

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Köppl

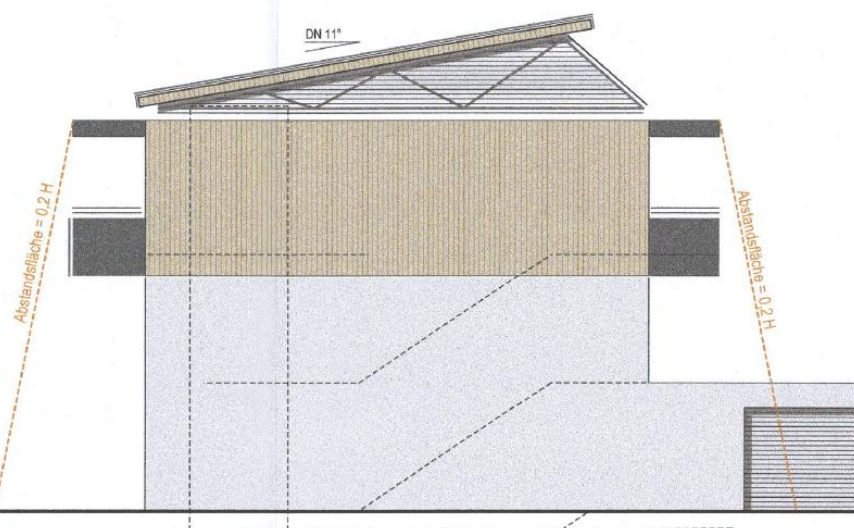
Erstellungsdatum: 04.08.2026

Formlose Bauvoranfrage: Aufstockung des bestehenden Gebäudes (Carport mit Mitarbeiterwohnungen) um zwei Geschosse zur Schaffung von weiteren Mitarbeiterwohnungen auf dem Grundstück. Otto-Lilienthal-Ring 22, Fl.Nr. 669/7, Gemarkung Feldkirchen– Anwendung des § 246 e BauGB

I. Vortrag

Im Jahr 2024 wurde die Errichtung eines Carports inklusive von zehn Mitarbeiterwohnungen von Seiten des Bauherrn eingereicht. In der Sitzung des Gemeinderates am 24.07.2024 wurde zum Antrag auf Errichtung eines Buscarports mit Mitarbeiterunterkünften und Bereitschaftsräumen, Tiefgarage und Kfz-Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 669/7 und 669/41 Gemarkung Feldkirchen, Otto-Lilienthal-Ring 22, das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Inzwischen ist das Vorhaben bereits fertiggestellt





Der Bauherr plant nun eine Aufstockung des Bestandsgebäudes um zwei weitere Geschosse um zusätzlichen Wohnraum für seine Mitarbeiter zu schaffen. Es sollen Werkswohnungen entstehen, die ausschließlich den Beschäftigten vorbehalten sind, sowie Flächen für Leitstelle und Verwaltung.

Begründet wird der Antrag damit, dass es immer schwieriger wird, qualifizierte Fahrer zu finden. Der Wohnungsmarkt im Großraum München ist äußerst angespannt und gerade die ausländischen Angestellten stoßen bei der Wohnungssuche auf zusätzliche Hürden. Die Konsequenz ist, dass die Busfahrer die Stellen entweder nicht antreten oder das Unternehmen wieder verlassen. Dies hat ggf. Auswirkungen auf den öffentlichen Personennahverkehr.

Weiterhin wird begründet, dass durch das geplante Vorhaben weder ein neues Grundstück benötigt wird noch weitere Flächen versiegelt werden.

Das Grundstück liegt in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO). Gemäß den Festsetzungen ist Wohnen grundsätzlich unzulässig, ausgenommen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonen. Das geplante Vorhaben dient jedoch allgemeinen Mitarbeiterwohnungen und widerspricht damit den originären Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der Baunutzungsverordnung. Nachdem die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht möglich.

Nach § 246e Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2030 die Erweiterung oder Änderung zulässigerweise errichteter Gebäude zur Schaffung neuen Wohnraums erlaubt, auch wenn dies den Vorgaben des BauGB oder der Baunutzungsverordnung widerspricht.

Das Vorhaben auf Aufstockung des Bestandsgebäudes (Carport mit bisherigen Mitarbeiterwohnungen) um zwei weitere Geschosse zu Wohnzwecken im Geltungsbereich eines festgesetzten Gewerbegebiets ist somit zulässig, wenn die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 246e BauGB (Bauturbo) erfüllt sind und der Gemeinderat die erforderliche Zustimmung erteilt.

Die Grundzüge der Planung dürfen jedoch nicht so massiv berührt werden, dass der Charakter des Gewerbegebiets funktionslos wird. Da bereits 2014 Wohnraum genehmigt wurde und das Landratsamt München das Vorhaben im Einzelfall positiv beurteilt, ist eine vertretbare Abweichung im Rahmen der Sonderregelung gegeben.

Lärmschutz, Erschließung und nachbarliche Interessen müssen im Rahmen der überschlägigen Prüfung gewahrt sein. Anhaltspunkte für unzumutbare Beeinträchtigungen liegen laut Einschätzung des Landratsamts nicht vor.

•

Die Anwendung des § 246e BauGB zwingt die Gemeinde nicht zur Hinnahme, sondern steht unter dem zwingenden Zustimmungsvorbehalt der Kommune. Der Gemeinderat besitzt hierbei eine planungspolitische Steuerungsoption. Da das Landratsamt München das Vorhaben positiv bewertet und im hiesigen Bereich dringender Bedarf an Mitarbeiterwohnungen besteht, ist die Erteilung der Zustimmung städtebaulich vertretbar und fördert die Wohnraumsicherung.

Das Vorhaben ist über den § 246e BauGB begründbar.

Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten. Das bestehende Gebäude liegt 3,35 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Die Wandhöhe wird nach Aufstockung des Gebäudes ca. bei 14,6 m liegen. Im Bebauungsplan ist eine Wandhöhe von 17,60 m festgesetzt. Die Abstandsflächen liegen im Gewerbegebiet bei 0,2 H. Somit beträgt die Abstandsfläche ca. 2,92 m jedoch mind. 3 m. Dies ist jedoch bei Bauantragstellung anzugeben.

Auch hinsichtlich der Stellplätze ist im Rahmen der Baueingabe ein konkreter Nachweis der bestehenden, benötigten und nachgewiesenen Stellplätze einzureichen. Im Zuge der Errichtung des Carports und der 10 Betriebswohnungen wurden in der Tiefgarage 43 Stellplätze nachgewiesen.

Der Ferienausschuss kann das Einvernehmen bzw. die Zustimmung zur Voranfrage in Aussicht stellen.

II. Beschlussempfehlung

1. Der Ferienausschuss stellt das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 246e Abs. 1 Nr. 2 BauGB zur vorliegenden Voranfrage auf Aufstockung des bestehenden Gebäudes um zwei Geschosse zur Errichtung von Mitarbeiterwohnungen in Aussicht.
2. Der Ferienausschuss stellt der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 93, 2. Änderung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Zulässigkeit von Wohnen im Gewerbegebiet) in Aussicht, unter Anwendung der Sonderregelung des § 246e BauGB zu.
3. Die Zustimmung wird unter folgenden auflösenden Bedingungen und Auflagen in Aussicht gestellt:
 - **Zweckbindung:** Die Wohnungen dürfen dauerhaft ausschließlich als Mitarbeiterwohnungen für im Gewerbegebiet ansässige Betriebe genutzt werden. Eine freie Vermietung auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt ist ausgeschlossen. Dies ist im Hauptgenehmigungsverfahren durch eine öffentlich-rechtliche Sicherung (z. B. Baulast oder städtebaulicher Vertrag) von Seiten des Landratsamts München als Genehmigungsbehörde zu gewährleisten.
 - **Stellplatznachweis:** Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist der erforderliche Stellplatznachweis für den zusätzlichen Wohnraum nach den geltenden örtlichen Vorschriften auf dem eigenen Grundstück zu erbringen.
 - **Immissionsschutz:** Die Anforderungen an den gesunden Wohnkomfort (insb. Schallschutz gegen Gewerbelärm) sind im Baugenehmigungsverfahren von Seiten des Bauherrn vollumfänglich nachzuweisen.