

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 20.11.2025

Antrag auf Vorbescheid, Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport, Fl.Nr. 93/3, 93/4, Wendelsteinstr. 7, Gemarkung Feldkirchen

I. Vortrag

Mit dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses sollen folgende Fragen baurechtlich abgeklärt werden:

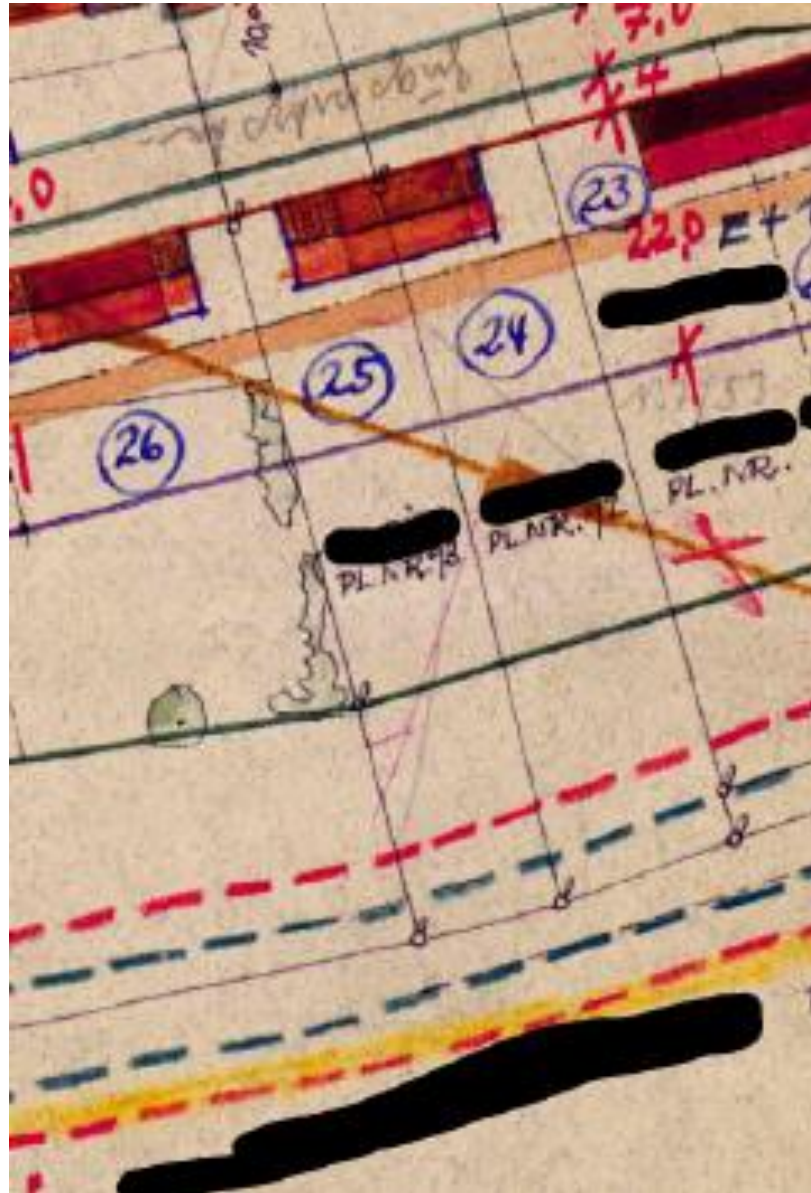
1. Kann der Verschmelzung der beiden genannten Flurstücke zugestimmt werden?
2. Kann das geplante Gebäude mit Carport in der dargestellten Form an diesem Standort errichtet werden?

Bei den Flurstücken handelt es sich um die Grundstücke Nr. 93/3 und 93/4. Das Vorhaben soll im hinteren Bereich der Flurnummer 93/3 errichtet werden, wobei die Grundstücksgrenze zur 93/4 überschritten wird.



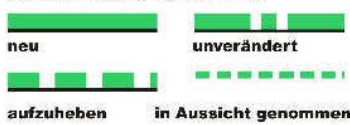
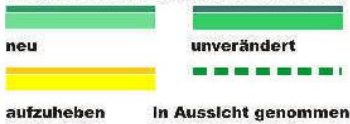
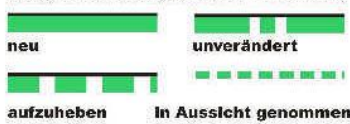
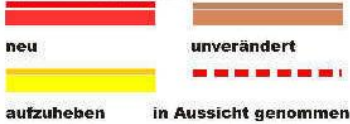
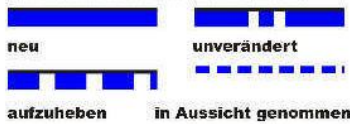
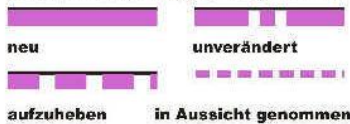
Im Falle einer Bebauung des rückwärtigen Grundstücks wäre eine Verschmelzung notwendig, da sonst das Hinterliegergrundstück nicht erschlossen wäre. Mit einer Verschmelzung der Grundstücke wäre eine verkehrliche Erschließung über die Wendelsteinstraße vorhanden, so dass die Erschließung des Bauvorhabens gesichert wäre.

In diesen Baulinienplänen werden durch Baulinien (rot) und Baugrenzen (blau oder lila) die zulässige Bebauung geregelt. Außerdem werden die Wandhöhe der Gebäude mit 5,80 m, der seitliche Dachüberstand mit 0,20 m und die Dachneigung mit 25-28 Grad geregelt.



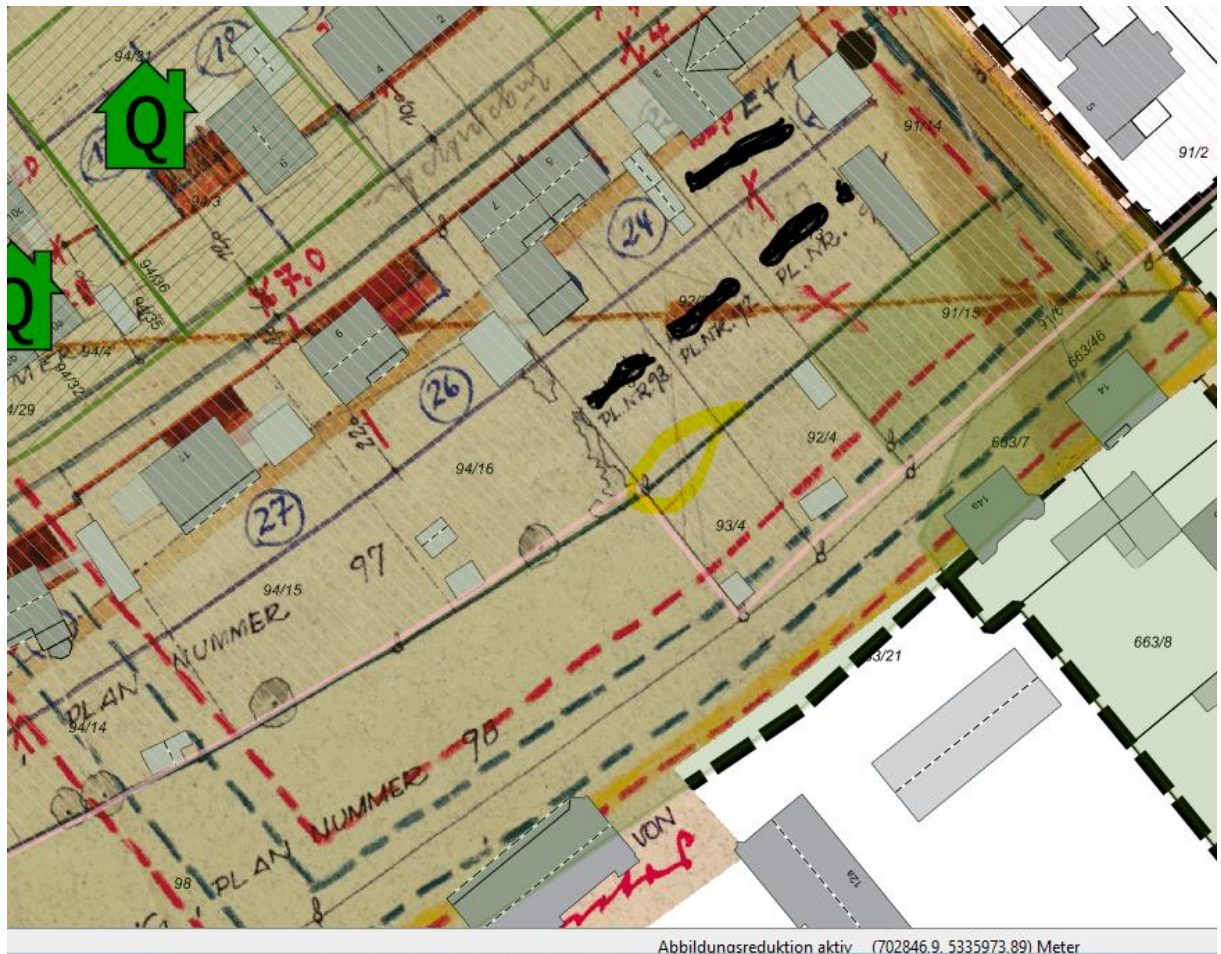
Baulinienplan Nr. 32

Der Plan setzt eine Baulinie fest, auf welcher gebaut werden muss. Die Lila/blau Linie gibt an, bis wohin im hinteren Bereich gebaut werden darf. Hinsichtlich der grünen Linie könnte es sich um eine Straßenbegrenzungs- oder Vorgartenlinie handeln. Da einige Linien unterbrochen dargestellt wurden, liegt die Vermutung nahe, dass es sich wohl um eine Änderung handelte, die aufgehoben werden sollte. Diese gestrichelten blauen und roten Linien können nicht genau zugeordnet und die Planungsabsichten dahinter nur vermutet werden.

1897 (Ministerial-Entschluss)	1910 - 1964	PlanZV 65
Straßenbegrenzungslinie Hinweis : nur Grundstücksgrenze bzw. Vorgartenlinie	Straßenbegrenzungslinie 	Straßenbegrenzungslinie 
Vorgartenlinie (dahinter: Baufluchtli.) 	Vorgartenlinie (dahinter: Baufluchtli.) 	Hinweis: durch Straßen- begrenzungslinie ersetzt
Gebäudefluchtlinie (zwingend) Hinweis : nur im geschlossenen Bau- system (Bauweise) ist der Anschluss an die Baulinie des Nachbargebäudes herzustellen (d.h. nicht im offenen / Pavillonsystem § 11 (BauO 1897, 1901)	Gebäudefluchtlinie (zwingend) 	Baulinie (zwingend) 
Baulinie (maximal) 	Vordere Baugrenze (maximal) 	Baugrenze (maximal) 
Seitl./Hintere Baugrenze (maximal) Hinweis : denkbar / nicht ausgeschlossen, aber nicht üblich; wenn, dann wie Baulinie	Seitl./Hintere Baugrenze (maximal) 	Hinweis: vorne/ seitlich/ hinten nicht differenziert
Grundstücksgrenzen dunkelgrün / nicht hinterlegt Allgemeiner Hinweis: die Grenzlinien werden i.A. mit Farbbändern hinter- legt, d.h. Innenseite der Festsetzung	Zusammenfallende Linien (z.B.: Baugrenze wird Vorgartenlinie) vorzulegen: neu  hinterlegt: aufheben  Maß-Angaben schwarz / Maß-Änderungen rot	Grundstücksgren- zen in der Plan- grundlage ; planbedingte Ver- änderungen nur als Vorschlag

Planzeichen (auszugsweise)

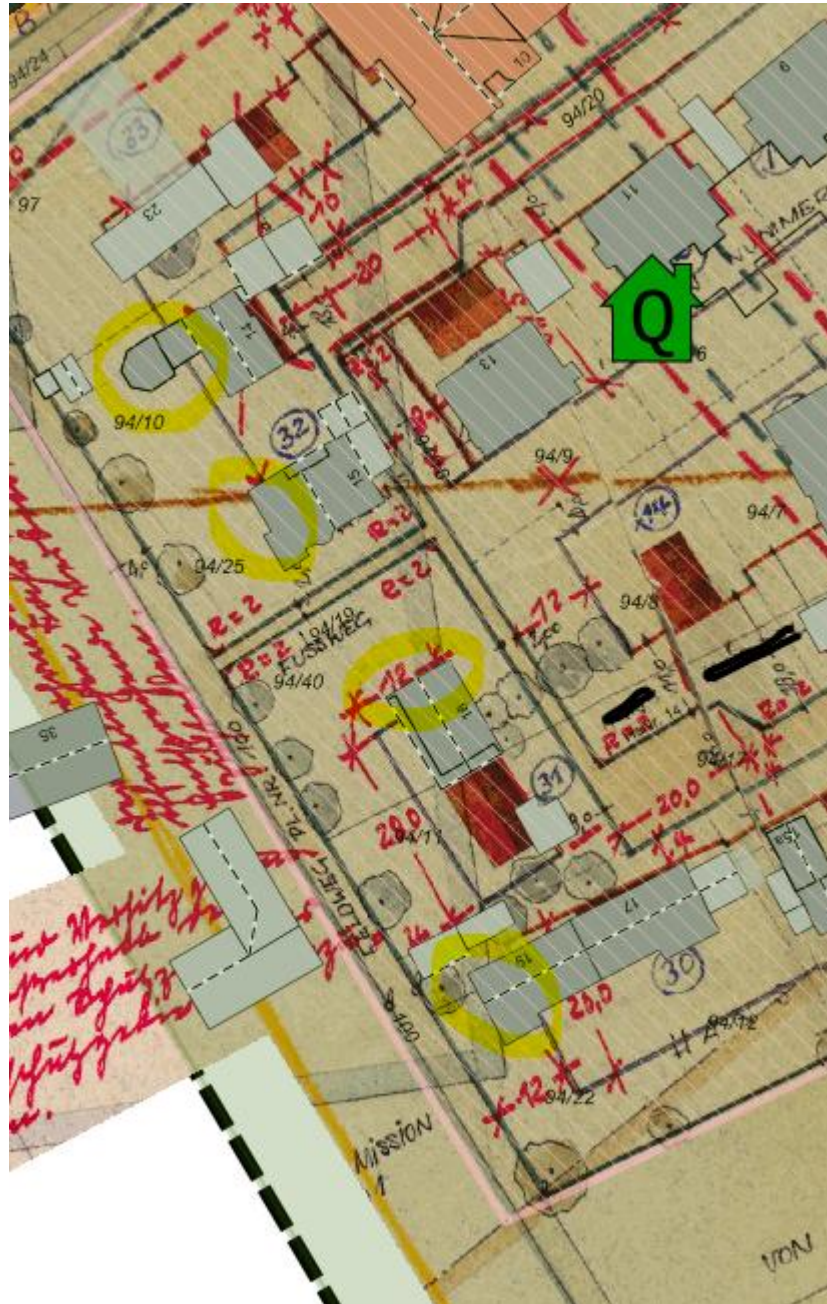
Bei einem Vorgespräch mit dem Antragsteller wurde, vorbehaltlich einer abschließenden Prüfung, davon ausgegangen, dass eine Bebaubarkeit bis zur durchgezogenen grünen Linie möglich wäre. Geht man jedoch von den Planzeichen (mittlere Spalte) aus, ist eine Bebaubarkeit nur bis zur Lila Linie möglich.



Das geplante Vorhaben würde sich dann außerhalb des Bauraumes befinden. Hierfür bedürfte es einer Befreiung von der Festsetzung des Baulinienplans Nr. 32.

Nach Aktenlage konnten einige Vergleichsfälle hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze bzw. Baulinie festgestellt werden (siehe nachfolgende Abbildungen). Allerdings erscheint die beantragte Überschreitung nach Süden für das geplante Einfamilienhaus deutlich umfangreicher, so dass die bisherigen Befreiungen nicht als Bezugsfälle herangezogen werden können.





Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB könnte somit erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Grundzüge der Planung:

Zwischenzeitlich wurden bereits drei Änderungen innerhalb des Geltungsbereichs des Baulinienplanes Nr. 32 rechtskräftig. 2011 wurde zudem eine Gesamtüberplanung des Bebauungsplanbereichs beschlossen mit der Zielsetzung, eine Bebauung in zweiter Reihe für die Grundstücke der südlichen Wendelsteinstraße zu ermöglichen. Auch wurde beschlossen, dass der Umgriff dem des alten Bebauungsplans entsprechen soll.

Die Fl.Nr. 92/4 als auch 93/4, lagen lt. Aufstellungsbeschluss und in der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 32, 4. Änderung.



In der Abwägung zu den in der Auslegung nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen wurde am 27.07.2023 folgendes beschlossen:

„Ursprünglich beabsichtigte die Gemeinde die rückwärtigen Bereiche der südlich der Wendelsteinstraße liegenden Grundstücke über eine zusätzliche Erschließung im Süden zu erschließen, um lange rückwärtige Zufahrtswege zu vermeiden. Eine zusätzliche südliche Erschließung ist derzeit aber nicht umsetzbar.“

Die Gemeinde hat sich nach erneuter Überprüfung darauf verständigt, dennoch eine rückwärtige Nachverdichtung zu ermöglichen. Die Baugrenze soll folglich in südliche Richtung verschoben werden, um zukünftig rückwärtige Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen. Die Baugrenze soll dabei einen einheitlichen Abstand von 7 m zu den südlichen Grundstücksgrenzen einhalten, um den bestehenden Baumbestand zu sichern und eine Eingrünung des Quartiers zu gewährleisten.“

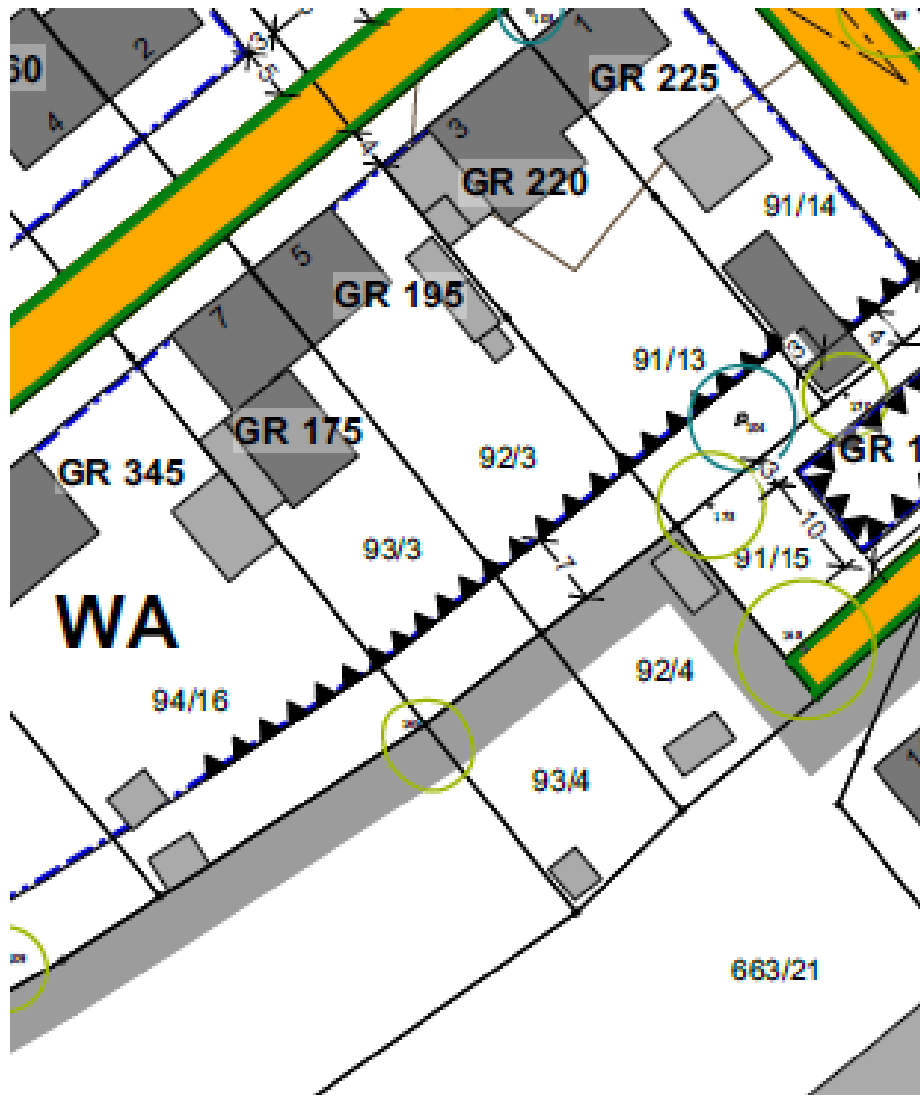
Hieraus lässt sich herleiten, dass nicht nur die Nachverdichtung in diesem Bereich geplant war, sondern auch eine entsprechende Bauraumerweiterung vorgesehen werden sollte. Diese sollte jedoch 7 m vor der südlichen Grenze enden. Entsprechend erfolgte eine Herausnahme der Grundstücke Fl.Nrn. 92/4 und 93/4 Gemarkung Feldkirchen.

Dies wiederum führt dazu, dass die geplante Errichtung sowohl außerhalb des geplanten Bauraums für den Bebauungsplan Nr. 32, 4. Änderung zu liegen kommt, als auch außerhalb des ursprünglichen Baulinienplans von 1957.

Eine Befreiung über § 31 Abs. 2 BauGB kommt daher nicht in Betracht, da in jedem Fall die Grundzüge der Planung berührt sind. Die übrigen in § 31 Abs. 2 BauGB genannten Tatbestände sollten nachrangig sein.

Einzig über die Möglichkeit einer Befreiung über den neu geschaffenen § 31 Abs. 3 b BauGB ist eine Abweichung vom Bebauungsplan denkbar. Auf dieser Grundlage ist es möglich Baurecht zu erlauben, auch wenn es der grundsätzlichen bauleitplanerischen Intention der Gemeinde nicht entspricht.

Dies setzt jedoch gemeindlichen planerischen Willen voraus und wäre durch eine Zustimmung zum Vorhaben nach § 31 Abs. 3 b BauGB zum Ausdruck zu bringen. Diese Zustimmung stellt eine planerische Entscheidung der Gemeinde dar und ist nicht der Abwägungsentscheidung der unteren Bauaufsichtsbehörde zugänglich.



Bebauungsplan Nr. 32, 4. Änderung, Stand 05.06.2025

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat erteilt zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf den Grundstücken Fl.Nr. 93/3, 93/4 Gemarkung Feldkirchen hinsichtlich einer Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze nach Süden von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 aus dem Jahr 1957 das gemeindliche Einvernehmen.

Beschluss:

Da das Vorhaben den Grundzügen sowohl des Bebauungsplanes Nr. 32 aus dem Jahr 1957 und dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 32, 4. Änderung widerspricht, erteilt die Gemeinde zur beabsichtigten Errichtung eines Einfamilienhauses seine Zustimmung nach § 31. Abs. 3 b BauGB.

Beschluss:

Gegen eine Verschmelzung der Grundstücke Fl.Nr. 93/3 und 93/4 Gemarkung Feldkirchen bestehen seitens der Gemeinde Feldkirchen keine Bedenken.

Beschluss:

