naturbelassen oder hell gestrichen zulässig.

Befreiungen sind hiervon im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9, 4. Änderung derzeit noch nicht erteilt worden, könnten jedoch erteilt werden, da weder die Grundzüge der Planung beeinträchtigt werden, noch nachbarliche Interessen oder öffentliche Belange tangiert werden. Ebenfalls ist aus der Begründung des Bebauungsplanes nicht zu entnehmen, warum eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden ist.

Zu 6.:

Stellplatzbreite abweichend der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

Bei der Prüfung ist noch ein weiterer Befreiungstatbestand aufgefallen, den das Landratsamt noch nicht nachgefordert hat.

Zur Ermittlung der Stellplatzzahlen gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Feldkirch in der zum Zeitpunkt des Bauantrages aktuellen Fassung. Der Bauantrag wurde am 25.12.24 eingereicht, die neue Stellplatzsatzung trat am 1.7.24 in Kraft, so dass diese bereits gültig war und die Stellplätze nach den Vorgaben der Satzung auszubilden sind. Auch im Vorbescheidsantrag vom 20.08.2024 wurde keine Entscheidung zu den Stellplätzen getroffen.

Die Satzung gibt eine Mindestlänge von 5,50 m und eine Breite von 2,70 m, wenn keine Längsseite vorhanden ist und 2,80 m wenn eine Längsseite vorhanden ist, vor.

Laut Planung haben die Stellplätze jedoch eine Länge von 5 m und eine Breite von 2,5 m. Die Länge kann aufgrund des Bauraumes für das Hauptgebäude bei den vier Stellplätzen nicht geändert werden, es sei denn, es würden Schrägparker errichtet werden.

Die Breite könnte jedoch entsprechend der Satzung geändert werden.

Der einzelne Stellplatz kann entsprechend der Satzung ausgeführt werden. Ebenso der Carport, der mit einer Länge und Breite von 5 m ebenfalls nicht dem Satzungsinhalt entspricht. Dies würde jedoch wieder zu einer zusätzlichen Grundflächenüberschreitung führen.

Des Weiteren kann einer der vier Stellplätze nicht angefahren werden, da hier ein Baum eingezeichnet ist.

Grundsätzlich werden je Wohneinheit zwei Stellplätze gefordert, bei einem Doppelhaus und einem Einfamilienhaus müssten somit sechs Stellplätze nachgewiesen werden. Ein Stellplatz wäre demzufolge nicht notwendig.

Da noch keine Vergleichsfälle für eine Verkleinerung der Stellplätze vorliegen, sollte auch in diesem Fall kein Präzedenzfall geschaffen werden. Die Planung sollte deshalb dahingehend überarbeitet werden, dass

- der Stellplatz mit dem Baum entfällt,
- die übrigen drei als Schrägparker ausgewiesen werden und
- die Stellplätze entsprechend der Satzung bezogen auf Länge und Breite geplant werden.

Nach Ansicht der Verwaltung erscheint es vertretbar, lediglich für den durch die Stellplatzsatzung erhöhten Flächenbedarf eine Überschreitung der Grundflächen (vgl. Punkt 4) eine Befreiung zu erteilen. Alternativ wäre die Grundflächenüberschreitung der Stellplätze mit den Flächen für Terrassen, Pool usw. auszugleichen.

II. Beschlussempfehlung

Das gemeindliche Einvernehmen wurde bereits per Gemeinderatsbeschluss am 12.12.2024 erteilt. Der Gemeinderat erteilt zum Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses, eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 636, Gemarkung Feldkirchen, Friedensstr. 15 folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9:

- Fällung der Bäume 1,2,3,13,18 und 19.

Abstimmungsergebnis: dafür dagegen

- Errichtung eines Carports außerhalb des Bauraums und der Stellplätze im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenbereich) bzw. seitlicher Grundstücksgrenze.

Abstimmungsergebnis: dafür dagegen

- Änderung der festgesetzten naturroten Schuppenbedeckung in graue Bedeckung.

Abstimmungsergebnis: dafür dagegen

- Änderung der festgesetzten senkrechten Holzverkleidung in waagerechte Holzverkleidung.

Abstimmungsergebnis: dafür dagegen

Eine Befreiung wird hingegen **nicht** in Aussicht gestellt für:

- eine von der gemeindlichen Stellplatzsatzung abweichende Breite und -länge.

Abstimmungsergebnis: dafür dagegen

- eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche von 170 m² des Gebäudekörpers bzw. 0,6 GRZ der Grundstücksfläche durch Flächen nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO. Ausgenommen hiervon sind Flächenüberschreitungen die durch die Anpassung der Stellplatzgrößen gemäß gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlich sind.

Abstimmungsergebnis: dafür dagegen