

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 03.06.2026

Bauantrag, Tektur zum Neubau einer Wohnanlage mit 22 Wohneinheiten mit einer Tiefgarage, Aschheimer Str. 12 a, Fl.Nr. 36/0, Gemarkung Feldkirchen

I. Vortrag

Im Jahr 2023 wurde für das Grundstück ein Antrag zum Neubau einer Wohnanlage mit 21 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 37 Stellplätzen sowie sechs oberirdischen Stellplätzen eingereicht. Dieser wurde vom Landratsamt München am 26.05.2025 genehmigt.

Nun wurde ein Tekturantrag für eine Wohnanlage mit 22 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 37 Stellplätzen und sieben oberirdischen Stellplätzen auf der Fl.Nr. 36, Aschheimer Str. 12 a eingereicht.

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich, so dass sich die baurechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB ergibt. Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewährt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Art der baulichen Nutzung:

Das Gebiet ist geprägt von überwiegender Wohnnutzung, nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Geplant ist für die beiden neuen Gebäude ebenfalls Wohnnutzung. Zum bereits vorliegenden, genehmigten Antrag ergeben sich keine Änderungen, so dass sich das Vorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung weiterhin einfügt.



Maß der baulichen Nutzung:

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung ist auf die, von außen wahrnehmbare Erscheinung der Gebäude im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung abzustellen. Dabei kommt es vornehmlich auf die absoluten Größenmaße des Baukörpers an, dazu zählen die Länge und Breite der Grundfläche, die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der Gebäude.

Geplant sind zwei Baukörper mit einer Breite von 15,50 m und einer Länge von 29,75 m als auch 23,50 m und einer Breite von 15,50 m. Die Größenverhältnisse sind gegenüber der genehmigten Planung annähernd gleichgeblieben, 15,50 m x 29,75 m und 24 m x 15,47 m), so dass auch hier weiterhin das Einfügungsgebot (Vergleichsfälle Aschheimer Str. 6c mit einer Länge von 25,22m, sowie Aschheimer Str. 10 mit 39 m Länge, als auch Aschheimer Str. 8a mit einer Breite von 16,50 m) beachtet wird. Ebenfalls hat sich die Höhe gegenüber der genehmigten Planung nicht geändert.

Hinsichtlich der Bauweise wird zwischen einer offenen (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen unter 50 m) und geschlossenen Bauweise (aneinandergebaute Häuser über 50 m) unterschieden. Bei dem Baugebiet ist eine offene Bauweise vorhanden. Die geplanten Gebäude (Einzelhäuser) fügen sich diesbezüglich ebenfalls ein.

Die überbaubare Grundstücksfläche bezieht sich auf die tatsächlich vorhandenen Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen. Die Gebäudeflucht wird durch die geplanten Neubauten weder auf der Straßenseite noch im hinteren Grundstücksbereich überschritten, so dass sich das Vorhaben auch in diesem Bereich einfügt.

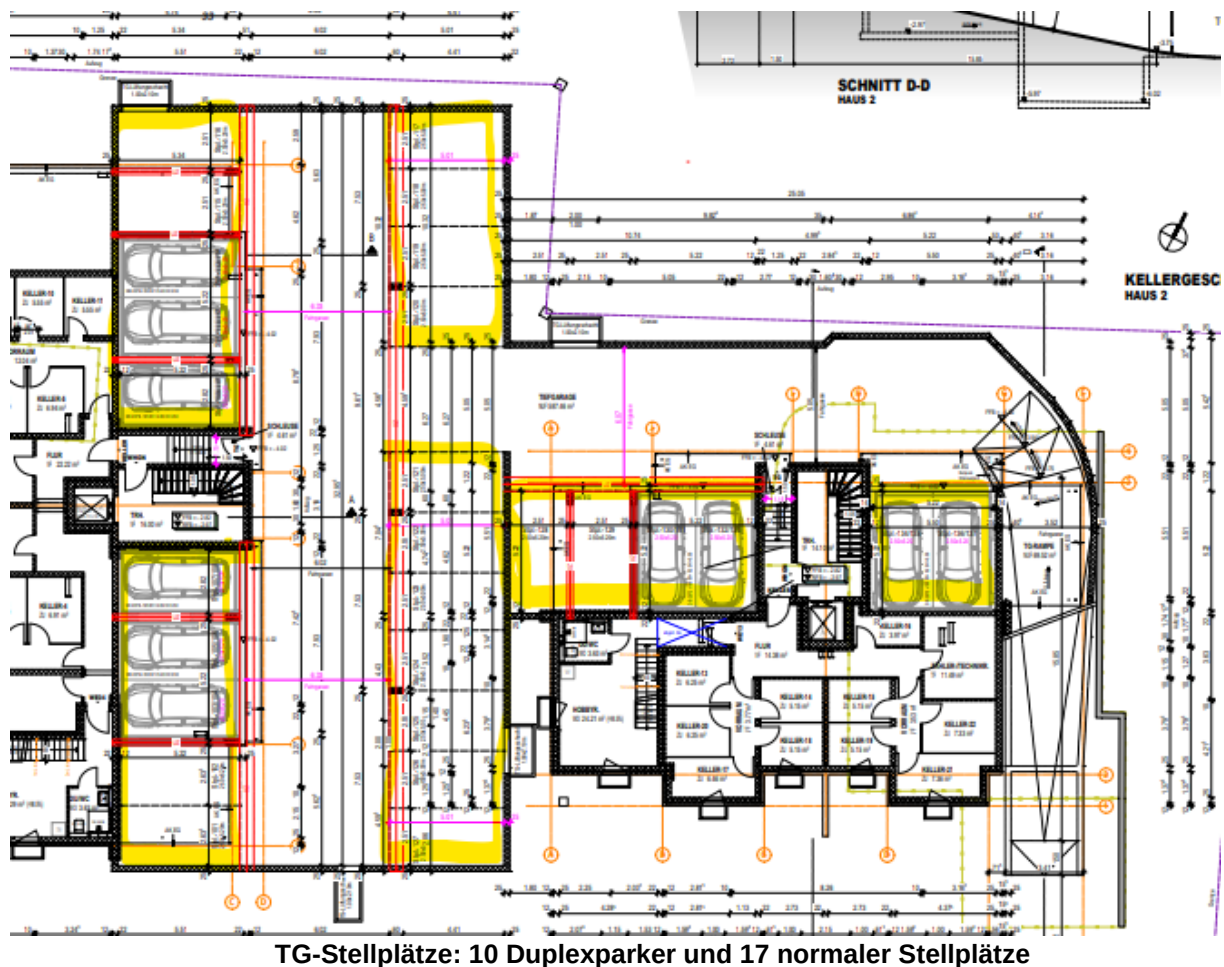
Stellplätze:

Die Stellplätze sind zwar keine Prüfungsbestandteile des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB, jedoch ebenfalls ausschlaggebend bei der Beurteilung des Bauvorhabens.

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze mit 37 Tiefgaragenstellplätzen und sieben oberirdischen entspricht der gemeindlichen Stellplatzsatzung. Allerdings werden die von Feldkirchen geforderten Breiten und Längen der Stellplätze nicht eingehalten.

Laut § 5 Abs. 4 der Stellplatzsatzung müssen die Stellplätze eine Mindestlänge von 5,50 m betragen. Die lichte Breite eines Stellplatzes hingegen muss mindestens 2,70 m betragen, wenn keine Längsseite, 2,80 m wenn eine Längsseite und 2,90 m wenn jede Längsseite des Stellplatzes durch Wände, andere Bauteile und Einrichtungen begrenzt ist.

Diese Größen werden nicht eingehalten. Um Vergleichsfälle zu vermeiden, sollte hier keine Befreiung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung erteilt werden.



Spielplatzsatzung:

Die Spielplatzpflicht in Bayern regelt, ob und wann Bauherren verpflichtet sind, auf ihrem Grundstück einen Kinderspielplatz anzulegen. Aufgrund einer Gesetzesänderung wurden die Befugnisse hierfür von der Bauordnung auf die einzelnen Städte und Gemeinden übertragen. Die Gemeinde Feldkirchen hat daraufhin eine Spielplatzsatzung erlassen.

Diese Satzung gilt für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen. Somit ist auch bei diesem Bauvorhaben ein Spielplatz herzustellen, auszustatten und zu unterhalten. Je 25 m² Wohnfläche sind 1,5 m² Spielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 50 m². Bei einer Gesamtwohnfläche von 1746,63 m² ist ein Spielplatz mit einer Größe von 105 (104,79) m² nachzuweisen. Es wurde kein Freiflächengestaltungsplan eingereicht, auf dem ersichtlich wäre, ob und wenn ja, wie groß der Spielplatz wäre.

Auch in diesem Fall sollte keine Befreiung erteilt werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aufgrund der Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen im Falle einer Tektur alle relevanten Punkte neu geprüft werden und einer neuerlichen rechtlichen Bewertung unterliegen. Da im Falle der Stellplatzbreiten und des Nachweises eines Kinderspielplatzes die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen nicht eingehalten werden, ist der Bauantrag abzulehnen.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Wohnanlage mit 22 Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 36, Aschheimer Str. 12 a, Gemarkung Feldkirchen nicht, da im Falle der Stellplatzbreiten und des Nachweises eines Kinderspielplatzes die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen nicht eingehalten werden.

Eine Befreiung hinsichtlich der in der Stellplatzsatzung vorgeschriebenen Stellplatzgrößen wird nicht erteilt.

Gemäß Spielplatzsatzung ist der Bauherr verpflichtet einen Spielplatz mit 105 m² (104,79 m²) nachzuweisen. Der Nachweis wird nicht erbracht. Eine Befreiung von der Stellplatzsatzung wird nicht erteilt.

Beschluss: