

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Köppl

Erstellungsdatum: 16.09.2026

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 – erneute Vorlage

I. Vortrag

Der Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Wohngebäuden mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 475 lag dem Gremium bereits mehrfach vor (18.09.2025, 15.01.2026, 20.08.2026).

Zuletzt hatte die Gemeinde ihr Einvernehmen erteilt, da sich das Vorhaben an der angrenzenden Referenzbebauung orientierte und somit einfügte.

Das Landratsamt München wies mit Nachricht vom 04.09.2026 darauf hin, dass für das Gebiet ein einfacher Bebauungsplan existiert, weshalb die direkte Nachbarbebauung nicht als Bezugsfall herangezogen werden kann. Die vorhandene nähere Umgebung ist von weitaus kleinteiligeren Bebauungen mit weitaus geringeren Grundflächen und Höhenentwicklungen geprägt. Die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 470 war nur aufgrund des Bebauungsplanes möglich und führt zu dem strukturellen Unterschied im Vergleich zu der vorhandenen Umgebungsbebauung. Diese Bebauung auf Fl.Nr. 470 ist daher nicht geeignet, für die Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 475 zulässig als Referenzobjekt herangezogen zu werden.

Rechtlich erforderlich ist daher eine gemeindliche Zustimmung nach § 36 Abs. 1 i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB („Bauturbo“). Da der Gemeinderat dem Projekt inhaltlich bereits zugestimmt hat, stellt der formelle Beschluss nach § 31 Abs. 3 BauGB lediglich die Heilung eines formellen Mangels dar.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat erteilt seine Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 3 b BauGB zu dem vorliegenden Bauvorhaben.

Das Bauvorhaben ist in Bezug auf die überbaute Grundstücksfläche bauplanungsrechtlich zulässig

Die Art der Nutzung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Stellplatznachweis entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 108.