

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 18.06.2026

Bauantrag: Neubau von acht Wohngebäuden mit 166 Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage mit 243 Kfz Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.Nr. 69/9, 69/10, 69/11, 69/12, 69/13 Gemarkung Feldkirchen, gelegen zwischen Hohenlindner Straße und Jahnstraße

I. Vortrag

Der Bauantrag wurde am 19.05.2026 zur Genehmigung im Verfahren nach § 33 BauGB eingereicht. Danach verpflichtet sich der Bauherr, alle Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 113 einzuhalten.

Laut Landratsamt München liegt die sog. Formelle Planreife für den Bebauungsplan Nr. 113 noch nicht vor, so dass der Bauantrag auf Basis des Baulinienplanes „Oberndorfer Feld“ aus dem Jahr 1948 geprüft werden muss. Die Frist für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens endet am 18.07.2026.

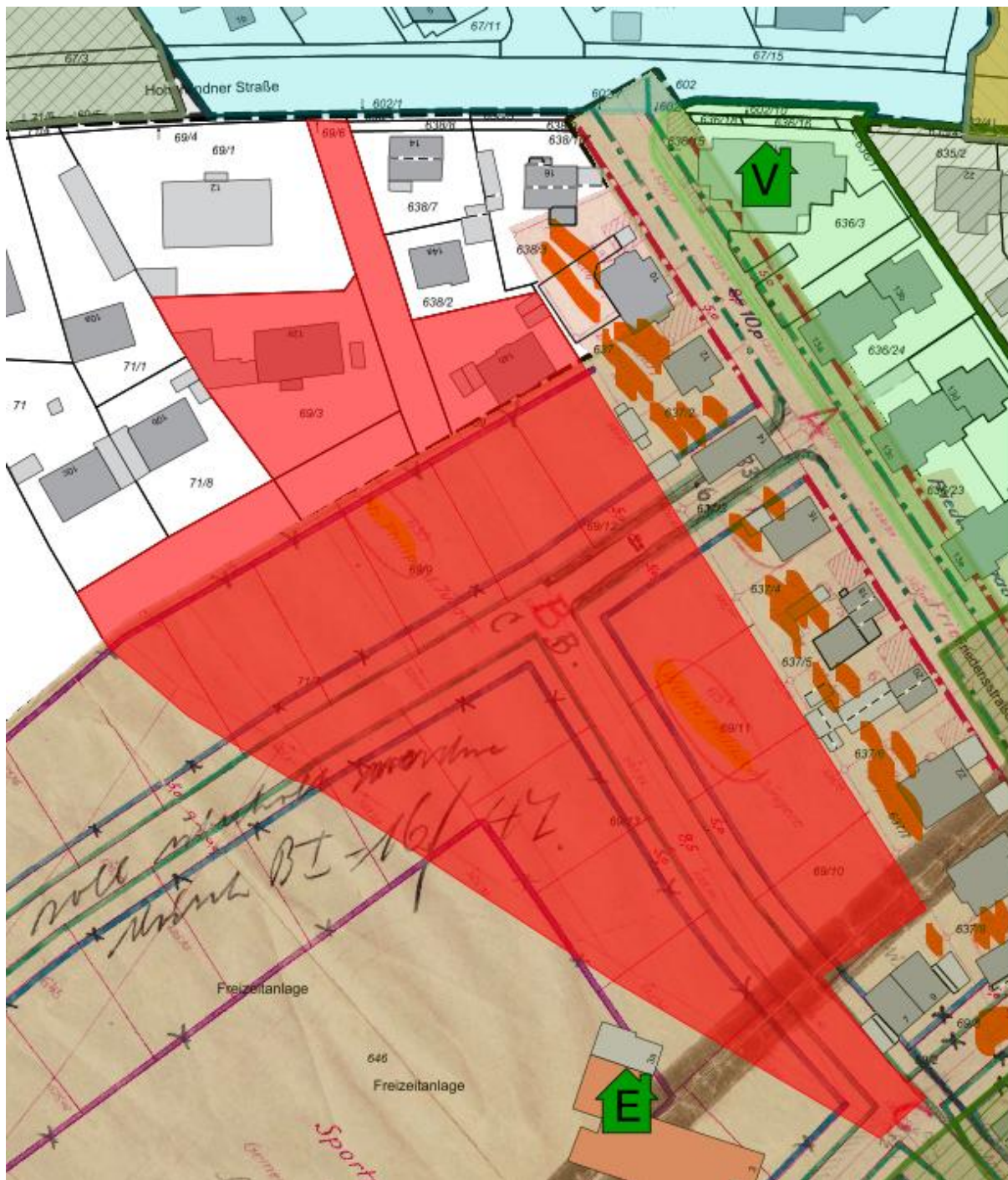
Die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 113 nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB endete am 29.05.2026. Bislang sind von Seiten der Bürger als auch der Träger öffentlicher Belange keine entscheidungserheblichen Stellungnahmen eingegangen, die gravierende Änderungen des Bebauungsplanes erfordern. Die Stellungnahme des Landratsamts München steht jedoch noch aus.

Beurteilung nach dem rechtskräftigen Baulinienplan „Oberndorfer Feld“:

Der Baulinienplan setzt in dem Bereich des Neubaugebietes nur Baulinien (Bauraum, und Straßenbegrenzungslinien) fest. Die geplante Errichtung von acht mehrgeschossigen Wohngebäuden samt Tiefgarage überschreitet diese Festsetzungen.

Nachdem die Grundzüge der Planung berührt sind, ist eine Abweichung rechtlich nur über eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB möglich.

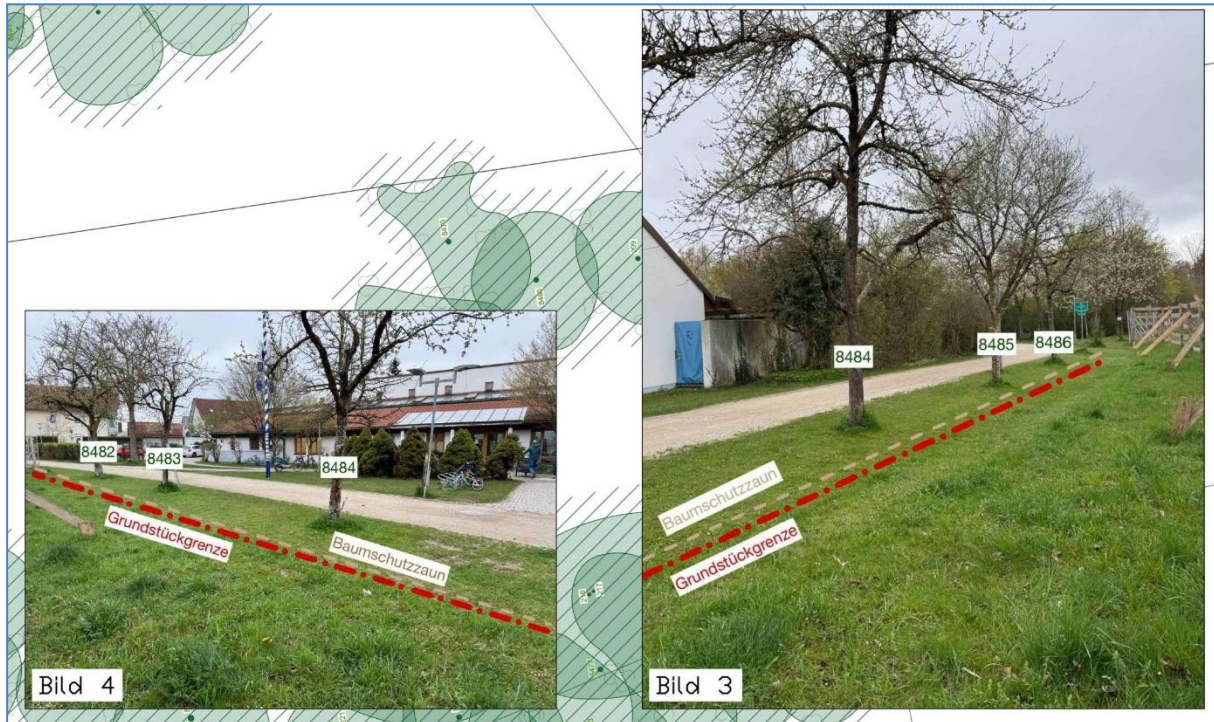
Da die Gemeinde Feldkirchen durch den Bebauungsplan und den bereits abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag mit den Bauherren ihren klaren politischen Planungswillen dokumentiert hat, ist die erforderliche gemeindliche Zustimmung zu erteilen. Auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen stehen keine öffentlichen Belange entgegen.



Auszug amtlicher Lageplan mit Umgriff Bebauungsplan Nr. 113

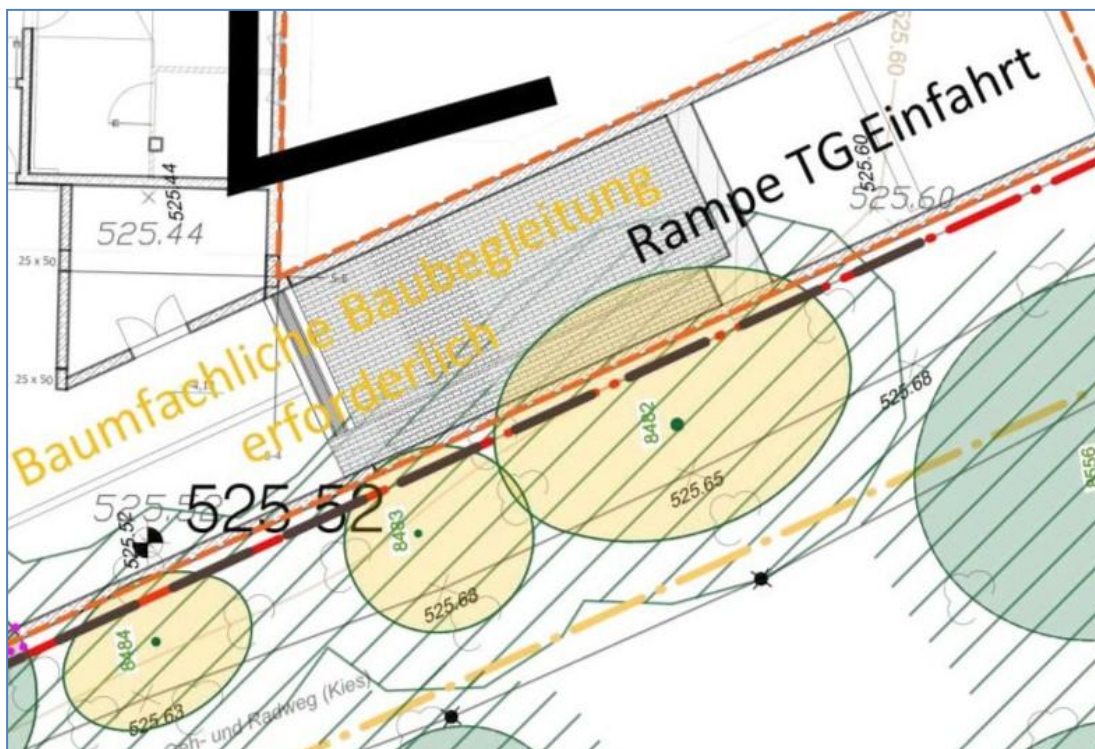
Bauplanungsrechtliche Prüfung Bebauungsplan Nr. 113:

Das geplante Bauvorhaben entspricht im Wesentlichen den Vorgaben des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 113. Lediglich bei der Tiefgaragenzufahrt ist eine Anpassung erforderlich: Aufgrund technischer Vorgaben muss die Wandhöhe hier von den festgesetzten 3 m auf 3,55 m angehoben werden. Diese Änderung wird im Rahmen der Abwägung des laufenden Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Zu dem lösen die an den Grundstücksgrenzen liegenden Rampen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO aus. Für die Einfahrt (Jahnstraße) liegt der Antrag auf Abstandsflächenübernahme bei der Gemeinde Feldkirchen bereits vor. Für die Ausfahrt (Hohenlindner Straße) muss dieser vom Bauherrn nachgereicht werden. Die endgültige Prüfung der Abstandsflächen obliegt jedoch dem Landratsamt München.



Auszug aus dem Baumbestandsplan

Es handelt sich um drei Apfelbäume mit den Baumkatasternummern 908482, 908483 und 908484. Die Apfelbäume mit den Nr. 908483 und 908484 sind bereits stark geschädigt und befinden sich in einem Absterbeprozess. Diese können daher gefällt werden. Der Apfelbaum mit der Nr.908482 ist hingegen noch sehr vital und hat nur vereinzelt kleinere abgestorbene Äste in der Baumkrone. Dieser Baum ist daher als erhaltenswert einzustufen. Aber gerade hier an dieser Stelle soll die Abgrabung für die Tiefgargenrampe beginnen. Der Abstand vom Stammanlauf zur Grundstücksgrenze ist ca. ein Meter, die Krone reicht über die Grundstücksgrenze hinaus. Hiermit besteht auf jeden Fall ein Konfliktpunkt mit der Abgrabung sowohl für den Wurzel- als auch für den Kronenbereich.



Auszug aus dem Baumbestandsplan

Die Abgrabungsarbeiten würden den Baum erheblich beeinträchtigen bzw. beschädigen. Ein langfristiger Erhalt ist daher nicht gewährleistet. Aus diesem Grund kann auch hier einer Fällung zugestimmt werden.

Für die gefälltten Bäume sind entsprechende Ersatzpflanzungen erforderlich. Im Baumfällantrag wird zwar argumentiert, dass eine Kompensationsmaßnahme der Bäume nicht nötig wäre, da für das neue Baugebiet 93 Baumpflanzungen vorgesehen sind. Da es hierbei jedoch um den Entfall bestehender Bäume und nicht eine Kompensation für die geplante Bebauung geht, sind zweifelsfrei Ersatzpflanzungen notwendig. Dies ist unabhängig von der Anzahl der Bäume auf dem Green Village Grundstück zu betrachten.

Die Kosten für die Baumfällungen und Ersatzpflanzungen, sowie die Fertigstellung- und Entwicklungspflege sind vom Bauträger zu tragen.

Alle betreffenden Maßnahmen (Zeitpunkt der Fällung, Ersatzpflanzung und Pflege) sind im Vorfeld mit dem Umweltamt der Gemeinde Feldkirchen abzustimmen.

Stellungnahme Wasserver- und entsorgung:

„Das gesamte Baugebiet erhält zwei Trinkwasser-Hausanschlüsse. Einmal vom Süden (Jahnstr.) vor Haus H1 und einmal vom Norden (Hohenlindner Str.) vor Haus H4.

Schmutzwasser: Mit der Planung des Schmutzwasserkanales beginnen wir erst, wenn uns für den Straßenstich bei der Hohenlindner Str., ein Straßenhöhenplan vorliegt. Wir verlegen unsere Trinkwasserleitungen und Schmutzwasserkanäle weder auf, noch in Tiefgaragen. Wir behalten uns vor, für die innere Erschließung, Sondervereinbarungen (n. § 7 EWS und § 8 WAS) mit dem Grundeigentümer abzuschließen. Außerdem benötigen wir für unsere, in Privatgrund verlegen Trinkwasserleitungen und Schmutzwasserkanäle, beschränkt persönliche Dienstbarkeiten (bpD). Mit der Verlegung wird erst begonnen, wenn uns die bpD vorliegen (beglaubigter Grundbuchauszug).“

Die äußere Erschließung ist laut Angaben des gemeindlichen Wasserver- und -entsorgers gesichert. Die innere Erschließung ist von Seiten des Bauträgers privatrechtlich zu klären.

II. Beschlussempfehlung

1. Der Gemeinderat stimmt einer Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB vom Baulinienplan „Oberndorfer Feld“ für die Errichtung von acht mehrgeschossigen Wohngebäuden mit 166 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 243 Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 69/9, 69/10, 69/11, 69/12, 69/13 und 71/7 alle Gemarkung Feldkirchen zu.

Beschluss:

2. Erforderliche Anpassungen gegenüber dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan (hier: Höhe der Tiefgaragenzu- und abfahrt auf 3,55 m) sind im Rahmen der Abwägung zur berücksichtigen.

Beschluss:

3. Einer ersatzlosen Baumfällung gemeindlicher Bäume wird nicht zugestimmt. Das Landratsamt wird gebeten, die Ersatzpflanzung zu beauftragen. Das Landratsamt hat eine Ersatzpflanzung zu beauftragen.

Beschluss:

4. Das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung von acht mehrgeschossigen Wohngebäuden mit Tiefgarage auf den Fl.Nrn. 69/9, 69/10, 69/11, 69/12, 69/13 und 71/7 alle Gemarkung Feldkirchen, gelegen zwischen Hohenlindner Straße und Jahnstraße, wird erteilt.

Beschluss:

