

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

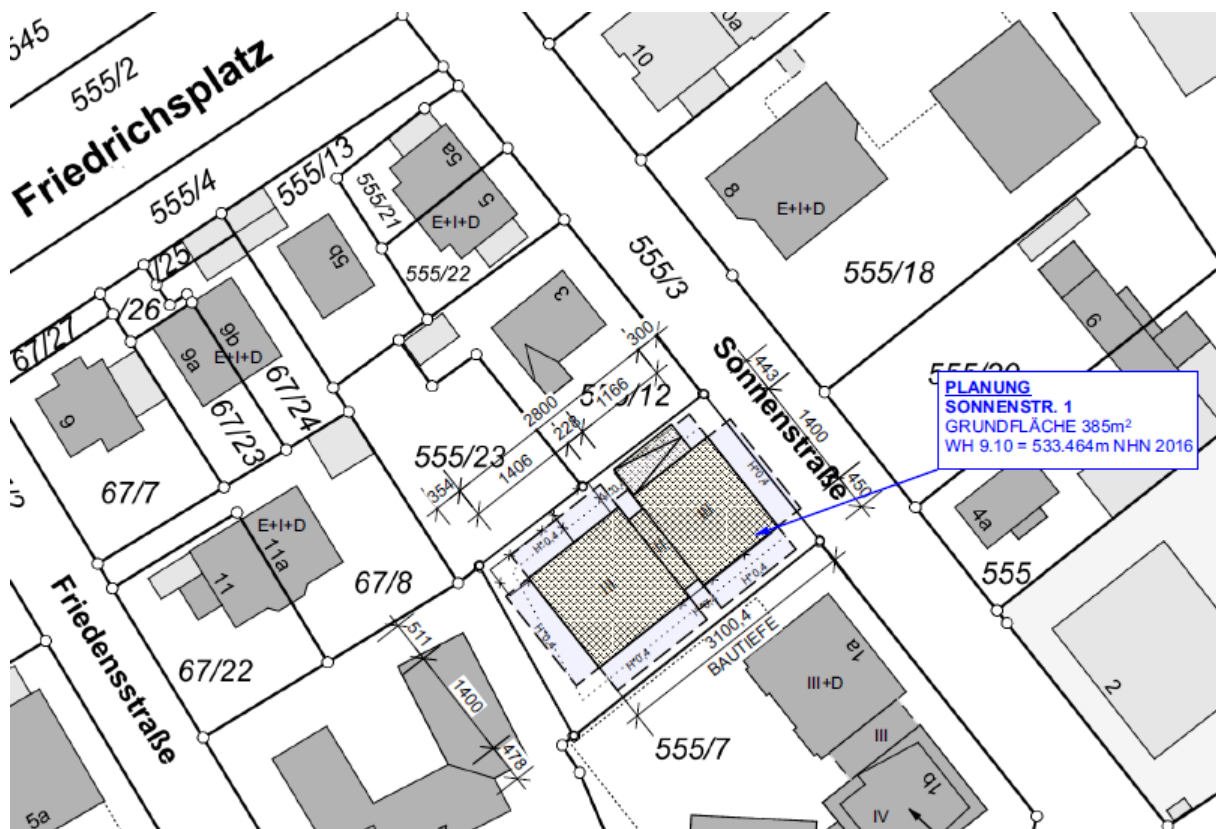
Erstellungsdatum: 28.05.2026

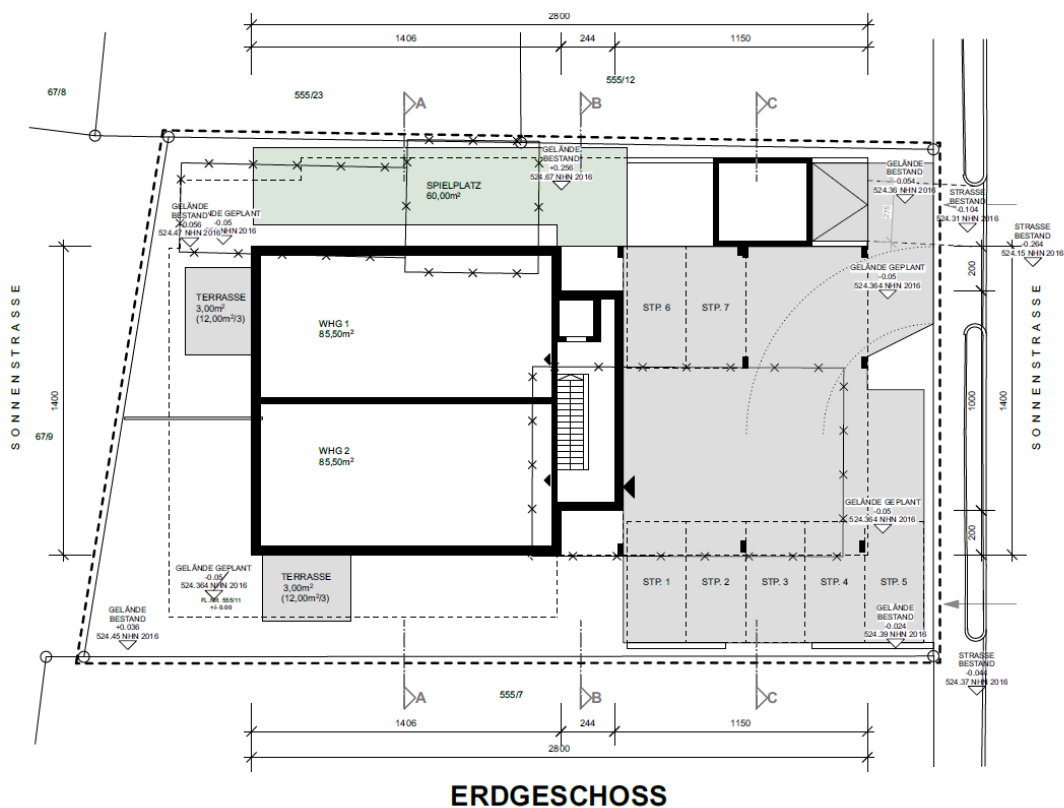
Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Mehrfamilienhauses (10 WE) mit einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 555/11, Sonnenstr. 1. Gemarkung Feldkirchen

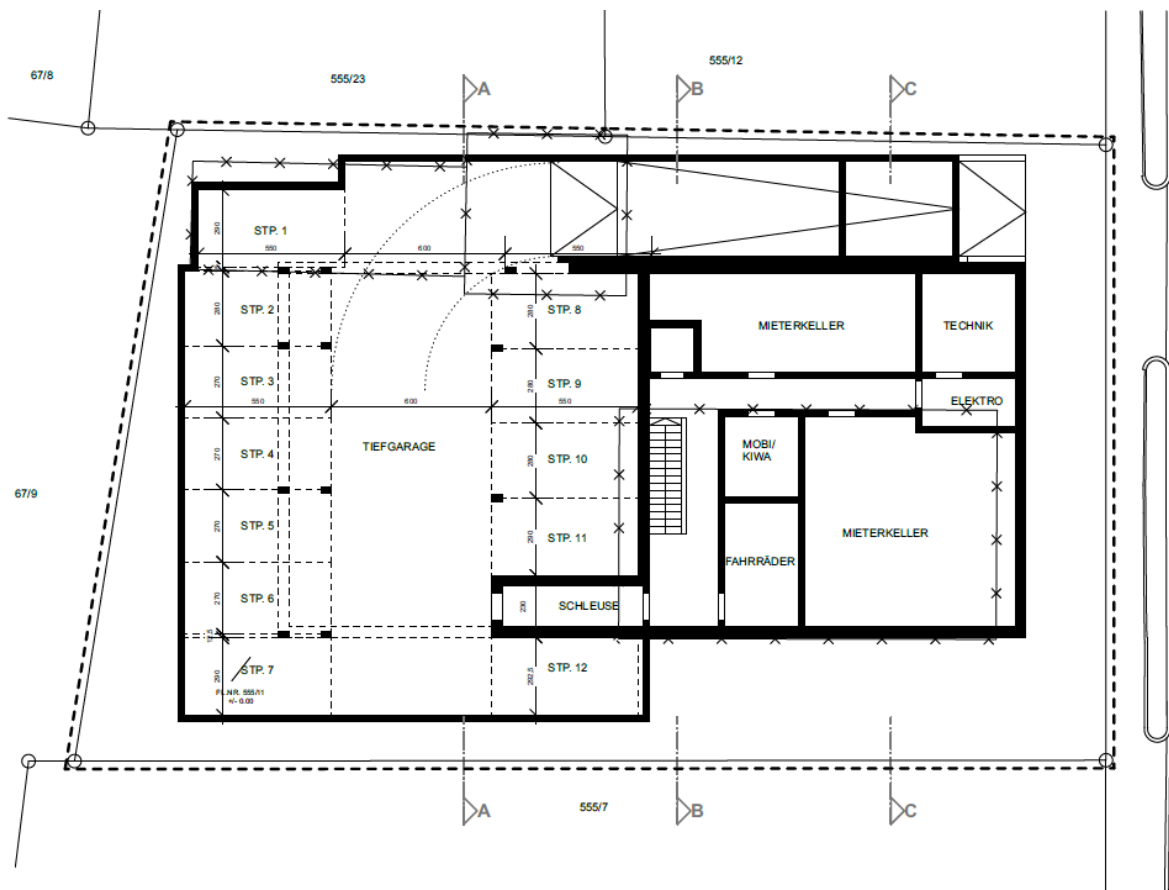
I. Vortrag

Gegenstand des Vorbescheids ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 555/11, Sonnenstr. 1 in Feldkirchen.

Der Antrag wurde bereits am 30.01.2025 in der Gemeinderatssitzung behandelt und das Einvernehmen von Seiten der Gemeinde nicht erteilt, da das Einfügungsgebot aufgrund des Maßes der baulichen Nutzung nicht eingehalten wurde. Zudem würde die Planung der Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen nicht den Vorgaben des gemeindlichen Umweltamtes entsprechen.







KELLERGESCHOSS

Das Landratsamt München als Genehmigungsbehörde teilte mittels Schreiben vom 28.05.2026 der Gemeinde Feldkirchen mit, dass der Antrag auf Vorbescheid in Bezug auf die Frage 1 genehmigungsfähig ist. Begründet wird dies wie folgt:

„Das Grundstück Fl.Nr. 555/11 der Gemarkung Feldkirchen liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sondern im unbeplanten Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), da das Baugrundstück - auch nach Auffassung der Gemeinde Feldkirchen - Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S.d. § 34 BauGB ist. Das Bauvorhaben ist demnach zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Gemäß Frage 1 soll im anhängigen Vorbescheidsverfahren geklärt werden, ob der in den zugehörigen Planvorlagen dargestellte Neubau eines Mehrfamilienhauses mit einer Tiefgarage bauplanungsrechtlich zulässig ist. Die geplante Art der Nutzung fügt sich unproblematisch ein, die Erschließung ist gesichert.

Der Baukörper ist mit einer Grundfläche von 385 m² (14,06 m x 14,00 m [Baukörper 1] + 11,66 m x 14,00 m [Baukörper 2] + 11,00 m x 2,28 m [Verbindungsteil]) geplant. Des Weiteren soll dieser eine Wand- bzw. Firsthöhe von 9,10 m aufweisen.

Ein Vorhaben fügt sich gem. § 34 Abs. 1 BauGB hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung regelmäßig in seine Umgebungsbebauung ein, sofern es den aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmen einhält.

Entscheidend ist die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zur Bebauung in der näheren Umgebung; vorrangig ist dabei auf diejenigen Maßkriterien abzustellen, in denen die prägende Wirkung besonders zum Ausdruck kommt, wie bspw. die Grundfläche sowie die Höhenentwicklung der Wand- und Firsthöhen (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt BauGB § 34

Rn. 25 ff). Demgegenüber müssen die anderen Maßfaktoren wie Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl zurücktreten und können nur in begrenzter Weise als Auslegungshilfen hinzugezogen werden (BVerwG Urt. v. 23.3.1994 – 4 C 18.92).

Der maßgebliche Rahmen für das Baugrundstück wird u. a. durch die Fl.Nr. 555/7 der Gemarkung Feldkirchen, welche mit den Gebäuden Sonnenstraße 1 a – 1 d bebaut ist, geprägt. Die Grundfläche des Gebäudes Sonnenstraße 1 a - d beträgt 732 m². Die Wandhöhe beträgt max. 11,54 m mit einer Firsthöhe von max. 13,64 m. Auch im Hinblick auf das Verhältnis von überbauter Fläche zu den Freiflächen ist festzustellen, dass der Rahmen der prägenden Umgebung nicht überschritten wird, insbesondere da auf dem Grundstück Fl.Nr. 555/7 bereits kaum Freiflächen vorhanden sind. Das beantragte Gebäude fügt sich somit in die nähere Umgebung gem. § 34 BauGB ein.“

Das Landratsamt beabsichtigt das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen und bittet daher die Gemeinde Feldkirchen im Vorfeld bis zum 19.06.2026 erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.

In einem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB hat sich ein Vorhaben in die Umgebung einzufügen. Es ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

1. **Art der baulichen Nutzung** (z. B. Wohnen, Gewerbe) Wohnbebauung wie bereits vorhanden
2. **Maß der baulichen Nutzung** (z. B. Grundfläche, Geschosszahl, Höhe)

Grundfläche: bei dem Bauvorhaben beträgt die Grundfläche 196,84 m², Vergleichsfall Sonnenstr. 1 a-d beträgt 732 m², Hohenlindner Str. 7: 423 m²

Geschosszahl: geplant sind 3 Vollgeschosse, Vergleichsfall Sonnenstr. 1 a-d, hier sind ebenfalls 3 Vollgeschosse sowie in einem Bereich ein zurückgesetztes Terrassengeschoss vorhanden

Höhe: Die Wandhöhe beträgt 9,50 m die Firsthöhe 13,89 m, Vergleichsfall Sonnenstr. 1a-d – 11,54 m, Firsthöhe 13,64 m

3. **Bauweise** (z. B. offene oder geschlossene Bauweise) offene Bauweise ist in dem Gebiet prägend
4. **Überbaubare Grundstücksfläche** (wo auf dem Grundstück das Gebäude stehen darf) Vorhaben befindet sich in einer Flucht mit dem Vergleichsfall Sonnenstr. 1 a-d

Das Vorhaben fügt sich in die Umgebung ein.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat erteilt zum Antrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit zehn Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 555/11 Gemarkung Feldkirchen, Sonnenstraße 1, hinsichtlich der Frage, ob der in den Planvorlagen dargestellte Neubau eines Mehrfamilienhauses mit einer Tiefgarage bauplanungsrechtlich zulässig ist das gemeindliche Einvernehmen.

Beschluss: