

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 24.11.2025

Neubau eines Einfamilienhauses, eines Doppelhauses, eines Carports mit 2 Stellplätzen, Außenschwimmbad, 5 Stellplätze und 1 Müllport, Friedensstr. 15, Fl.Nr. 636, Gemarkung Feldkirchen

I. Vortrag

Es lag bereits ein Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilien- und eines Doppelhauses auf dem Flurstück 636 in der Friedensstraße 15 vor. Das Einvernehmen wurde erteilt (Vorlage 4942/2025) und eine Genehmigung von Seiten des Landratsamtes am 06.08.2025 ausgestellt.

Nun reichte der Bauherr am 19.11.2025 einen erneuten Antrag zur Errichtung des Einfamilien- und Doppelhauses ein, jedoch mit jeweils eines Flachdaches. Laut Antragsunterlagen wurden folgende Punkte von Seiten des Bauherren aufgeführt:

- Änderung der Dachform von Satteldach zu Flachdach, bei sonst vollkommen unveränderter Gebäudegeometrie und Kubatur.
- Die Planung entspricht inhaltlich exakt dem im Antrag 4.1-0695/24/V eingereichten Gebäude, lediglich das Dach wird ersetzt.
- Die Grundfläche des Dachgeschosses bleibt im Verhältnis bei beiden Gebäuden unter 2/3 der darunterliegenden Geschossfläche, analog zu einer zulässigen Satteldachlösung.
- Keine neuen Baukörper, Flächen oder Nutzungen – es handelt sich ausschließlich um eine formale Dachformänderung.
- Durch die Flachdachlösung kann das Dach nahezu vollständig begrünt werden, was zu einer deutlichen ökologischen Aufwertung führt und zusätzliche Vorteile wie Regenwasserrückhalt sowie der Verbesserung des lokalen Mikroklimas bietet.

Nachfolgende Befreiungen sind lt. Antragsteller erforderlich:

1. Freistellung des dritten Vollgeschosses zur Realisierung der Flachdachlösung, mit der Einschränkung, dass maximal 2/3 der darunterliegenden Geschossfläche bebaut werden.
2. Freistellung der überschreitenden Geschossflächen, wobei die Werte von 80,1 m² beim Einfamilienhaus (58 % der Grundfläche) sowie 90,1 m² beim Doppelhaus (65,9 % der Grundfläche) eingehalten werden und damit die typischen und zulässigen Satteldach-Obergrenzen nicht überschritten werden.

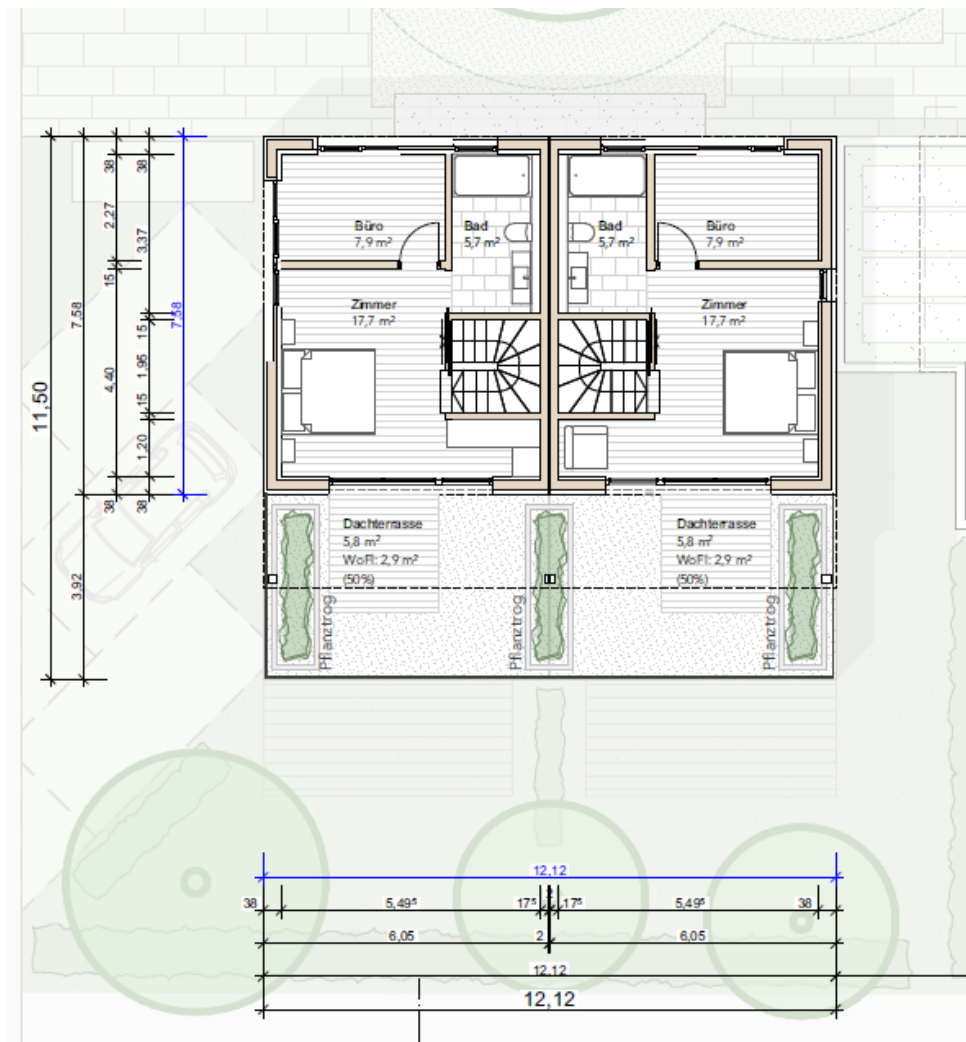
Begründet wird der Antrag wie folgt:

„Die Änderung von Satteldach zu Flachdach ist die identische Lösung, welche die Gemeinde Feldkirchen bereits im Dezember 2024 nahezu einstimmig positiv bewertet hat. Die Flachdachplanung bietet folgende städtebaulichen und funktionalen Vorteile:

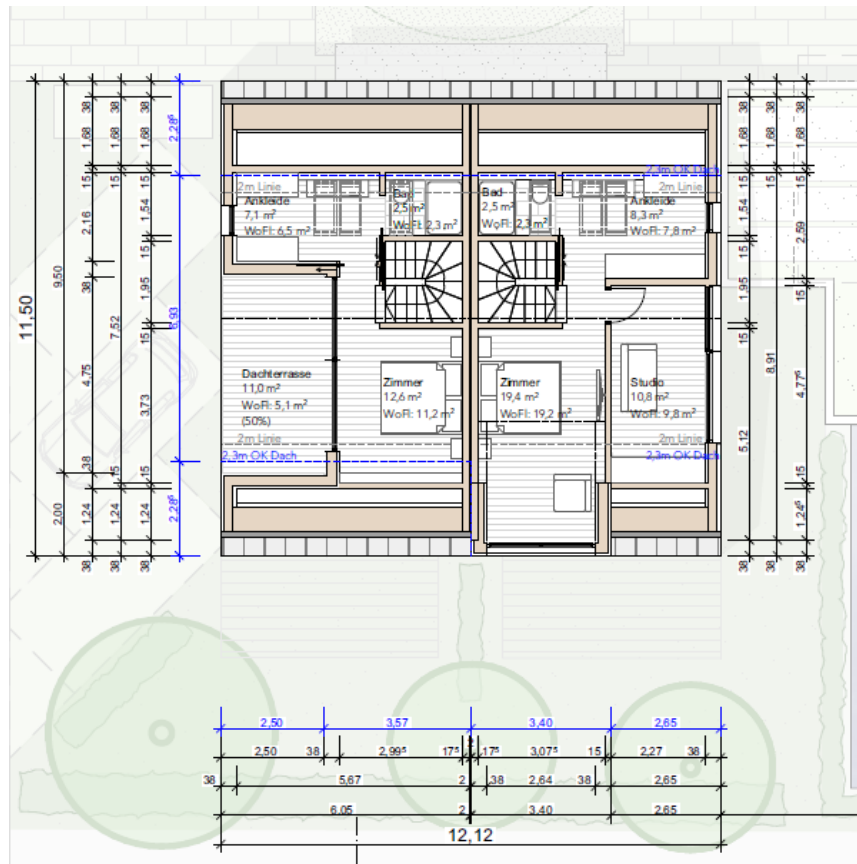
- Verbesserung des Mikroklimas durch Dach- und Terrassenbegrünung
- Möglichkeit einer nicht einsehbaren Photovoltaikanlage,
- zurückhaltende Höhenentwicklung mit klarer Trauflinie und städtebaulich verträglicher Einfügung.

Wir bitten daher um erneute Bestätigung bzw. Freistellung der Dachform durch die Gemeinde

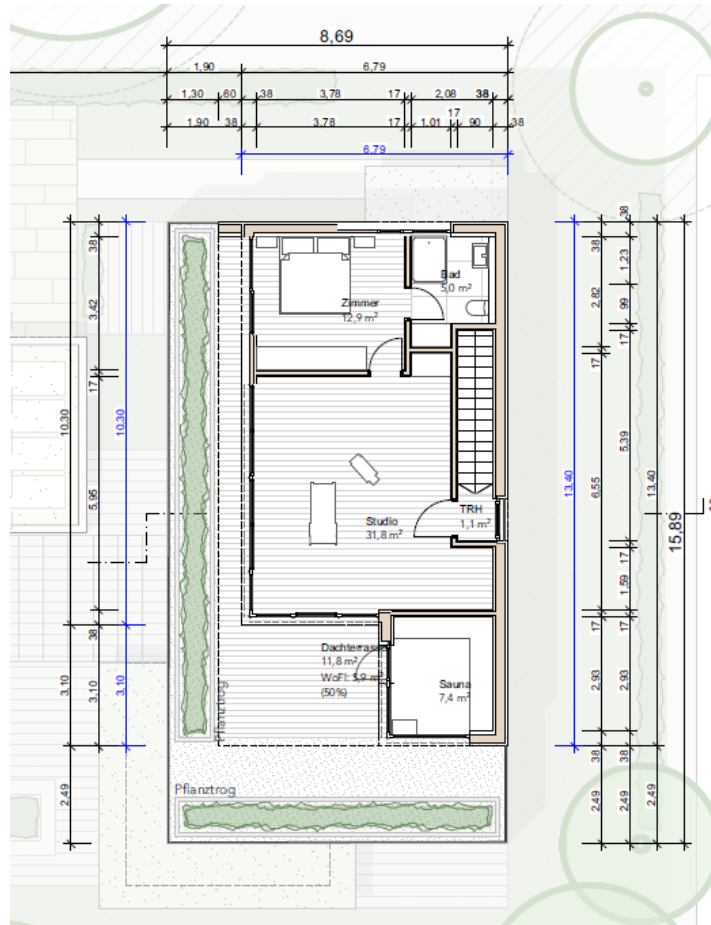
Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9, der eine Geschossfläche von jeweils 266 m² für die beiden Bauräume, max. zwei Vollgeschosse und Satteldächer festsetzt.



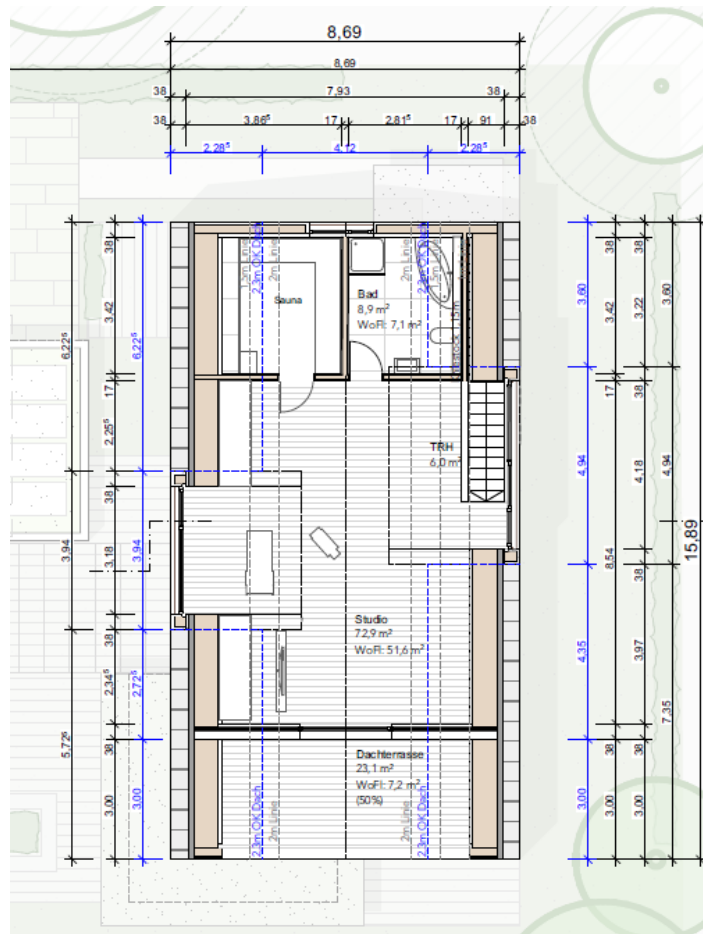
Dachgeschoss Doppelhaus neu



Dachgeschoss Doppelhaus genehmigte Pläne mit Satteldach



Dachgeschoss Einfamilienhaus neu



Dachgeschoss Einfamilienhaus, genehmigte Pläne mit Satteldach

Sowohl das Einfamilienhaus als auch das Doppelhaus sollen mit einem Erdgeschoss, einem ersten Obergeschoss und einem Dachgeschoss mit Flachdach errichtet werden.

Ein Dachgeschoss gilt als vollwertiges (Voll-)Geschoss, wenn es über die Hälfte seiner Nutzfläche eine lichte Höhe von 2,3 Metern erreicht, wobei allerdings Raumteile von weniger als 1,5 Metern Höhe nicht berücksichtigt werden. Im Gegensatz zu allen anderen Bauordnungen gehen die bayerischen Fassungen der Bauordnung seit 1962 bei der Frage "Vollgeschoss?" nicht von der Größe des darunterliegenden oder Normalgeschosses aus, sondern nur vom eigenen, zu betrachtenden Geschoss. Also sind z.B. sogenannte Staffelgeschosse, "Penthouse, Atelier mit Terrasse" in der Regel ein weiteres Vollgeschoss, Dies führte bei der bisherigen Planung dazu, dass das geplante Dachgeschoss als Vollgeschoss zu werten ist.

Somit werden im vorliegenden Fall nur 2/3 der darunterliegenden Fläche als Vollgeschoss ausgebildet, jedoch wird das Vollgeschoss für das jeweilig betroffene Geschoss berechnet, so dass zwar flächenmäßig die Planungen übereinstimmen, aber mit dem Flachdach rechtlich ein drittes Vollgeschoss entsteht.

Durch dieses (zusätzliche) Geschoss kommt es zu einer erheblichen Geschossflächenüberschreitung. Zulässig sind für beide Gebäude eine Geschossfläche von je 266 m².

Bruttogeschossflächen-Berechnung

Planstand 18.11.2025

	Grundfläche	Geschossfläche Vollgeschosse
<u>15/1 - Einfamilienhaus / Wohnhaus Zeller</u>		
UG	138,3 m ²	
EG	148,4 m ²	148,4 m ²
OG	128,4 m ²	128,4 m ²
DG	80,1 m ²	80,1 m ²
Summe	495,2 m ²	356,9 m ²
<u>15/2 + 15/3 - Doppelhaus</u>		
UG	116,4 m ²	
EG	139,4 m ²	139,4 m ²
OG	139,4 m ²	139,4 m ²
DG	91,9 m ²	91,9 m ²
Summe	487,1 m ²	370,7 m ²

Das Einfamilienhaus überschreitet die Geschossfläche mit 90,9 m², das Doppelhaus die Geschossfläche mit 104 m². Im Zuge des Vorbescheides und des Bauantrages wurde jeweils einer Befreiung von 13,30 m² für die beiden Vorhaben in Aussicht gestellt. Dies würde jedoch immer noch zu einer Überschreitung von 77,6 m² (= 29 %) für das Einfamilienhaus und 90,7 m² (= 34%) für das Doppelhaus (insgesamt 168,3 m²) bedeuten.

Somit bedarf es bei dem neuen Bauantrag einer Zustimmung zu

- Dachform, Flachdach statt Satteldach
- Geschossflächenüberschreitung
- Errichtung von drei Vollgeschossen

Der Vorbescheidsantrag prüfte bereits die Zulässigkeit eines Flachdaches. Von Seiten der Gemeinde Feldkirchen wurde von der Festsetzung zur Errichtung eines Satteldaches befreit, jedoch war eine Befreiung nach Aussage des Landratsamts München nicht möglich, da hierbei die Grundzüge der Planung durch die Bildung eines dritten Vollgeschosses berührt waren. Aus diesem Grund wurde von Seiten des Bauherrn ein Bauantrag mit planungskonformen Satteldächern eingereicht.

Da der Bauherr jedoch die Gebäude mit Flachdächer errichten will, wurde erneut der Bauantrag unter Prüfung der neuen rechtlichen Vorgaben eingereicht.

Nachdem seit 30.10.2025 durch den Bundesgesetzgeber ein Gesetzespaket zur Stärkung des Wohnungsbaus (umgangssprachlich als „Bau-Turbo“ bezeichnet) in Kraft getreten ist, könnte auch Abweichungen, die dem Grundzug der Planung widersprechen, nach § 31 Abs. 3 b BauGB zugestimmt

werden.

Eine solche, die Grundzüge der Planung berührende Befreiung, bedarf nicht nur des gemeindlichen Einvernehmens, sie ist auch zustimmungspflichtig, wobei die Zustimmung eine planungsrechtliche Entscheidung der Gemeinde ist, und nicht durch die Baugenehmigungsbehörde ersetzt werden kann.

Die Gemeinde könnte dem Vorhaben auf Basis des § 31 Abs. 3 b BauGB grundsätzlich zustimmen, da in der Beschlussfassung des Vorbescheids die Ausbildung eines Flachdaches bereits zugestimmt wurde und somit die grundsätzliche, planerische Zustimmung der Gemeinde Feldkirchen zur Errichtung von Flachdächern erkennbar ist. Hinzuweisen ist auf mit der Zustimmung verbundene Präzedenzfallwirkung des Vorhabens.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 hinsichtlich

- a) der Abweichung von der festgesetzten Dachform von Satteldach in Flachdach.

Beschluss:

- b) Der Überschreitung der zulässigen Geschossfläche für das Einfamilienhaus um 90,9 m².

Beschluss:

- c) Der Überschreitung der zulässigen Geschossfläche für das Doppelhaus um 104 m².

Beschluss:

- d) Der Errichtung eines rechtlichen dritten Vollgeschosses auf dem Einfamilienhaus.

Beschluss:

- e) Der Errichtung eines rechtlichen dritten Vollgeschosses auf dem Doppelhaus.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Neubau eines Einfamilienhauses, eines Doppelhauses, eines Carports mit zwei Stellplätzen, Außenschwimmbad, fünf Stellplätzen und einem Müllport, Friedensstr. 15, Fl.Nr. 636, Gemarkung Feldkirchen nach § 31 Abs. 3 b in Verbindung mit § 36 a BauGB zu.

Beschluss: