

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Köppl

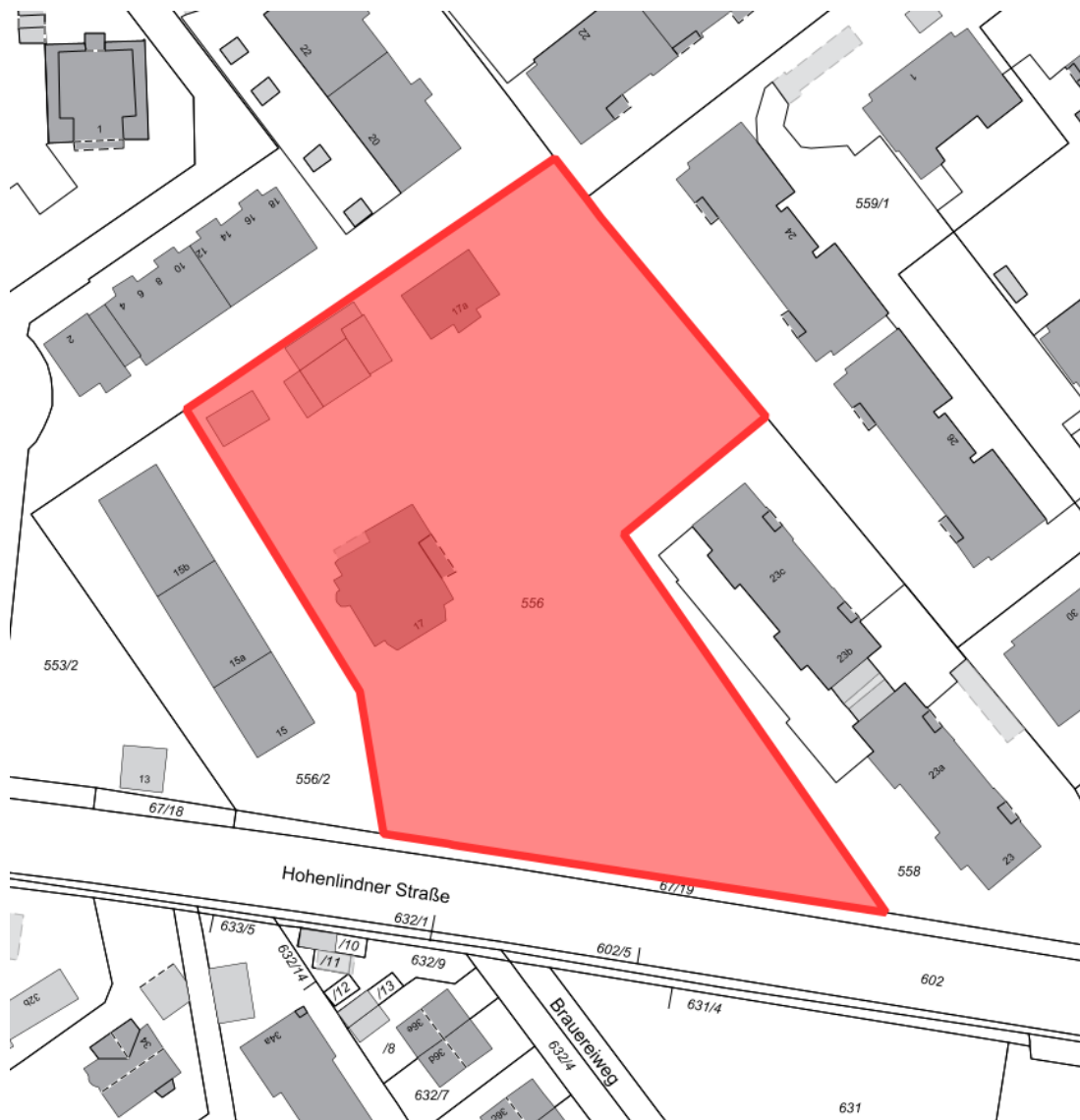
Erstellungsdatum: 24.08.2026

Formlose Bauvoranfrage zur Errichtung von betreutem Wohnen, Fl.Nr. 556, Hohenlindner Straße 17, Gemarkung Feldkirchen

I. Vortrag

In der Sitzung am 11.02.2026 wurde der Gemeinderat darüber informiert, dass die Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 556, Hohenlindner Str. 17, eine Überplanung des Areals anstrebt. Die Rahmenbedingungen wurden dem Gremium vorgestellt.

Die Rückmeldungen des Gemeinderats waren grundsätzlich positiv. Es wurde jedoch das städtebauliche Ziel formuliert, „betreutes Wohnen oder einer pflegeähnlichen Nutzung“ zu realisieren.



Der Eigentümer griff diese Impulse auf und legte ein überarbeitetes Konzept vor. Dieses sah zwei Baukörper vor:

Baukörper 1 (Hohenlindner Straße): „Betreutes Wohnen Plus“ mit ca. 88 Wohneinheiten, vier Vollgeschossen und einer Wandhöhe von ca. 13,23 m.

Baukörper 2 (Rückwärtiger Bereich): „Betreutes Wohnen“ mit ca. 52 Wohneinheiten, vier Vollgeschossen und einer Wandhöhe von ca. 13,23 m.

Angestelltenwohnen: Zur Sicherstellung des pflegerischen Betriebs ist die Integration eines weiteren Vollgeschosses für das Personal vorgesehen.



Erster Planungsentwurf



überarbeitete Planung

Im ergänzten Entwurf sind die Baukörper mit einem zweigeschossigen Verbindungsbau miteinander verbunden. Die beiden Baukörper werden grundsätzlich dreigeschossig geplant. Außerdem ist ein Staffelgeschoss vorgesehen.



Das Grundstück besitzt eine Größe von 6.936 m² und liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 54 aus dem Jahr 1973. Dieser setzt für das Grundstück ein Mischgebiet (MI) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0, maximal drei Vollgeschossen und einer Wandhöhe von 10,00 m fest.

Aufgrund der in der unmittelbaren Umgebung inzwischen realisierten, reinen Wohnbebauung ist auf dem Grundstück baurechtlich nur noch eine rein gewerbliche Nutzung zulässig. Eine solche ist jedoch aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage, des angespannten Wohnungsmarktes und der geänderten planerischen Zielsetzung der Gemeinde ausdrücklich nicht gewollt.



Ein Blick auf die Umgebungsbebauung zeigt zudem, dass die vorherrschende Struktur den alten Bebauungsplan einholt oder sogar übertrifft (teilweise bereits viergeschossige Wohnbebauung vorhanden).

Gleichwohl steht das geplante Konzept im Widerspruch zu den Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplanes Nr. 54:

Art der Nutzung: Das Konzept sieht reines (betreutes) Wohnen vor, der Plan fordert ein Mischgebiet.

Maß der Nutzung: Die GFZ steigt von 1,0 (6.936 m²) auf ca. 1,3 (ca. 9.170 m²).

Die Wandhöhe steigt von 10,00 m auf ca. 14,00 m (inkl. Dachaufbauten/Personalwohnen).

Die Geschossigkeit erhöht sich von 3 auf 4 Vollgeschosse.

Bauweise/Dach: Es wird ein Flachdach (0–7° Neigung) statt des festgesetzten Satteldachs (18–24°) angestrebt.

Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB ist ausgeschlossen, da die Grundzüge der Planung berührt werden.

Eine Realisierung des Projekts ist jedoch über den sogenannten „Bauturbo“ des Wohnungsbaus nach § 31 Absatz 3 BauGB möglich. Nach dieser Vorschrift kann im Einzelfall – und mit Zustimmung der Gemeinde – von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus abgewichen werden, sofern die Befreiung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Ob eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist, entscheidet sich

vor allem nach den städtebaulichen Belangen und Abwägungsregeln aus § 1 Abs. 5 und 6 BauGB.

Entscheidend ist dabei eine gerechte Abwägung aller betroffenen Interessen. Dazu gehören besonders der Wohnbedarf der Menschen, gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen, der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Umweltschutz.

Diese Punkte müssen ihrer tatsächlichen Bedeutung nach so ausgeglichen werden, wie es auch bei einer regulären, rechtlich fehlerfreien Bauleitplanung der Fall wäre.

Eine Befreiung für den Wohnungsbau ist unzulässig, wenn sie:

- Konflikte im Bodenrecht oder städtebauliche Missstände verursacht,
- Eine entwicklungspolitisch unerwünschte Richtung einschlägt oder
- Zu einem unfairen Interessenausgleich führt, der der eigentlichen Wichtigkeit der einzelnen Belange widerspricht (vgl. BVerwG, Urteil vom 18.11.2010, Az. 4 C 10.09).

In einem Schreiben der Kanzlei Labbé und Partner vom 02.09.2026 zum Vorhaben werden nachfolgend die Punkte erörtert, die eine Beurteilung im Rahmen des „Bauturbos“ erfordern.

1. Wohnungsbau

Das geplante „Seniorenwohnen Feldkirchen, Hohenlindner Str. 17“ ist nach diesen rechtlichen Maßstäben eindeutig als Projekt des Wohnungsbaus einzuordnen. Der prägende Zweck des Vorhabens liegt in der Schaffung von dauerhaft genutztem Wohnraum für ältere und unterstützungsbedürftige Menschen. Die insgesamt rund 151 vorgesehenen Wohneinheiten weisen Wohnflächen von etwa 26 bis 90 m² auf. Jede einzelne Wohnung verfügt über einen eigenen Wohn- und Schlafbereich, ein eigenes Bad sowie eine eigene Kochmöglichkeit. Die bauliche Ausgestaltung ermöglicht es den Bewohnern somit, eine eigenständige häusliche Lebensführung innerhalb ihrer eigenen vier Wände beizubehalten. Ergänzt werden diese barrierefreien Wohnungen durch gemeinschaftlich nutzbare Begegnungs- und Serviceflächen. Diese Wohnnutzung wird flankiert von Betreuungs-, Pflege- und Serviceleistungen, die passgenau auf die Bedürfnisse der künftigen Bewohner ausgerichtet sind und ihnen trotz Hilfebedarfs ein dauerhaftes Wohnen im eigenen Zuhause ermöglichen. Auch die Räume für Verwaltung, Betreuung und ergänzende Dienstleistungen stehen in einem unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit der Wohnnutzung und bilden die hierfür erforderliche Infrastruktur. Das gesamte Konzept zielt folglich darauf ab, die Führung eines eigenen Haushalts dauerhaft zu sichern, weshalb es sich im Sinne des Gesetzes um Wohnungsbau handelt.

Darüber hinaus schafft das Vorhaben in erheblichem Umfang dringend benötigten zusätzlichen Wohnraum innerhalb unseres bestehenden Siedlungsbereichs – konkret durch die genannten rund 151 Wohnungen sowie ergänzend acht Personalwohnungen. Die hierfür erforderlichen Befreiungen, insbesondere hinsichtlich der Geschossigkeit, der Wandhöhe sowie der Grund- und Geschossflächenzahl, sind notwendig, um das Grundstück entsprechend auszunutzen. Sie kommen somit unmittelbar der Realisierung und Schaffung dieser bedeutenden Anzahl neuer Wohneinheiten zugute.

2. Einklang mit den öffentlichen Belangen.

Für das Vorhaben sprechen vor allem städtebauliche Gründe. Zu den zentralen Belangen nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB gehören die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die demografische Entwicklung sowie die sozialen Ansprüche älterer und hilfsbedürftiger Menschen. Diesen Anforderungen wird das Projekt gerecht: Es schafft dauerhaft nutzbaren, barrierefreien Wohnraum, der durch ein Wohn- und Betreuungskonzept den langfristigen Verbleib in den eigenen vier Wänden sichert.

Zudem wird das Vorhaben auf einem Grundstück innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs realisiert, das der Bebauungsplan ohnehin für Wohnzwecke vorsieht. Die Befreiungen führen also nicht dazu, dass eine unberührte Fläche neu versiegelt wird. Vielmehr ermöglichen sie es, ein bereits überplantes Areal intensiver zu nutzen – ganz im Sinne einer vorrangigen, flächensparenden

Innenentwicklung.

Die stärkere bauliche Ausnutzung beschränkt sich vollständig auf das bereits integrierte Grundstück. Dabei bleibt der zusätzliche Grundflächenverbrauch minimal: Während der Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 festsetzt, plant das Vorhaben lediglich eine GRZ von 0,45. Die höhere bauliche Dichte entsteht folglich fast ausschließlich durch eine Nutzung in die Höhe und nicht durch eine massive zusätzliche Bodenversiegelung. So entsteht dringend benötigter Wohnraum bei maximaler Bodenschonung.

Auch die bestehende Erschließungsstruktur verkraftet das Vorhaben problemlos. Das Grundstück ist über die Hohenlindner Straße angebunden. Der ruhende Verkehr wird vollständig in einer Tiefgarage im nördlichen Grundstücksbereich untergebracht. Eine grundlegende Neuordnung des Verkehrsnetzes ist daher nicht erforderlich.

Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass die Befreiungen städtebauliche Spannungen erzeugen oder einer geordneten Entwicklung entgegenstehen. Im Gegenteil: Die Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgefüge folgt der gesetzlichen Priorität einer flächensparenden Innenentwicklung und ist nach der Wertung des § 31 Abs. 3 BauGB städtebaubedingt ausdrücklich gewollt.

Den Auswirkungen der intensiveren Bebauung stehen somit gewichtige Argumente gegenüber: die soziale Wohnraumversorgung, die gezielte Unterstützung älterer Menschen und der Schutz freier Flächen. Da alle berührten städtebaulichen Belange ihrer Bedeutung nach ausgewogen berücksichtigt wurden, sind die Befreiungen mit den öffentlichen Belangen gemäß § 31 Abs. 3 BauGB vereinbar.

3. Wahrung nachbarlicher Interessen

Die Erteilung der Befreiungen ist auch unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Interessen vereinbar.

Der Maßstab hierfür ergibt sich aus dem bauplanungsrechtlichen Gebot der Rücksichtnahme. Eine Befreiung ist demnach unzulässig, wenn das Vorhaben die Nachbarschaft unzumutbar beeinträchtigt – beispielsweise durch eine erdrückende oder abriegelnde Wirkung, unzumutbaren Lärm oder unzumutbare Verschattung (vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 26.05.2015 – 3 S 733/15). Solche qualifizierten Beeinträchtigungen liegen hier nicht vor.

Die beantragten Befreiungen betreffen das Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, Wandhöhe, GRZ und GFZ) sowie die überbaubare Grundstücksfläche. Diese Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung und haben grundsätzlich keine nachbarschützende Funktion.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden zu allen Nachbargrundstücken hin exakt eingehalten. Soweit sich Abstandsflächen auf dem Vorhabengrundstück selbst überlagern, berührt dies Rechte Dritter nicht; diese Überschneidungen werden im bauordnungsrechtlichen Verfahren gesondert geprüft.

Die Einhaltung der Abstandsflächenflächen ist ein starkes Indiz dafür, dass keine unzumutbaren Verschattungen oder optischen Erdrückungen stattfinden.

Die mit der intensiveren baulichen Nutzung verbundenen Auswirkungen halten sich im Rahmen dessen, was in einem innerörtlichen, wohnbaulich geprägten Quartier üblich und hinzunehmen ist. Eine unzumutbare Störung der Wohnruhe oder der gesunden Wohnverhältnisse steht nicht zu befürchten.

Um den öffentlichen Straßenraum zu entlasten, wird der gesamte ruhende Verkehr in einer hauseigenen Tiefgarage gebündelt. Beeinträchtigungen durch parkende Fahrzeuge im Umfeld werden so minimiert.

Die Anbindung erfolgt direkt über die bestehende Hohenlindner Straße. Das Verkehrsaufkommen im Quartier ändert sich dadurch nicht grundlegend.

Fazit:

Das Vorhaben greift nicht rücksichtslos in das durch den Bebauungsplan geschaffene Austauschverhältnis der Nachbarn ein. Die Befreiungen sind somit in vollem Umfang mit § 31 Abs. 3 BauGB vereinbar.

4. Umweltauswirkungen

Durch die beantragten Befreiungen sind keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 31 Abs. 3 Satz 2 BauGB zu befürchten. Da sich das Vorhaben auf ein bereits bebaubares Grundstück innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur beschränkt, bleibt die zusätzliche Flächeninanspruchnahme minimal. Sie führt weder zu wesentlichen Eingriffen in Natur und Landschaft noch in andere schutzbedürftige Gebiete. Zudem sind keine nennenswerten Mehrbelastungen durch Lärm, Verkehr oder sonstige Immissionen absehbar. Mögliche Eingriffe in den Baumbestand werden über die baumschutzrechtlichen Vorgaben separat geregelt und durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen. Die Schwelle zu erheblichen Umweltauswirkungen wird somit nicht überschritten.

Eine Zustimmung des Bauvorhabens im „Bauturbo“ nach § 31 Abs. 3 BauGB könnte somit in Aussicht gestellt werden.

Sollte den vorgenannten Ausführungen gefolgt werden, sollte dennoch eine dauerhafte, rechtssichere Steuerung durch eine Bebauungsplanänderung erfolgen.

Der Gemeinderat hatte signalisiert, der Bauvoranfrage unter folgenden Bedingungen zuzustimmen, die im weiteren Verfahren umzusetzen sind:

- Einheitliche Nutzung: Beide Baukörper müssen einheitlich als „Betreutes Wohnen Plus“ ausgewiesen werden (möblierte 1-2-Zimmer-Wohnungen mit zu buchbaren Pflegeleistungen).
- Stellplätze: Das im Konzept dargestellte Stellplatzkonzept in der rückwärtigen Tiefgarage muss zwingend beibehalten werden, obwohl die Stellplatzsatzung für Altenwohnheime rein rechnerisch nur 1 Stellplatz je 15 Betten fordert.
- Städtebaulicher Vertrag: Vor Satzungsbeschluss ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, der eine teilweise Bevorzugung von Feldkirchner Bürgerinnen und Bürgern bei der Belegung sowie die vertragliche Berücksichtigung der Thematik „Erhöhter Pflegebedarf“ regelt.

Um dem Vorhaben Rechtssicherheit zu verschaffen und die städtebauliche Entwicklung aktiv zu steuern, wäre die Einleitung eines formellen Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes zwingend erforderlich.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung auf einer bereits vorgenutzten Fläche handelt, bietet sich das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB an.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 in diesem Fall folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum: Bereitstellung von ca. 140 modernen Wohneinheiten im Segment des „Betreuten Wohnens Plus“ zur Schließung einer demografischen Versorgungslücke in der Gemeinde Feldkirchen.
- Sicherung der Betriebsfähigkeit: Planungsrechtliche Absicherung von integriertem Angestelltenwohnen (Personalwohnungen) direkt auf dem Areal, um Fachkräfte langfristig an die Einrichtung zu binden.
- Städtebauliche Nachverdichtung und Höhenanpassung: Flächenschonende Innenentwicklung durch die Erhöhung der Geschossigkeit auf vier Vollgeschosse und Anpassung der Wandhöhen an das bereits realisierte, viergeschossige Niveau der Nachbarschaft.

- Natur- und Umweltschutz im Innenbereich: Erhalt des prägenden, randlichen Baumbestandes. Insbesondere die vertragliche und planerische Sicherung und Integration der auf dem Grundstück befindlichen, schützenswerten Buche.
- Optimierung des Verkehrsflusses: Unterbringung des gesamten ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage, die baumschonend unterhalb von Bereichen mit geringem Bewuchs positioniert wird, bei gleichzeitigem Verzicht auf oberirdische Versiegelung.
- Soziale Einbindung: Sicherung von Belegungspräferenzen für ortsansässige Bürger der Gemeinde Feldkirchen durch den Abschluss eines entsprechenden städtebaulichen Vertrages.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat beschließt zur formlosen Bauvoranfrage auf Errichtung von betreutem Wohnen auf dem Grundstück Fl.Nr. 556 Gemarkung Feldkirchen eine Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB für das geplante Vorhaben sowie das Einvernehmen der Kommune in Aussicht zu stellen.

Beschluss:

Zur planerischen Absicherung des Vorhabens beschließt der Gemeinderat zudem gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54, 1. Änderung, für das Grundstück Fl.Nr. 556 (Hohenlindner Str. 17).

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Die Ausweisung erfolgt abweichend von der bisherigen Planung als Sondergebiet oder passendes Wohngebiet mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen Plus“ (für beide Baukörper einheitlich) inklusive Personalwohnen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine GFZ von ca. 1,3 angehoben. Es sind zukünftig vier Vollgeschosse, eine Wandhöhe von ca. 14,00 m und eine flache Dachform zulässig.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes auszuarbeiten und parallel die Verhandlungen für einen städtebaulichen Vertrag (Kriterien: Kostenübernahme für die Planungskosten von Seiten des Bauherrn, Bevorzugung Feldkirchner Bürger, Konzepte für erhöhten Pflegebedarf) einzuleiten.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst. (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Beschluss: