

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Martin Schmidt-Roschow

Erstellungsdatum: 17.12.2025

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau zweier Wohnhäuser mit Teilgewerbefläche im Erdgeschoss des nördlichen Baukörpers und Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn 475, 516/2 Gemarkung Feldkirchen, Bahnhofstraße 19

I. Vortrag

Mit Schreiben vom 16.12.2025 übersandte das Landratsamt München den Antrag auf Vorbescheid zum Neubau zweier Wohnhäuser mit Teilgewerbefläche im Erdgeschoss des nördlichen Baukörpers und Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn 475, 516/2 Gemarkung Feldkirchen, Bahnhofstraße 19.

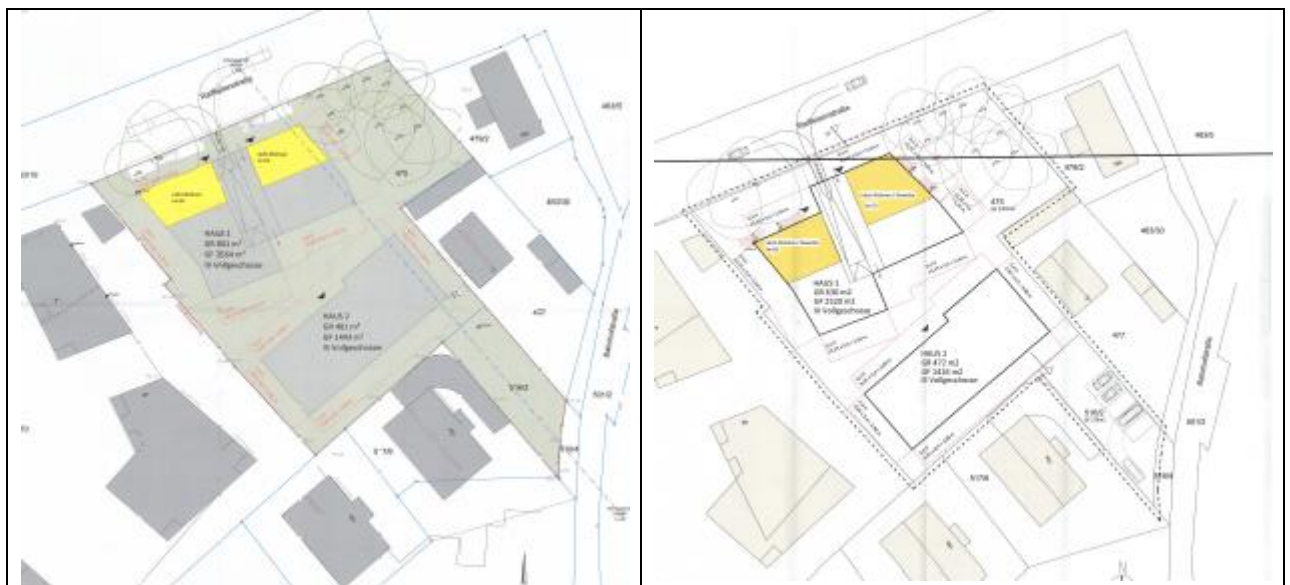
Das Vorhaben war bereits Gegenstand eines Antrags auf Vorbescheid in der Sitzung des Gemeinderates vom 18.09.2025 (5024/2025). In der damaligen Beschlussfassung wurde bei zwei Fragestellungen das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt (Beschlüsse Nr. 2 und 3).

Über diese beiden Fragen soll lt. Landratsamt eine erneute Beschlussfassung erfolgen. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass die Fragen 4, 5 Nr. 2 und 6 vom Antragsteller zurückgezogen wurden.

Zu Frage 2:

In der Beschlussvorlage vom 18.09.2025 wurde seitens der Verwaltung das Einfügen des Vorhabens positiv beurteilt. Lediglich hinsichtlich der Gebäudelängen kommt es beim südlichen Gebäude zu einer Überschreitung bei der Gebäudelänge um 6 m gegenüber den angrenzenden Gebäuden.

Im Ergebnis hat sich bei der Planung keine grundlegende Änderung ergeben. Die Grundfläche von Haus 2 wurde von 481 m² auf 472 m² und die Geschossfläche von 1.443 m² auf 1.416 m² reduziert. Der Baukörper und die Geschossigkeit bleiben unverändert. Eine Reduzierung des Längenmaßes um sechs Meter, wie für das Einfügen erforderlich, ist nicht erfolgt. Allerdings verschob sich der südliche Baukörper nach Süden, was Auswirkungen auf eine im südöstlichen Grundstücksteil befindliche Birke hat (siehe unten).



Gegenüberstellung Planung Sept. 2025 (links) und Dez. 2025 (rechts)

Da das Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 108 „Raiffeisengelände“ liegt und darin nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, kann aufgrund einer Änderung im Baugesetzbuch der Tatbestand des Einfügens neu bewertet werden.

Die gesetzliche Neuregelung des § 34 Abs. 3 b BauGB ermöglicht es – abweichend vom Erfordernis des Einfügens – Bauvorhaben zur Schaffung von Wohnraum zuzulassen. Neben der Erteilung des Einvernehmens ist hierfür die Zustimmung der Gemeinde nach § 36 a BauGB erforderlich. Hierbei handelt es sich um eine planerische Entscheidung der Gemeinde, die nicht durch die untere Bauaufsichtsbehörde ersetzt werden kann.

Aufgrund der neuen Rechtslage und der sich daraus ergebenden neuen Entscheidungsmöglichkeit des Gemeinderates ist eine Änderung des Beschlusses möglich. Daher die erneute Vorlage.

Zu Frage 3:

Die Frage 3 bezog sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens in Bezug auf das Zusammenwirken der Merkmale Anzahl der Vollgeschosse und Größe der Grundfläche der Baukörper und Grundstücksfläche, die durch die Baukörper überbaut werden soll.

Im Rahmen der Beantwortung der Frage in der Sitzung am 18.09.2025 wurde auf die Einhaltung der Baumschutzverordnung hingewiesen. Dies bezog sich u. a. auf den Erhalt der Kastanien im östlichen Bereich des Grundstücks und die beiden Eschen an der Raiffeisenstraße.

In der überarbeiteten Planung hat es nun einen leichten Rücksprung im Osten des Gebäudes Haus 1 gegeben. Dadurch wurde der Abstand zwischen Gebäude und den Kronen der Kastanien etwas vergrößert. Gleichzeitig wurde der westliche Teil des Hauses 1 nach Süden in das Grundstück hinein verschoben. In der Folge rückte man von den bestehenden Eschen ab. Gleichzeitig wurde ein Gebäudeversatz geschaffen.

Das Abrücken wird seitens des Umweltamtes zum Schutz der Kastanien und der Eschen positiv beurteilt. Allerdings wird durch den Gebäudeversatz am Haus 1 und die Einhaltung der Abstandsflächen eine Verschiebung des Gebäudes Haus 2 unumgänglich.

Dies führt allerdings dazu, dass eine im südöstlichen Grundstücksbereich des Grundstücks Fl.Nr. 475 vorhandene Birke beeinträchtigt oder gar geschädigt werden könnte. Diese war durch den bisherigen Abstand des Hauses 2 nicht beeinträchtigt und bedurfte deshalb auch keiner gesonderten Beschlussfassung.



Zusammengefasst könnte der Beschluss Nr. 3 aus der Sitzung vom 18.09.2025 durch die geänderte Planung positiv formuliert werden könnte, da die Abstände von 1,5 m zu den Bäumen im

Osten bzw. Norden des Baukörpers Haus 1 eingehalten. Nicht eingehalten werden die Abstände aufgrund der Planunterlagen für die Birke im Südosten.

Es wäre daher möglich das Einvernehmen mit der Maßgabe zu erteilen, dass der Planung wird mit der Maßgabe zugestimmt, dass nachgewiesen wird, dass die Birke im Südosten erhalten wird. Ob dies durch Baurechtsreduzierung oder Maßnahmen an der Birke geschieht, kann, muss aber nicht vorgegeben werden.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat beschließt zu den im Antrag auf Vorbescheid zum Neubau zweier Wohnhäuser mit Teilgewerbeflächen im Erdgeschoss des nördlichen Baukörpers und Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nr. 475 und 516/2 Gemarkung Feldkirchen, Bahnhofstraße 19 hinsichtlich

der Fragestellung 2:

Das Vorhaben ist auf der Grundstücksfläche, die von den beiden Baukörpern überbaut werden soll, zwar nach Ansicht der Gemeinde Feldkirchen planungsrechtlich unzulässig. Allerdings wird – trotz fehlendem Einfügen in die bestehende Bebauung – die Zustimmung nach § 36 a BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 3 BauGB erteilt.

Beschluss:

Zu Fragestellung 3:

Das Vorhaben ist in Bezug auf das Zusammenwirken der Merkmale „Anzahl der Vollgeschosse“ und „Größe der Grundfläche der Baukörper“ und „Grundstücksfläche, die durch die Baukörper überbaut werden soll, planungsrechtlich zulässig.

Allerdings ist aufgrund der rechtsgültigen Baumschutzverordnung der Gemeinde Feldkirchen sicherzustellen, dass die im südöstlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 475 Gemarkung Feldkirchen bestehende schützenswerte Birke durch das Heranrücken des Baukörpers „Haus 2“ nicht dauerhaft geschädigt wird. Insofern wird das Einvernehmen mit einem Vorbehalt erteilt.

Beschluss: