

## Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 02.04.2026

### **Bebauungsplan Nr. 91, 4. Änderung „Ortsmitte Nordost – Fl.Nr. 64 T., - Billigung der Planung – Auslegung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB**

#### **I. Vortrag**

Nachdem die geplanten Änderungen hinsichtlich der Sanierung und Aufstockung des Kindergartens St. Jakob die Grundzüge der Planung berühren, bedarf es einer Bebauungsplanänderung, welche vom Gemeinderat in der Sitzung am 26.03.2026 beschlossen wurde.

Da der Bebauungsplan in seiner ursprünglichen Form bereits rechtskräftig ist und nur ein kleiner Bereich (Flurstück 64/Teilfläche) geändert werden soll, kann die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB durchgeführt 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, einer Grundfläche von 710 m<sup>2</sup> sowie einer Geschossfläche von 1.420 m<sup>2</sup> vor. Die Dachneigung der festgesetzten symmetrischen Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer wird mit 25 – 35 Grad festgesetzt. Des Weiteren werden Bauräume durch Planzeichen definiert.

Das beabsichtigte Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Folgende Änderungen sind beabsichtigt:

- Baurauerweiterung nach Süden
- Änderung der zulässigen Grund- und Geschossfläche
- Möglichkeit eines dritten Vollgeschosses
- Änderung der Wandhöhe
- Zulässigkeit einer weiteren Dachform
- Ausweisung einer geänderten (niedrigeren) Dachneigung
- Aussagen zu Abgrabungen

Eine weitere wichtige Zielsetzung des Projekts ist der Erhalt des alten Baumbestands. Statt des Abrisses und Neubaus, bei dem die Bäume hätten entfernt werden müssen, setzt das Konzept auf Sanierung und Aufstockung. Alte Bäume wirken wie natürliche Klimaanlage, spenden Schatten und verbessern die Luftqualität signifikant. Durch den Erhalt der vorhandenen Bausubstanz wird die bereits gebundene „graue Energie“ bewahrt. Im Gegensatz zu einem Abriss und Neubau entfallen energieintensive Prozesse wie der Rückbau, die Entsorgung von Bauschutt sowie die Neuproduktion und der Transport von Baumaterialien (insb. Beton und Stahl). Dies leistet einen wesentlichen Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Minderung und entspricht dem Gebot des nachhaltigen Bauens.

Die Änderungen wurden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Wie oben ausgeführt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Dabei wird auf einen Umweltbericht verzichtet (§ 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 in Verb. mit § 13 Abs. 3 BauGB). Zudem kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden.



**Bebauungsplanentwurf (Planzeichnung), Stand 30.04.2026**

Für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ist nun die Billigung des Bebauungsplanes erforderlich.

## II. **Beschlussempfehlung**

Der Gemeinderat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 91, 4. Änderung, „Ortsmitte Nordost – Fl.Nr. 64 T“ mit Begründung in der Fassung vom 30.04.2026 freizugeben.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie § 13 a BauGB durchzuführen.

Beschluss: