

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Köppl

Erstellungsdatum: 27.07.2026

Antrag auf Vorbescheid, Neubau von zwei Wohngebäuden mit Teilgewerbefläche im Erdgeschoss des nördlichen Baukörpers und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 475 Gemarkung Feldkirchen, Bahnhofstraße 19

I. Vortrag

Mit Schreiben vom 16.12.2025 übersandte das Landratsamt München den Antrag auf Vorbescheid zum Neubau zweier Wohnhäuser mit Teilgewerbefläche im Erdgeschoss des nördlichen Baukörpers und Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn 475, 516/2 Gemarkung Feldkirchen, Bahnhofstraße 19.

Das Vorhaben war bereits Gegenstand eines Antrags auf Vorbescheid in der Sitzung des Gemeinderates vom 18.09.2025 (5024/2025). In der damaligen Beschlussfassung wurde bei zwei Fragestellungen das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt (Beschlüsse Nr. 2 und 3).

Daraufhin wurde die Planung von Seiten des Bauherrn abgeändert und neue Unterlagen eingereicht. Hinsichtlich der zuvor abgelehnten Fragen (Einfügen des Vorhabens und planungsrechtliche Zulässigkeit) wurden diese in der Sitzung am 15.01.2026 im Gemeinderat erneut beraten und das Einvernehmen wiederum verweigert.

Für das Grundstück existiert der Bebauungsplan Nr. 108. Dieser setzt im westlichen Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit bis zu sechs Vollgeschossen fest. Im unmittelbaren Bereich des Vorhabengrundstücks enthält der Bebauungsplan keine expliziten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, sondern verweist auf die gesetzlichen Regelungen des Innenbereichs gemäß § 34 BauGB.

Folgende Fragen sollen mittels des Vorbescheids geklärt werden:

Frage1 (Verfahren nach § 246 e BauGB i. V. m. § 36 a BauGB- „Bauturbo“);
Ist das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der Nutzung mit drei Vollgeschossen (südlicher Baukörper) und vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss (nördlicher Baukörper), mit Grundflächen von 480 m² (südlicher Baukörper) und 570m² (nördlicher Baukörper) sowie mit maximalen Wandhöhen von 10 m (südlicher Baukörper) und 16,50 m (nördlicher Baukörper) planungsrechtlich zulässig?

Frage 2

Ist das Bauvorhaben in Bezug auf die Grundstücksfläche, die von beiden Baukörpern überbaut werden soll, planungsrechtlich zulässig?

Frage 3:

Ist das Vorhaben in Bezug auf die Art der Nutzung mit einem Restaurant mit Lagerfläche im nördlichen Teil des Hauses 1 entlang der Raiffeisenstraße und ansonsten mit Wohnnutzung planungsrechtlich zulässig?

Frage 4:

Ist das Vorhaben mit 44 Wohneinheiten gem. Ziffer 7.6. des Bebauungsplans Nr. 108 mit 44 nachgewiesenen Stellplätzen zulässig?



ursprüngliche Planung



geänderte Planung



Erneut geänderte Planung

1. Zulässigkeit des Vorhabens:

Im laufenden Verfahren wurden vom Antragsteller Austauschpläne eingereicht, die die ursprüngliche Planung wie folgt modifizieren:

Haus 1

Alte Planung:

GR ca. 641 m²

GF ca. 2.564 m²

IV Vollgeschoße

Wandhöhe 13,35 m

Neue Planung:

GR ca. 570 m²

GF ca. 2.635 m²

IV Vollgeschoße + Staffelgeschoß

16,50 m

Haus 1: Die Grundfläche wird von ca. 641 m² auf ca. 570 m² reduziert. Im Gegenzug erhöht sich die Geschossfläche von ca. 2.564 m² auf ca. 2.635 m². Die vertikale Dimension wird von bisher vier Vollgeschoßen auf vier Vollgeschoße zuzüglich eines Staffelgeschosses, also auf fünf Vollgeschoße angepasst.

Haus 2

Alte Planung:

GR ca. 481 m²

GF ca. 1.443 m²

III Vollgeschoße

Länge: ca. 34 m

Breite: 13,5 m / 15 m

Neue Planung:

GR ca. 480 m²

GF ca. 1.440 m²

III Vollgeschoße

ca. 30 m

16 m

Wandhöhe: 9,95 m

9,95 m

Haus 2: Die Grund- und Geschossflächen bleiben mit ca. 480 m² bzw. ca. 1.440 m² nahezu unverändert. Der Baukörper wird von 34 m auf 30 m verkürzt und erhält eine durchgängige Breite von 16 m (vorher 13,5 m / 15 m). Die Anzahl von drei Vollgeschossen bleibt identisch.



Vergleichshöhen

Die geplante Höhe liegt mit 16,35 m unterhalb der in der Raiffeisenstraße 4 d. Da der Bebauungsplan für den konkreten Standort auf das Einfügungsgebot des § 34 BauGB verweist, ist die maßgebliche Umgebung der rechtliche Prüfrahmen:

Einfügen nach dem Maß der Nutzung:

Die Reduzierung der Grundflächen (insb. bei Haus 1) erreicht eine geringere Bodenüberdeckung. Die Erhöhung der Geschosszahl bei Haus 1 auf vier Vollgeschosse + Staffelgeschoss überschreitet den bisherigen Rahmen der Altplanung. Es ist anzunehmen, dass sich die Planung an den städtebaulichen Kontext des Gesamtplangebiets hält, welcher im Westen ausdrücklich bis zu sechs Vollgeschosse zulässt. Eine unzulässige, rücksichtslose Massierung oder optische Erdrückung der Nachbarschaft ist anhand der vorliegenden Daten nicht offensichtlich.

Einfügen nach der Bauweise/Grundstücksfläche:

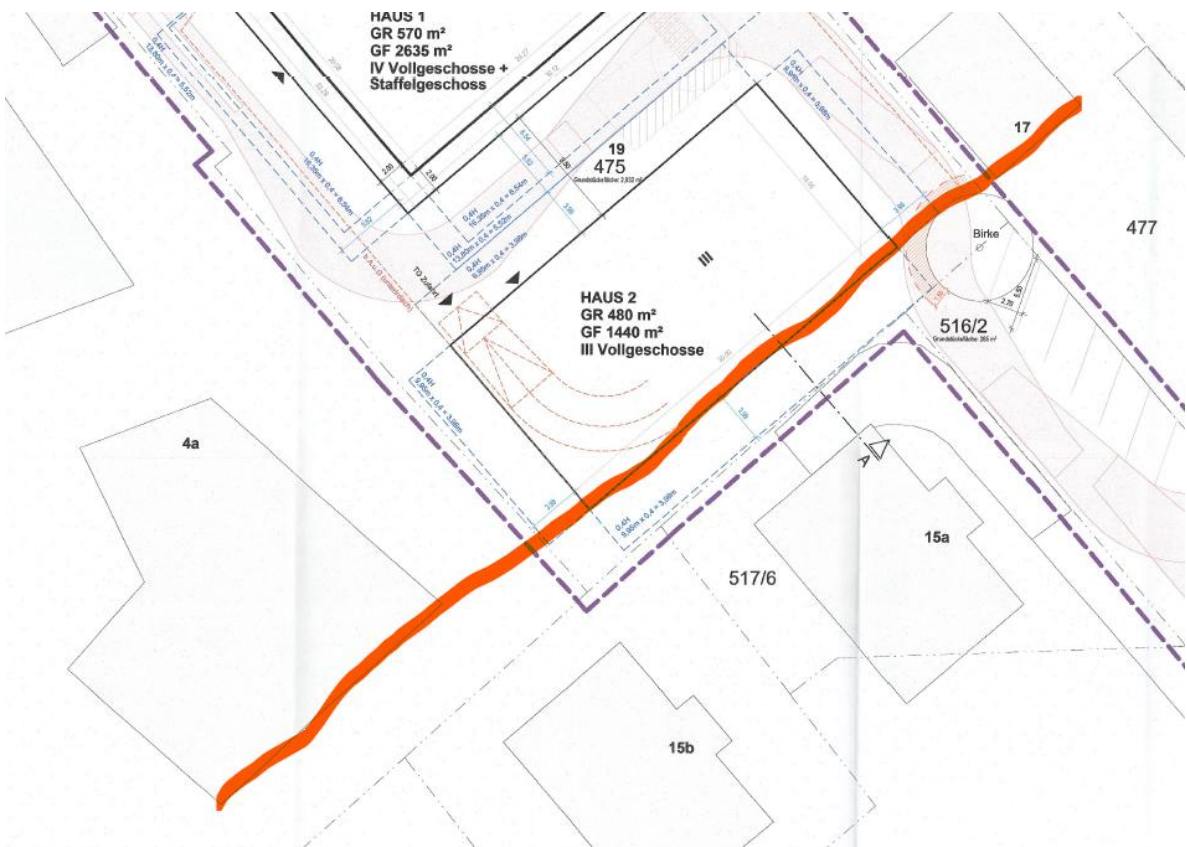
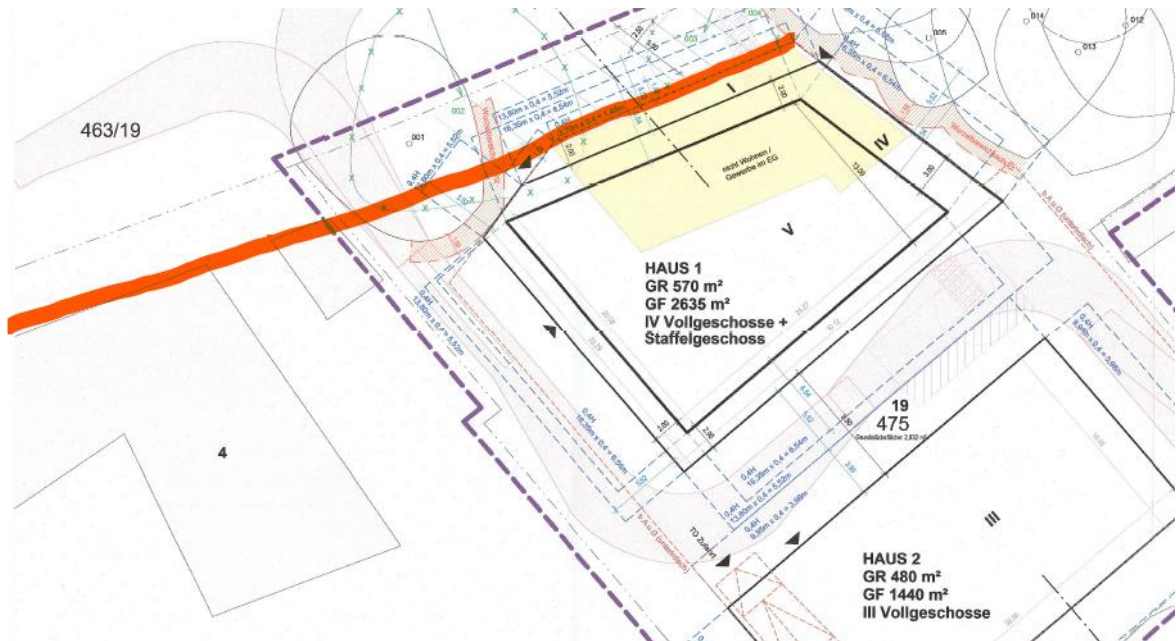
Die geometrische Anpassung von Haus 2 (Kürzung bei moderater Verbreiterung) optimiert die Baukörperstruktur ohne negative Auswirkungen auf das Ortsbild oder nachbarliche Belange.

Haus 1 sitzt deutlich näher an der Raiffeisenstraße bzw. an der nördlichen Grundstücksgrenze. Das Abrücken hat zur Folge, dass der Abstand zu den Kronen der Kastanien im östlichen Bereich vergrößert wurde. Für eine der beiden Eschen an der Raiffeisenstraße wurde von Seiten des Bauherrn ein Baumgutachten erstellt. Dabei wurde ein Eschentriebsterben diagnostiziert und geraten, den Baum baldmöglichst zu fällen.

Die Birke im südlichen Bereich kann durch die vorliegende Planung bestehen bleiben.

2. Überbaute Grundstücksfläche

Ein Vorhaben muss sich auch in Bezug auf die „Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Damit sind Merkmale über die überbaubare Grundstücksfläche gemeint. Danach bestimmt sich die überbaubare Grundstücksfläche aus Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen. Es kommt daher insoweit auf die konkrete Größe der Grundstücksfläche des in Frage stehenden Vorhabens und auf seine räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung und damit auf den konkreten Standort des Vorhabens an.



Sowohl im nördlichen als auch im südlichen Bereich liegen die Bauvorhaben in der bereits vorhandenen Gebäudeflucht.

Östlich und westlich gibt es keine prägenden Gebäudefluchten an die sich die Baukörper orientieren könnten.

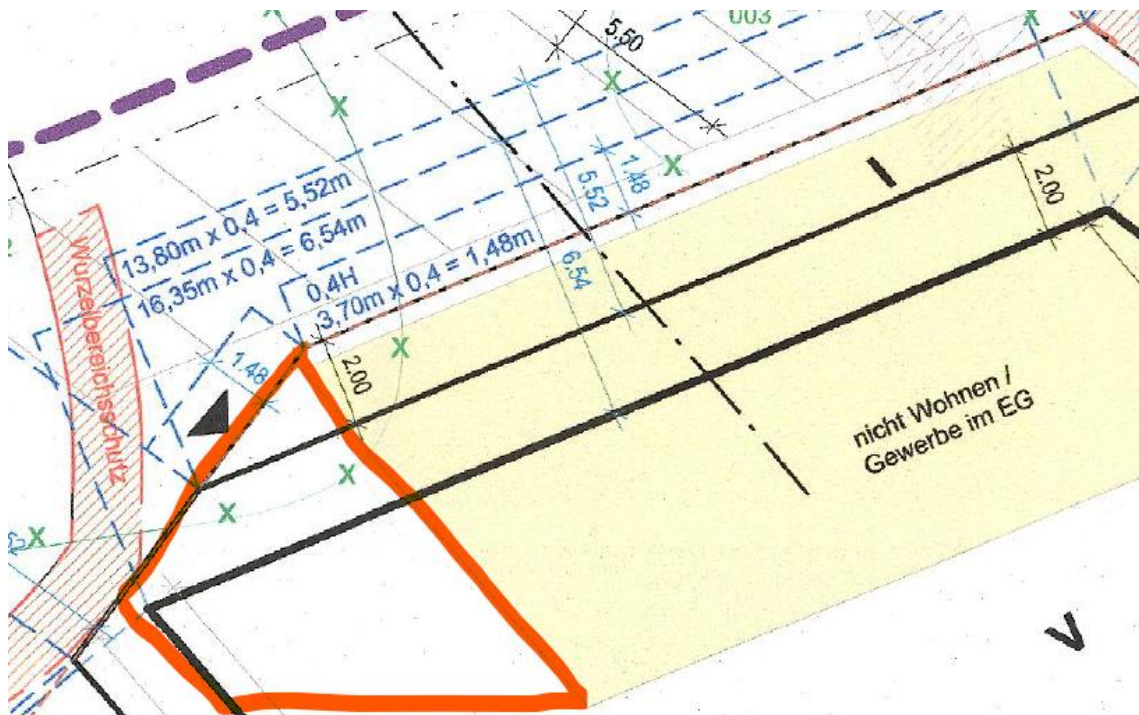
Auch hinsichtlich der Gebäudelängen fügt sich das Vorhaben mit max. 31 m in die Umgebung ein.



3. Art der Nutzung mit einem Restaurant

Das Geltungsgebiet ist als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. In diesen Gebieten sind nach § 6 a BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes als auch sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Laut Bebauungsplan ist Wohnnutzung straßenseitig erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Die Ausweisung des Restaurants mit Lagerflächen ist somit zulässig. Jedoch ist im westlichen Bereich eine Wohnnutzung vorgesehen. Da dieser Bereich auch an der Straßenseite liegt, müsste laut Festsetzung auch in diesem Bereich eine gewerbliche Nutzung ausgewiesen werden. Nach der Darstellung der Vorbescheidsunterlagen (schwarzer Pfeil) soll in diesem Bereich ein Zugang bzw. ein Treppenhaus entstehen, so dass keine Wohnnutzung vorliegt. Näheres geht jedoch aus den Unterlagen nicht hervor.



Im Rahmen des Bauturbos könnte jedoch hier eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB erteilt werden und dem Vorhaben in diesem untergeordneten Bereich Wohnnutzung auszuweisen zugestimmt werden.

4. Stellplätze

Laut Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen vom 31.07.2025 ist geregelt, dass sofern für ein Gebiet ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, die abweichenden Festsetzungen des Bebauungsplanes unverändert fort gilt.

Je Wohneinheit ist ein Stellplatz gem. 7.6 des Bebauungsplans nachzuweisen. Die Festsetzung richtet sich nicht nur an die Teilbereiche 2 und 3, sondern gilt auch für das Teilgebiet 1.

Wenn also 44 Wohneinheiten errichtet werden sollen, würden 44 Stellplätze für die Wohnnutzung benötigt werden. Dies müsste jedoch im Rahmen der Baueingabe angegeben und geprüft werden.

II. **Beschlussempfehlung**

Der Ferienausschuss beschließt zum Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung von zwei Wohngebäuden mit Teilgewerbefläche im Erdgeschoß des nördlichen Baukörpers und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 475 Gemarkung Feldkirchen, Bahnhofstraße 19:

1. Das Bauvorhaben fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.
2. Das Bauvorhaben ist in Bezug auf die überbaute Grundstücksfläche bauplanungsrechtlich zulässig.
3. Die Art der Nutzung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Für den westlichen Bereich wird eine Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB erteilt.
4. Der Stellplatznachweis entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 108.
5. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.