

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 02.10.2025

Formlose Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern auf den Fl.Nrn. 203/17 und 203/9, Westendstr. 9 und 9a, Gemarkung Feldkirchen

I. Vortrag

Am 23.09.2025 wurde eine formlose Voranfrage zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern auf den Grundstücken Fl.Nrn. 203/17 und 203/9 Gemarkung Feldkirchen, Westendstraße 9 und 9 a, eingereicht. Die Anfrage wurde aufgrund der rechtlichen Beurteilung der Bauverwaltung zunächst zurückgezogen, dann jedoch am 20.10.25 erneut eingereicht.

Die beiden real geteilten Grundstücke befinden sich im unbeplanten Innenbereich, so dass sich die baurechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB ergibt. Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben 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.

Art der baulichen Nutzung:

Das Gebiet ist geprägt von überwiegender Wohnnutzung. Geplant ist für die beiden neuen Gebäude ebenfalls Wohnnutzung. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben nach § 34 BauGB daher ein.



Maß der baulichen Nutzung:

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung ist auf die, von außen wahrnehmbare, Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung abzustellen. Dabei kommt es vornehmlich auf die absoluten Größenmaße des Baukörpers an, dazu zählen die Länge und Breite der Grundfläche, die Geschosszahl und die Höhe der Gebäude. Bei der Beurteilung kommt es auf die Grundstücksgrößen und die Größe der Grundstücke nicht an.

Geplant sind zwei Baukörper mit einer Länge von ca. 22,5 m x 11 m (Grundstück mit rotem Kreis markiert). In der Umgebung befinden sich Baukörper und Hausgruppen, die von außen eine wahrnehmbare Erscheinung eines zusammenhängenden Gebäudes vermitteln, mit Längen von 9 bis 28 m, so dass sich die geplanten Gebäudekörper mit der Länge von 22,5 m einfügt.



Auch hinsichtlich der Breite mit 11 m fügt sich das Vorhaben in die Umgebung mit Gebäudebreiten von 8 m bis 12,45 m ein.

Bei der Prüfung der Grundflächen hingegen, werden die absoluten Größen ermittelt. Geschossflächen und Grundflächenzahl werden maßgeblich von der jeweiligen Grundstücksgröße bestimmt, sind also Gesichtspunkte, die im nichtbeplanten Innenbereich zurücktreten müssen. Insgesamt kommt es daher nach der Rechtsprechung für das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht auf die Feinheiten der Berechnungsregeln der BauNVO an, entscheidend ist vielmehr, ob sich das Gebäude als solches in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die GRZ wird nicht als Grundlage für das Einfügen herangezogen, sondern nur die Baudichte. Somit ist die Grundfläche des Vorhabens und nicht die Grundflächenzahl ausschlaggebend.

Die Schwierigkeit liegt darin, dass es sich um zwei real geteilte Grundstücke handelt. Um das Vorhaben wie geplant umsetzen zu können, müssten die Grundstücke entweder verschmolzen oder neu vermessen werden, so dass sich die beiden Gebäudekörper auf einem Grundstück mit

einer Fläche von 1.241 m² oder auf zwei Grundstücken mit je ca. 620 m² befinden.

1. Schritt:

In der Umgebung finden sich nachfolgend aufgeführten Baudichten:

Fl.Nr.	Grundfläche/m ²	Grundstücksgröße/m ²	(GRZ)
203/8	76,73	527	0,145
203/7	157,06	630	0,249
203/6	91,21	640	0,142
203/5	279,62	1293	0,216
203/4	97,01	358	0,271
203/3	114,54	427	0,268
204/2	107,72	999	0,107
200/5	77,4	458	0,168
200/62	77,21	301	0,256

Der Antragsteller zieht für sein Vorhaben die Grundstücke 204/7 und 204/3 als Vergleichsfälle heran.

204/7	204,3	499	0,409
204/3	121,79	498	0,244

Würden beide Grundstücke verschmolzen, ergäbe sich folgende Baudichte:

204/7+204/3	326,09	993	0,328
--------------------	---------------	------------	--------------

2. Schritt:

Ermittlung der Baudichten für die beiden Grundstücke des Antragstellers, wenn die Bebauung zum jetzigen Zeitpunkt, ohne Änderung der Grundstücksflächen, erfolgen würde:

203/17	247,5	410	0,603
203/9	247,5	830	0,298

Baudichte, wenn beide Grundstücke verschmolzen würden:

203/17+203/9	495	1241,83	0,398
---------------------	------------	----------------	--------------

Bei einer flächengleichen (hälftigen) Teilung würden sich hinsichtlich der GRZ keine anderen Zahlen ergeben.

203/17	247,5	620,9	0,398
203/9	247,5	620,9	0,398

3. Schritt:

Es ist festzustellen, dass die GRZ der vom Antragsteller als Bezugsfälle betrachteten Grundstücke mit 0,328 geringer ausfällt, als beim Antragsteller, dessen Vorhaben auf 0,398 GRZ kommt. Bezogen auf die tatsächlichen Flächen würde sich bei geteilten Grundstücken demnach eine Grundflächenmehrung von ca. 40 m² ergeben.

Betrachtet man die Baudichte auf dem Grundstück Fl.Nr. 204/7 Gemarkung Feldkirchen allein, so kann sie grundsätzlich als „Ausreißer“ angesehen werden, der nicht typisch ist für die umgebende Bebauung. Die Bestandsbebauung wird durch ihn nicht geprägt.

4. Schritt:

Soweit entsprechen die Ausführungen der Verwaltung der bisherigen Beschlussfassung. Durch das zwischenzeitlich vom Bundesgesetzgeber beschlossenen Gesetzespaket zur Stärkung des Wohnungsbaus (umgangssprachlich als „Bauturbo“ bezeichnet) ergeben nunmehr andere Möglichkeiten.

Auch wenn sich die Grundfläche nicht in die Umgebung einfügt, eröffnet der neu im Baugesetzbuch aufgenommene § 34 Abs. 3 b die Möglichkeit, von den Erfordernissen des Einfügens im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen abweichen zu können, wenn das

Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Öffentliche Belange werden nicht berührt, da der Flächennutzungsplan hier ein Wohngebiet festsetzt. Durch die Einhaltung gesetzlicher Abstandsflächen sind nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt. Außerdem war das Grundstück bereits bebaut. Nachbarschützende Belange bezüglich Immissionen waren bereits gegeben. Signifikante Änderungen zu Lasten der Nachbar drängen sich nicht aufgrund der geplanten Bebauung nicht auf.

Die Einvernehmenserteilung könnte, basierend auf einer Abweichung nach § 34 Abs. 3 b BauGB erfolgen.

Allerdings handelt es sich bei der Möglichkeit des „Bauturbos“ um eine planungsrechtliche Entscheidung der jeweiligen Gemeinde und keinen begründeten Rechtsanspruch. Dies leitet sich aus dem Selbstverwaltungsrecht der Kommunen ab. Dem trägt der Gesetzgeber dadurch Rechnung, dass in Fällen, die unter die Neu-Regelungen fallen und die zu einer relevanten Abkehr von den bisherigen Rechtsnormen führen können, neben dem Einvernehmen auch die Zustimmung der Gemeinde erforderlich ist.

§ 34 Abs. 3 b BauGB führt dies wie folgt aus:

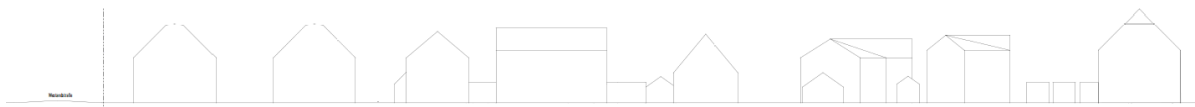
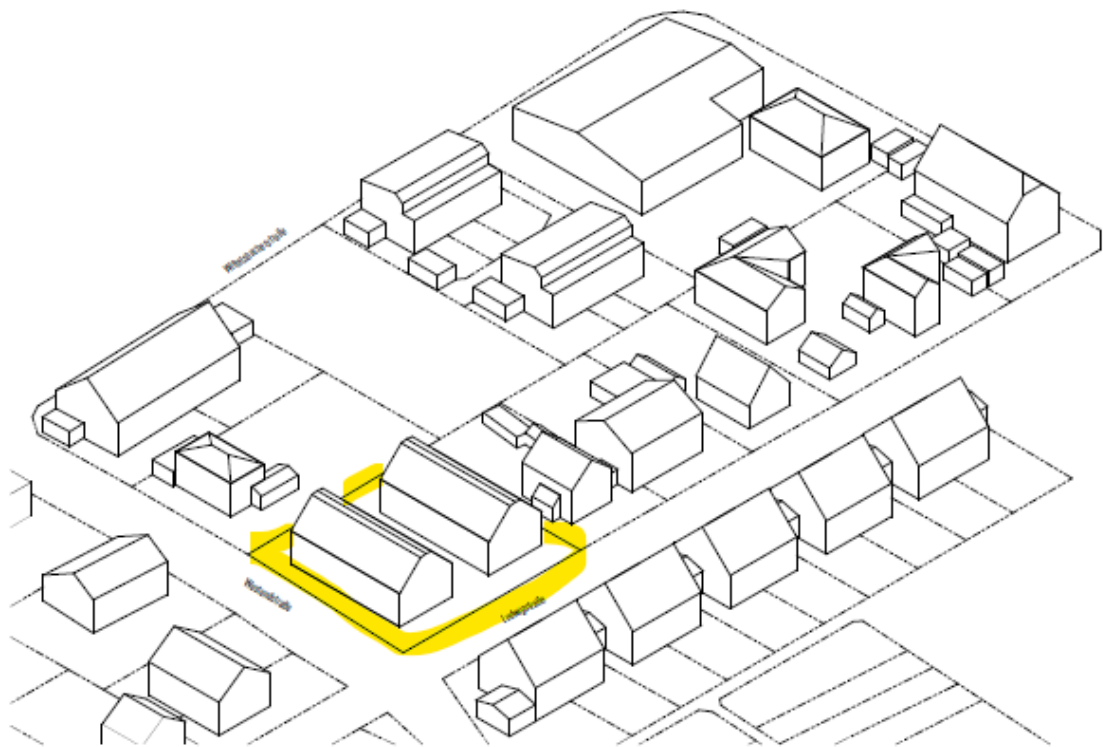
„Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

Zusammenfassend ist es möglich, auf Basis des § 34 Abs. 3 b BauGB das Einvernehmen zum Vorhaben zu erteilen, wenn die Gemeinde dem ausdrücklich zustimmt.

Da es sich um die Errichtung zu Wohnzwecken dienender Gebäude handelt und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, wären die Voraussetzung des § 34 Abs. 3 b BauGB erfüllt. In einem offiziellen Antragsverfahren muss noch die Zustimmung des Gemeinderats erteilt werden.

Höhen:

Die in der Umgebung vorhandenen Höhen dürfen nicht oder nur unwesentlich überschritten werden. Sind in der näheren Umgebung unterschiedliche Höhen vorhanden, ist grundsätzlich eine Höhe innerhalb dieses Rahmens zulässig.



Ansicht Ludwigstr.



Ansicht Westendstr.

Im Bereich der Ludwigstraße überragt das geplante Vorhaben mit einer Höhe von 10,35 m die Firste der anliegenden Bebauung um ca. 1,36 m. Das Gebäude auf der Fl.Nr. 203/4 weist jedoch einen First von 12,35. Der geplante First würde somit mit 2 m unter dem bereits vorhandenen Gebäude liegen.

Auch an der Westendstraße liegen zwei Gebäude mit einer Firsthöhe von 11,05 m und 11,69 m über dem Vorhaben. Hinsichtlich der Höhenentwicklung fügt sich das Vorhaben in die Umgebung ein.

Bauweise:

Hierbei ist zwischen offener (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen unter 50 m) und geschlossener Bauweise (aneinandergebaute Häuser über 50 m) zu unterscheiden. Bei dem Baugebiet ist eine offene Bauweise vorhanden. Die geplanten Gebäude (Einzelhäuser) fügen sich diesbezüglich ein.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubare Grundstücksfläche bezieht sich auf die tatsächlich vorhandenen Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.

Die Gebäudeflucht wird durch die geplanten Neubauten weder auf der Straßenseite noch im hinteren Grundstücksbereich überschritten, so dass sich das Vorhaben auch in diesem Bereich einfügt.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat stellt für die formlose Voranfrage zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern auf den Grundstücken Fl.Nrn. 203/9 und 203/17 Gemarkung Feldkirchen, Westendstraße 9 und 9a eine Abweichung vom Erfordernis des Einfügens auf Basis von § 34 Abs. 3 b BauGB sowohl die Erteilung des Einvernehmens als auch die gesetzlich notwendige Zustimmung in Aussicht.

Beschluss.