

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 17.03.2026

Bauleitplanung – Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Ortsmitte Nordost,, - Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 91, 4. Änderung "Ortsmitte Nordost" für das Grundstück Fl.Nr. 64/Teilfläche Gemarkung Feldkirchen zur Sanierung des bestehenden Kinderhauses

I. Vortrag

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 91 „Ortsmitte Nordost“ ist am 27.02.2004 in Kraft getreten. Das Planungsgebiet ist vollständig bebaut.

Die Höhenbezugspunkt der zulässigen Wandhöhen wurden im Jahr 2011 mittels einer textlichen Festsetzungsänderung aufgenommen und die Zulässigkeit von baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind (z.B. Masten, Antennen, Mobilfunkmasten) geregelt.

Weiterhin wurde innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans für die Flurnummer 60/2 eine weitere Änderung vorgenommen. Mit dieser Änderung sollte eine teilweise Neuordnung des bestehenden Baurechts auf dem Grundstück vorgenommen werden, wobei besondere Rücksicht auf dem bestehenden Baumbestand genommen werden sollte.

Die dritte Änderung sollte die Erhaltung des Mischgebiets und die Ausgewogenheit des Nutzungsverhältnisses im Geltungsbereich erhalten. Das Verfahren wurde am 15.05.2025 eingestellt, da die Notwendigkeit der Bauleitplanung nicht mehr gegeben war.

Im Rahmen der dringend erforderlichen Sanierung des Kindergartens St. Jakob wurde die Zusammenlegung der Kinderkrippe, eine Erweiterung als auch eine Aufstockung des Gebäudes beschlossen.

Dank der Bausubstanz und einer bereits vorliegenden statischen Prüfung erwies sich der Erhalt des Gebäudes als wirtschaftlichere und ökologisch sinnvollere Alternative zum Abriss.

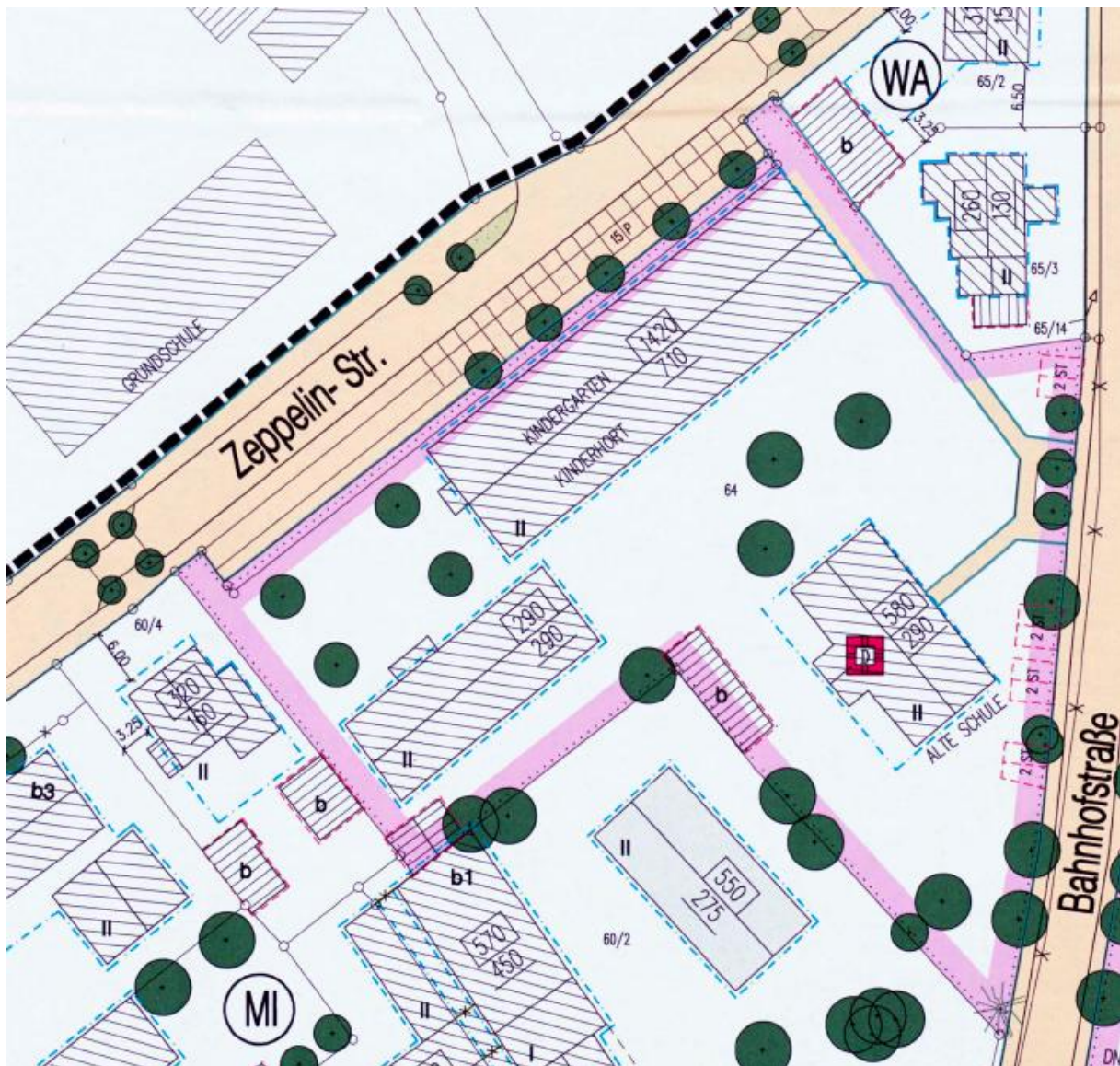
In einem Gespräch mit Vertretern des Landratsamtes München, des Planungsbüros Olufemi Moser und der Gemeinde Feldkirchen wurden die Eckpunkte des geplanten Vorhabens am 16.03.2026 ausführlich erörtert. Bereits im Vorfeld hatte das Landratsamt Bedenken gegen die geplante dreigeschossige Bebauung angemeldet, insbesondere, wenn es sich um eine baurechtliches Vollgeschoss handeln würde. Die Planung wurde daraufhin durch Änderung der Dachneigungen so angepasst, dass das Dachgeschoss nicht mehr die baurechtliche Vollgeschossigkeit aufwies.

Allerdings wurden weitere Punkte in der Besprechung aufgeworfen, die in Summe eine Bebauungsplan-Änderung für das Grundstück Fl.Nr. 64/Teilfläche Gemarkung Feldkirchen, Zeppelinstraße 10 und 12 unumgänglich macht. Diese werden nachfolgend erläutert:

Folgende Planungsziele sollen mit der Bebauungsplanaufstellung verfolgt werden:

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sanierung und Aufstockung des Kindergartens St. Jakob zu realisieren. Bislang sieht der Bebauungsplan für das Hauptgebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 64 Gemarkung Feldkirchen, Zeppelinstraße 10 und 12, eine zweigeschossige Bebauung mit einer Wandhöhe von 7 m und einer Grundfläche von 710 m² sowie einer Geschossfläche von 1420 m² vor. Die Dachneigung der festgesetzten symmetrischen Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer wird mit 25 – 35 Grad festgesetzt. Des Weiteren werden Bauräume

festgesetzt.



Auszug aus dem BP 91

Das beabsichtigte Vorhaben entspricht in der derzeit vorliegenden Form nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Konkret sind folgende Änderungen vorzunehmen:

- Bauraumüberschreitung
- Überschreitung der Grund- und Geschossfläche
- Ausweisung eines dritten Vollgeschosses
- Änderung der Wandhöhe
- Ausweisung einer geänderten (niedrigeren) Dachneigung
- Dachform
- Abgrabungen

I. Bauraumüberschreitung

Die geplante Aufstockung sieht einen Anbau nach Süden vor, welcher um 2,10 m über die bestehende Baugrenze hinausragt. Durch eine textliche Festsetzung sollte eine Überschreitung durch Anbauten bis zu einer Tiefe von 2,50 m zugelassen werden.

II. Überschreitung Grund- und Geschossfläche

Das Maß der baulichen Nutzung für das Bestandsgebäude ist mit 710 m² Grund- und 1420 m²

Geschossfläche festgesetzt. Die Grundfläche des bestehenden Kindergartens würde durch die beabsichtigte Überschreitung der Baugrenze überschritten werden und sollte durch Festsetzung durch Text angepasst werden.

Die Geschossfläche lässt zwei Vollgeschosse mit der Grundfläche von 710 m² zu. Auch hier würde es im Falle eines Anbaus zu einer Überschreitung kommen. Durch die nun beabsichtigte Bebauungsplan-Änderung könnte auch die zulässige Geschossfläche dahingehend angepasst werden, dass ein dreigeschossiges Gebäude zulässig ist. (Anmerkung: Ein Dachgeschoss gilt nach Bayerischer Bauordnung dann als Vollgeschoss, wenn mehr als 2/3 der Grundfläche des Dachgeschosses eine Höhe von mind. 2,30 m aufweist).

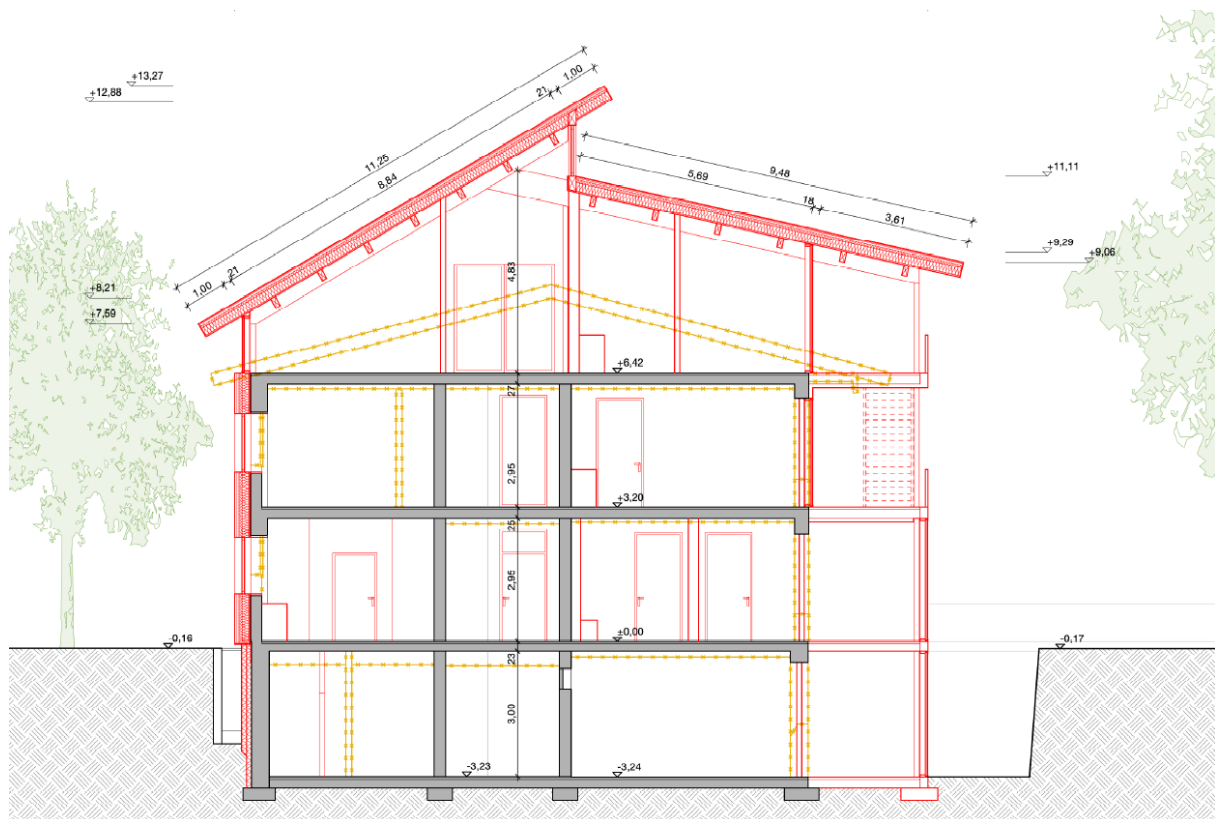
III. Ausweisung eines dritten Vollgeschosses

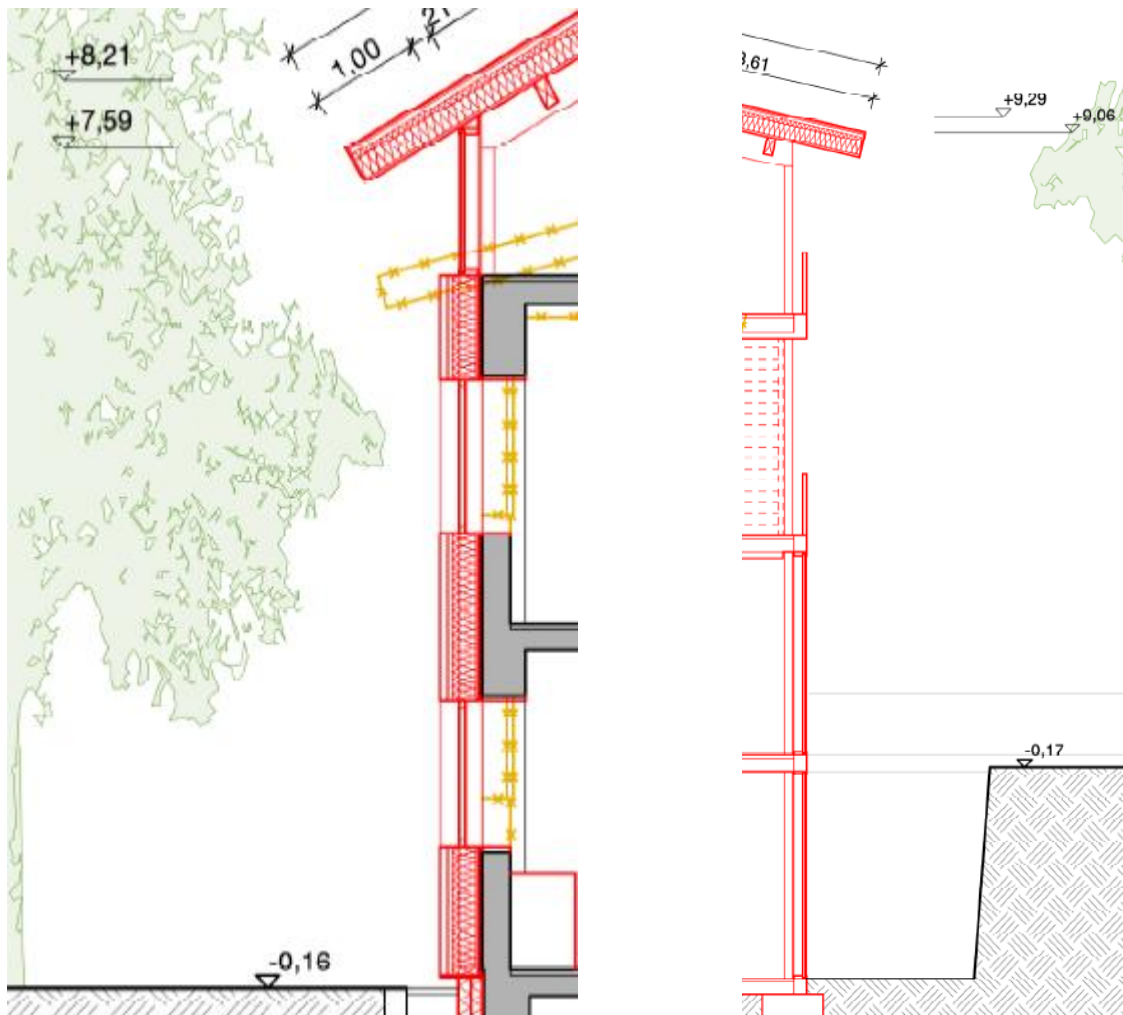
Ein weiteres Vollgeschoss würde zu einer weiteren Überschreitung (= ca. 800 m²) der Geschossfläche führen, bietet jedoch signifikante Vorteile bei der Raumgestaltung und Raumausnutzung, die den Kindern und dem Personal zugutekommen würde.

IV. Änderung der Wandhöhe

Die Wandhöhe ist bei einer zweigeschossigen Bebauung mit 7 m und für eine weitere Bebauung mit 12,50 m festgesetzt. Hierbei dient das Rathaus hinsichtlich der Höhenentwicklung als Fixpunkt, der nicht überschritten werden soll.

Die bisherige Planung für den Umbau des Kinderhauses sieht eine Wandhöhe von 8-9 m vor. Die textlichen Festsetzungen für das Gebäude sollten entsprechend ebenfalls angepasst werden. Eine Angleichung der Höhenentwicklung an das Rathaus, als bislang einziges dreigeschossiges Gebäude im Geltungsbereich, erfolgt dadurch nicht. .





Angabe der Wandhöhe, Planungsstand März 2026

V. Dachneigung

Die Dachneigung des Gebäudes soll auf der Südseite des Gebäudes die bisher festgesetzte Dachneigung von 25 bis 35 Grad unterschreiten und lediglich ca. 12 Grad aufweisen. Auch hier ist eine Anpassung erforderlich.

VI. Dachform

Im Bebauungsplan ist momentan ein symmetrisches Satteldach festgesetzt. Hiervon weicht die Planung mit dem versetzten Satteldach ab. Es ist daher beabsichtigt, die textlichen Festsetzungen für das Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 64/Teilfläche Gemarkung Feldkirchen anzupassen.

VII. Abgrabungen

Im Untergeschoss sollen nach der Sanierung Gruppenräume entstehen. Um eine ausreichende Belichtung und Belüftung garantieren zu können, wird das Gelände im östlichen Bereich in Teilbereichen abgegraben und somit ein Bereich mit Zugang zum Garten geschaffen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält keine Festsetzung hinsichtlich etwaiger Abgrabungen oder Aufschüttungen. Jedoch ist die Aufnahme einer neuen Festsetzung angebracht, da durch eine Beschränkung der Abgrabung in der Größe sichergestellt werden soll, dass kein zusätzliches Vollgeschoss entsteht. Auch hier gilt die oben beschriebene Vollgeschossregelung (mindestens 2/3 seiner Grundfläche einer Höhe von mind. 2,30 m) und die Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m über die Geländeoberfläche hinausragt.

Ebenfalls angesprochen wurde im Termin im Landratsamt die Einhaltung der gesetzlichen

Abstandsflächen. Diese werden laut Planungsbüro eingehalten. Sollte es dennoch Probleme mit den Abstandsflächen geben, ist die Planung anzupassen. Eine Änderung des Bebauungsplanes diesbezüglich ist nicht angedacht.

Weitere Änderungen des Bebauungsplanes können im Zuge der geänderten Planung noch erforderlich sein.

Umgriff und planungsrechtliche Situation

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt München, werden durch die beschriebenen Befreiungen bzw. Abweichungen die Grundzüge der Planung berührt, so dass die Zulässigkeit des Bauvorhabens nicht gegeben wäre. Da grundsätzlich das Vorhaben mit seinen geplanten Überschreitungen vom Landratsamt positiv beurteilt wurde, verständigten sich die Anwesenden darauf, in einem abgestimmten Vorgehen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des Vorhabens zu schaffen.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 für das Grundstück Fl.Nr. 64/Teilfläche Gemarkung Feldkirchen kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden. Gleichzeitig kann das Landratsamt München vor Inkrafttreten des Änderungs-Bebauungsplanes eine Baugenehmigung nach § 33 Abs. 3 BauGB erteilen.

Offen ist zurzeit lediglich, ob eine rein textliche Festsetzungsänderung möglich ist. Dies wird vom Landratsamt München noch geklärt. Bis zur Sitzung sollte hierüber Klarheit bestehen. Die textliche Änderung hätte den Vorteil, dass dies auf dem Verwaltungsweg, ohne Einbeziehung eines Architekturbüros, möglich wäre. Im beschleunigten Verfahren ist zudem keine Umweltverträglichkeitsprüfung vorzunehmen.

Nachdem sich die Änderungen nur auf die Fläche des Grundstücks 64 beziehen, liegt die Grundfläche unterhalb der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzten Fläche, so dass ein Verfahren der Nachverdichtung in der Innenentwicklung durchgeführt werden kann. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.



Übersichtsplan mit Geltungsbereich

Finanzielle Auswirkungen:

Wenn neben den textlichen Änderungen auch eine Änderung der Planzeichnung vorgenommen werden muss, ist mit Kosten eines Planungsbüros zu rechnen. Bei einer textlichen Änderung kann die Verwaltung die Bebauungsplanänderung selbst vornehmen.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat Feldkirchen beschließt den Bebauungsplans Nr. 91 „Ortsmitte Nordost“ für das Grundstück Fl.Nr. 64/Teilfläche Gemarkung Feldkirchen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zu ändern. Ziel der Änderung ist es die planungsrechtliche Zulässigkeit für das Vorhaben der Sanierung und Aufstockung des bestehenden Kindergartens St. Jakob (unter anderem durch die Anpassung der Grund- und Geschossfläche, der Wandhöhe und der Vollgeschossigkeit) herzustellen.

Die Verwaltung wird beauftragt das Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen