



## AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

### öffentliche Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Feldkirchen am 26.02.2026

#### Tagesordnungspunkt 8

Bauleitplanung - Bebauungsplan Nr. 113 "Südlich der Hohenlindner Straße und nördlich der Jahnstraße" – Billigungsbeschluss  
5147/2026

#### I. Vortrag

In der Sitzung am 02.10.2025 befasste sich der Gemeinderat mit den zum Bebauungsplan Nr. 113 „Südlich der Hohenlindner Straße und nördlich der Jahnstraße“ eingegangenen Anregungen und Einwendungen. Der damals beabsichtigte Billigungsbeschluss wurde aufgrund noch zu klärender Punkte zurückgestellt. Hauptpunkte dabei waren der noch fehlende städtebauliche Vertrag im Zusammenhang mit der Umsetzung der Maßnahme sowie eine abschließende Regelung zur Anzahl der Stellplätze.

Zwischenzeitlich wurde durch das Ingenieurbüro Obermayer Planen + Beraten ein Mobilitätskonzept erstellt. Die darin enthaltenden Möglichkeiten (z. B. abweichender Stellplatzschlüssel für Altenwohnungen und kleine Wohnungen (< 40 m²), Carsharing-Parkplätze, die integrierte Lage des Baugebietes im Ort sowie die von der CSU-Fraktion beantragte neue Bushaltestelle dar, könnten den Stellplatzbedarf auf 273 Stellplätze zu reduzieren.

Da in der Sitzung am 02.10.2025 keine Ausnahmen von der gültigen Stellplatzsatzung zugelassen wurden, ist eine erneute Beschlussfassung zu diesem Punkt erforderlich. Außerdem sind durch den Wegfall der Kinderbetreuungseinrichtung in Haus 5 im Plangebiet zusätzliche Aspekte in der Planung zu berücksichtigen.

In der Folge sind bereits gefasste Beschlüsse entsprechend der neuen Situation anzupassen und erneut zu beschließen und ergänzende Beschlüsse zu fassen. Nachfolgend sind die Änderungen in den Beschlüssen *kursiv* dargestellt.

#### II. Beratung

Aus der Mitte des Gemeinderats wurde gefragt, ob die Unterlagen allen zugänglich gewesen seien, da sie nicht online eingestellt worden seien. Es wurde klargestellt, dass der Beschluss auf Grundlage der dem Gremium vorliegenden Unterlagen gefasst werde.

Ein Mitglied des Gemeinderats bedankte sich für die Vorstellung, wies jedoch darauf hin, dass es ohne visuelle Unterlagen schwer nachvollziehbar sei. Bezugnehmend auf Haus 9 und 10 wurde ausgeführt, dass dort Senior\*innen untergebracht werden sollen. Das vorgestellte Konzept gehe von betreutem Wohnen aus; dies sei nach Auffassung des Redners jedoch nichtzutreffend. Kritisch wurde insbesondere die Stellplatzregelung gesehen: Ein Stellplatz für acht Wohneinheiten erscheine problematisch, insbesondere wenn von mobilitätseingeschränkten Personen ausgegangen werde. Es wurde angemerkt, dass im Verlauf unterschiedliche Nutzungsformen diskutiert worden seien. Daher wurde vorgeschlagen, diesen Teil aus dem Konzept herauszunehmen, da aus Sicht des Redners ein inhaltlicher Fehler vorliege.

Hr. Schmidt-Roschow erläuterte, vorgesehen seien Wohnungen für ältere beziehungsweise in ihrer Mobilität eingeschränkte Personen. Auf dieser Grundlage werde auch die Beurteilung der Stellplatznachweise erfolgen. Das bedeute, dass bei Einreichung des Bauantrags die entsprechenden Stellplätze nachzuweisen seien. Der Begriff „betreutes Wohnen“ sei möglicherweise

missverständlich verwendet worden. Die Bauanträge würden dem Gemeinderat zu gegebener Zeit vorgelegt.

Aus der Mitte des Gemeinderats wurde angemerkt, eine Vertragsstrafe von 20.000 Euro für den Fall eines nicht erbrachten Nachweises erscheine zu gering. Bei einer deutlich höheren Summe – beispielhaft wurden 200.000 Euro genannt – wäre eher Zustimmung möglich.

Hr. Schmidt-Roschow entgegnete, es stelle sich die Frage, wie verfahren werden solle, falls sich kein geeigneter Nachweis erbringen lasse. Es liege im ureigensten Interesse des Investors, die Anforderungen zu erfüllen.

Ein weiteres Mitglied des Gemeinderats bat darum, das angesprochene Missverständnis – insbesondere hinsichtlich der Einordnung als betreutes Wohnen – zu klären und, sofern möglich, im Bauplan entsprechend festzusetzen.

Hr. Schmidt-Roschow sagte zu, zu prüfen, ob eine Klarstellung im Bauantrag erfolgen könne oder ob eine andere Form der Festsetzung erforderlich sei.

Aus der Mitte des Gemeinderats wurde ergänzend zur Stellplatzfrage ausgeführt, man gehe davon aus, dass der Bauträger zunächst die Garage errichten werde und damit die Stellplätze festlege. Bei Einreichung der jeweiligen Bauanträge werde geprüft, welche Stellplätze zugeordnet seien. Sobald die vorgesehenen Stellplätze ausgeschöpft seien, könne keine weitere Bebauung erfolgen.

### III. **Beschluss**

#### **Landratsamt München: Punkt Nr. 23**

23. In Festsetzung B.1.5.8 wird auf die Geltung der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Hierzu weisen wir die Gemeinde auf die geänderte Rechtslage der BayBO zum 01.10.2025 hin. Diesbezüglich weisen wir auch auf die Vollzugshinweise zur BayBO 2025 sowie den Fragen- und Antwortkatalog zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr hin und bitten um Berücksichtigung dieser Änderungen.

Insbesondere gelten Stellplatzsatzung nur dann fort, wenn die in der ab 01.10.2025 geltenden Anlage zur GastellV festgelegten Höchstzahlen nicht überschritten werden. Im Übrigen treten bestehende Stellplatzsatzungen mit Ablauf des 30.09.2025 außer Kraft. Die uns vorliegende Stellplatzsatzung der Gemeinde vom 23.07.2020 sieht für Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> 3 Stellplätze vor, dies liegt über der ab 01.10.2025 geltenden Höchstgrenze vom 2 Stellplätzen je Wohnung (incl. Besucher). Die Stellplatzsatzung der Gemeinde (insbesondere die Richtzahlen) müsste an die ab 01.10.2025 geltende Rechtslage angepasst werden, sofern sie fortgelten soll.

Wir bitten um Überprüfung, auch im Hinblick auf die Stellplatzfestsetzungen im Bebauungsplanentwurf und die Angaben zu den geplanten Stellplätzen in den Punkten 4 und 5.2 der Begründung.

Beschluss:

Am 10. Dezember 2024 hat der Bayerische Landtag das Erste und das Zweite Modernisierungsgesetz Bayern beschlossen. Beide Gesetze enthalten Änderungen der BayBO, wie z.B. Änderung im Stellplatzrecht, Spielplatzrecht und hinsichtlich des gemeindlichen Satzungsrechts.

Der Wortlaut der Gesetzesverlautbarung macht deutlich, dass es für die Fortgeltung der gemeindlichen Satzungen als Ganzes ausschließlich auf die Einhaltung der Höchstzahlen ankommt. Somit bleiben in diesen Fällen auch solche Regelungen bestehen, die auf Grundlage der neuen Ermächtigungsgrundlage so nicht mehr getroffen werden könnten. Dies betrifft insbesondere Regelungen zur Beschaffenheit von Stellplätzen, die nach der neuen Ermächtigungsgrundlage nicht mehr getroffen werden können.

Stellplatzsetzungen in denen ganz oder teilweise höhere Stellplatzzahlen vorkommen, treten mit Ablauf des 30.09.2025 außer Kraft.

Satzungen, die nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung am 01.10.2025 noch Regelungen zur Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Zuwegungen der Stellplätze treffen, sind nicht mehr möglich.

Die Stellplatzsatzung vom 01.07.2024 setzte bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen auf Wohnfläche gestaffelte Stellplätze fest. Dies wäre ab dem 01.10.25 nicht mehr gültig.

Die Gemeinde Feldkirchen hat deshalb am 31.07.2025 eine Satzung erlassen, die den zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Regelungen entspricht und die Vorgaben, die der Gesetzgeber mit Wirkung ab dem 01.10.2025 erlassen hat, bereits berücksichtigt.

*Nach dieser Satzung müssten allerdings mehr als 400 Stellplätze für das geplante Vorhaben nachgewiesen werden. Es erscheint unrealistisch, dass insbesondere bei den kleineren Wohnungen oder den Seniorenwohnungen stets mit zwei Fahrzeugnutzern zu rechnen ist. In der Regel werden kleinere Wohnungen von Singles bewohnt und ältere Bewohner benötigen in der Regel nicht zwei Fahrzeuge.*

*Um zusätzliche Formen der Mobilität in der Planung zu berücksichtigen wurde ein Mobilitätskonzept durch das Ingenieurbüro Obermeyer Planen + Beraten erstellt. Unter Berücksichtigung der darin aufgeführten Maßnahmen (z. B. abweichender Stellplatzschlüssel für Altenwohnungen und kleine Wohnungen (< 40 m<sup>2</sup>), Carsharing-Parkplätze, die integrierte Lage des Baugebietes im Ort sowie die von der CSU-Fraktion beantragte neue Bushaltestelle), könnte der Stellplatzbedarf auf 273 Stellplätze reduziert werden.*

*Zudem erfolgte eine Reduzierung des bisher festgesetzten Baurechts, so dass der Stellplatzbedarf insgesamt auf ein vertretbares Maß reduziert werden kann.*

*Aus diesem Grund wird das Mobilitätskonzept als Grundlage für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs herangezogen. Es wird Anlage des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan samt Begründung wird entsprechend angepasst.*

**Abstimmung: einstimmig angenommen**

**Ja 16 Nein 0**

### **Polizeiinspektion 27 Punkt 3:**

3.

Eine Reduzierung der Stellflächen wird ebenfalls kritisch gesehen, da laut dem Statistischen Bundesamt die Zulassung von Fahrzeugen bundesweit gestiegen ist und der Trend zum Zweitfahrzeug hingeht.

Beschluss:

Die Gemeinde Feldkirchen teilt grundsätzlich die Ansicht der Polizeiinspektion. Dies wird auch in der aktuellen gemeindlichen Stellplatzsatzung abgebildet.

Bislang gab die gemeindliche Stellplatzsatzung bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen einen Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je Wohneinheit bis 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zwei Stellplätze bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche und drei Stellplätze ab 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche vor. Bei Gebäuden mit Altenwohnungen wurden 0,5 Stellplätze je Wohneinheit gefordert. Davon waren 20 % als Besucherstellplätze auszuweisen.

Tageseinrichtungen für Kinder benötigen drei Stellplätze je Kinderkrippe bzw. zwei Stellplätze je Kindergartengruppe. Bei einer Mittagsbetreuung und Hort sind je 15 Kinder zwei Stellplätze (davon 50% als Besucherstellplätze) herzustellen.

Auch wenn das Statistische Bundesamt recht hat, was den Trend zum Zweitauto angeht, hat sich die Bayerische Staatsregierung für einen anderen Weg entschieden. Bauen soll einfacher und billiger werden. Dieses Ziel verfolgen das erste und zweite Modernisierungsgesetz, die zum 01.01.2025 in Kraft getreten sind und zahlreiche Änderungen u.a. der Bayerischen Bauordnung vorgesehen haben.

Die Kommunen können künftig frei entscheiden, ob es in ihrem Gebiet eine Stellplatzpflicht geben soll oder nicht. Von den Stellplatzanforderungen für Wohnungen, die sich aus der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung ergeben, können sie nur noch nach unten abweichen, eine Mehrforderung ist nicht mehr möglich. Entgegen ersten Bestrebungen, die maximal ein Stellplatz pro Wohnung vorsahen, werden nun als Obergrenze zwei Stellplätze festgelegt. Bei nach BayWoFG geförderten Vorhaben beträgt die Obergrenze allerdings nur 0,5 Stellplätze. Die Kommunen hatten neun Monate Zeit, ihre Satzungen anzupassen, so lange galten diese fort.

Zwischenzeitlich wurde am 31.07.2025 aufgrund der Vorgaben der neuen Modernisierungsgesetze die Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen neu erlassen.

Hinsichtlich der Stellplatzlängen und -breiten weicht die Gemeinde Feldkirchen in ihrer jetzigen Stellplatzsatzung von den Vorgaben der GaStellV ab. Die Fahrzeuge werden inzwischen immer breiter und länger, so dass es auch in diesem Bereich zu immer mehr Konfliktpotential kommt. Deshalb wurden die Gestaltungsvorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung in den Bebauungsplan als Festsetzung übernommen.

Im Rahmen des Bauantrages sind von Seiten des Bauherrn die geforderten Stellplätze nachzuweisen. Bislang wurde nur hinsichtlich der nachzuweisenden Besucherstellplätze ein festes Kontingent von 35 oberirdische Stellplätze gefordert. Aufgrund der integrierten Lage und der fußläufigen Erreichbarkeit sämtlicher Nachversorgungsangeboten befand das in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten, dass eine Reduktion, der gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze um bis zu 5% realistisch sei und eine Anzahl von 35 Besucherstellplätzen ausreiche.

*Nach der Stellplatzsatzung in der aktuellen Form müssten allerdings mehr als 400 Stellplätze für das geplante Vorhaben nachgewiesen werden. Es erscheint unrealistisch, dass insbesondere bei den kleineren Wohnungen oder den Seniorenwohnungen stets mit zwei Fahrzeugnutzern zu rechnen ist. In der Regel werden kleinere Wohnungen von Singles bewohnt und ältere Bewohner benötigen in der Regel nicht zwei Fahrzeuge.*

*Um zusätzliche Formen der Mobilität in der Planung zu berücksichtigen, wurde ein Mobilitätskonzept durch das Ingenieurbüro Obermeyer Planen + Beraten erstellt. Unter Berücksichtigung der darin aufgeführten Maßnahmen (z. B. abweichender Stellplatzschlüssel für Altenwohnungen und kleine Wohnungen (< 40 m<sup>2</sup>), Carsharing-Parkplätze, die integrierte Lage des Baugebietes im Ort sowie die von der CSU-Fraktion beantragte neue Bushaltestelle), könnte der Stellplatzbedarf auf 273 Stellplätze reduziert werden.*

*Zudem erfolgte eine Reduzierung des bisher festgesetzten Baurechts, so dass der Stellplatzbedarf insgesamt auf ein vertretbares Maß reduziert werden kann.*

*Aus diesem Grund wird das Mobilitätskonzept als Grundlage für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs herangezogen. Es wird Anlage des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan samt Begründung wird entsprechend angepasst.*

**Abstimmung: einstimmig angenommen**

**Ja 16 Nein 0**

**Hinweise der Verwaltung:**

**Weitere Änderungen:**

## **I. Stellplatznachweis:**

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde bislang auf die Satzung der Gemeinde Feldkirchen über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

Aufgrund des neuen Modernisierungsgesetzes hat die Gemeinde Feldkirchen die Stellplatzsatzung neu erlassen und somit den Stellplatzschlüssel den Vorgaben der Staatsregierung angepasst.

Vor dieser Änderung waren für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen der Stellplatzschlüssel gestaffelt. Bis zu einer Wohnfläche von 40 m<sup>2</sup> war ein Stellplatz nachzuweisen, bei Wohnflächen bis zu 100 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze und ab 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche mussten drei Stellplätze nachgewiesen werden. Davon waren 20 % als Besucherstellplätze zu errichten.

Bei Gebäuden mit Altenwohnungen waren 0,5 Stellplätze je Wohneinheiten nachzuweisen. Auch hier kamen 20 % den Besuchern zugute.

Nach den Änderungen in der GaStellV (Garagen- und Stellplatzverordnung) und in der jetzt gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen sind je Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen. Für Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, müssen 0,5 Stellplätze nachgewiesen werden. Die prozentuale Ausweisung von Besucherstellplätzen ist entfallen.

*Für die geplante Bebauung bedeutete dies, dass ohne Anerkennung eines abweichenden Stellplatzschlüssels für kleine Wohnungen (< 40 m<sup>2</sup>) der Stellplatznachweis im Baugebiet nicht erbracht werden kann.*

*Ein beauftragtes Mobilitätskonzept legt verschiedene Möglichkeiten (z. B. abweichender Stellplatzschlüssel für Altenwohnungen und kleine Wohnungen (< 40 m<sup>2</sup>), Carsharing-Parkplätze, die integrierte Lage des Baugebietes im Ort sowie die von der CSU-Fraktion beantragte neue Bushaltestelle dar, den Stellplatzbedarf auf 273 Stellplätze zu reduzieren.*

*Bei einer Reduzierung der Stellplätze für kleinere Wohnungen auf 1,3 Stellplätze ergibt sich ein Bedarf von 273 Stellplätze. Davon würden 251 in der Tiefgarage und 22 oberirdisch nachgewiesen. Weitere 22 Stellplätze verblieben als Besucherstellplätze.*

**Beschluss:**

*Einer Reduzierung der Stellplätze auf Basis des Mobilitätskonzeptes in der Fassung vom 27.11.2025 wird zugestimmt. Die im Mobilitätskonzept aufgeführten Maßnahmen sind soweit rechtlich zulässig im Bebauungsplan festzusetzen. Im Übrigen sind sie im städtebaulichen Vertrag zu regeln.*

**Abstimmung: einstimmig angenommen**

**Ja 16 Nein 0**

*Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze. Der Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.*

**Abstimmung: einstimmig angenommen**

**Ja 16 Nein 0**

## **II. Baurechtsanpassung:**

*Durch den Wegfall der zunächst geplanten Kinderbetreuungseinrichtung steht eine Fläche von ca. 700 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss des Hauses Nr. 5 zur Disposition. Aufgrund der intensiven*

*Diskussion um die Entwicklung der Gebäude – insbesondere hinsichtlich ihrer Geschossigkeit – erscheint es vertretbar, dass durch den Wegfall der Kinderbetreuungseinrichtung auch das damit verbundene Geschoss wegfällt. Weiterhin wurde auch die Einkürzung eines Gebäudekörpers um 9 m diskutiert. Dies hätte eine Vergrößerung der Freifläche, jedoch nicht der Versiegelungsfläche aufgrund der darunter befindlichen Tiefgarage zur Folge gehabt.*

**Beschluss:**

*Aufgrund der fehlenden Notwendigkeit einer Kinderbetreuungseinrichtung für das Baugebiet erachtet die Gemeinde Feldkirchen die damit verbundene Baurechtsverschaffung als nicht mehr erforderlich. In der Folge ist das Baurecht am Gebäude 5 einzukürzen, so dass die bisherige Wandhöhe auf das Maß der Gebäude 1 bis 4 (dreigeschossige Bauweise) reduziert wird. Das zurückversetzte Dachgeschoss verbleibt.*

*Außerdem wird das Haus 7 um ein Geschoss reduziert. Begründet wird dies damit, dass es aufgrund seiner bisher festgesetzten Wandhöhe von 13,30 m bzw. 16,30 m (für den zurückgesetzten Dachgeschoss-Bereich) eine besondere städtebauliche Dominanz entwickelt, welche insbesondere gegenüber der Bestandsbebauung auf den Anwesen Hohenlindner Straße 10 b und 10 c zu städtebaulichen Spannungen führen könnte. Um diese zu vermeiden, ist auch hier eine Geschossanpassung (zukünftig: drei Vollgeschosse und ein zurückgesetztes Dachgeschoss) durchzuführen.*

*Damit verbleibt nur noch das Gebäude 6 mit einer maximalen Wandhöhe bei den zurückgesetzten Dachgeschossen von 16,30 m.*

Aufgrund der Reduzierung der Geschosse der Gebäude 5 + 7 sind die Wandhöhen entsprechend abzuändern. Planzeichnung und Begründung sind entsprechend anzupassen.

**Abstimmung: einstimmig angenommen**

**Ja 16 Nein 0**

**Folgende Beschlüsse sind anzupassen:**

a)

**Bürger vom 30.03.2025 (Lfd. Nr. 2 in der Beschlussvorlage für den 02.10.2025)**

b) Erstaunlicherweise wird im aktuellen Gemeindeblatt vom April 2025 unter der Rubrik "Aus dem Gemeinderat" berichtet, dass die Bebauung im Bereich der Friedensstraße maximal dreigeschossig sein wird, die anderen Gebäude eine 4-geschossige Bebauung nicht überschreiten.

**Beschluss:**

Die Wandhöhe der Gebäude 1-4, sowie 10, die rückwärtig an der Friedensstraße liegen, wurden auf 10 m reduziert. Die Bayerische Bauordnung setzt fest, dass Aufenthaltsräume mind. eine lichte Höhe von 2,40 m aufweisen müssen. Aufgrund technischer Erfordernisse geht man damit von einer Gesamtgeschosshöhe (inkl. Fußboden/Decke) von ca. 3,0 m aus. Änderungen sind nicht beabsichtigt. Lediglich aus Gründen der Klarstellung wird daher in den Festsetzungen durch Text im Bebauungsplan noch die max. dreigeschossige Nutzung in der neuen Häuserzeile südwestlich der Friedenstraße festgeschrieben.

Bei den Gebäuden 5-9 wurde eine Wandhöhe von max. 15,30 m bis 16,80 m festgesetzt, wobei die Gebäude 6 + 7 ein eingerücktes Terrassengeschoss aufweist. Für die Gebäude 5 und 7 wird nun die Baumasse um jeweils ein Geschoss reduziert. Hieraus ergibt folgende zukünftige Wandhöhenfestsetzung: Haus 1 bis 5 = Wandhöhe 10 m, Haus 6 = Wandhöhe = 16 m, Haus 7 = Wandhöhe 13 m, Haus 8 und 9 = Wandhöhe 13 und Haus 10 eine Wandhöhe von 10 m.

**Abstimmung: einstimmig angenommen**

**Ja 16 Nein 0**

Der Bebauungsplan wird hinsichtlich der Wandhöhen und der Geschossigkeit geändert. Die Begründung wird ergänzt.

**Abstimmung: einstimmig angenommen**

**Ja 16 Nein 0**

b)

**Bürger vom 16.04.2025 (Lfd. Nr.3 in der Beschlussvorlage für den 02.10.2025)**

**1. Bauliche Dichte, insb. zulässige Wandhöhe**

Wir bitten um Begründung der Festlegung der Wandhöhe. Diese ist aus unserer Sicht nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar, da die im Bebauungsplan festgelegten Wandhöhen nicht zu den in der Umgebung verorteten Gebäuden passen. Die umgebenden Bebauungen sind bis auf eine Ausnahme ausschließlich Einfamilienhäuser, sodass die Ableitung auf eine Umsetzung mit ausschließlich Mehrfamilienhäusern im Bebauungsplan nicht nachvollziehbar ist. Hier werden daher die Belange der Nachbarn und damit der Gemeinde nicht ausreichend berücksichtigt.

**Beschluss:**

Die Höhe der Gebäude sind das Ergebnis der bundes- bzw. landesgesetzgeberischen Vorgaben, die dem Schutz von Grund und Boden einen hohen Stellenwert zubilligen. Dazu kommt, dass, speziell in und um die Ballungszentren, der Bedarf an Wohnraum steigt. Ist es dann noch, wie in der Gemeinde Feldkirchen, städtebaulicher Wille, möglichst viele Freiflächen zu schaffen um einen hohen Durchgrünungsgrad zu erreichen, bleibt nur ein Wachsen in die Höhe. Hieraus ergibt sich die vorliegenden Bebauungsplanung.

Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihrem städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht (BVerwG, Urt. v. 10.09.2015, - 4 CN 8.14, juris; BayVG, Urt. V. 24.06.2020, - 15 N 19.442, juris – Rn. 23 m.w.N.). Für die Erforderlichkeit der Planung i.S. von § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB ist entscheidend, ob die Planung zu einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung beiträgt.

Aufgrund des hohen Wohnraumdruckes aber auch der extrem gestiegenen Grundstückspreise sind kleinteilige Bebauungen nicht mehr Stand der Zeit. Seitens des gemeindlichen Gremiums wird auf eine ausgewogene Verteilung von Wohnraum geachtet.

Die Wohnungsnot gerade im Münchner „Speckgürtel“ ist exponentiell gestiegen. Es werden immer wieder Anfragen für Wohnungen oder Häuser gestellt. Um den Nachfragen Rechnung zu tragen, ist es notwendig neue Baugebiete zu erschließen.

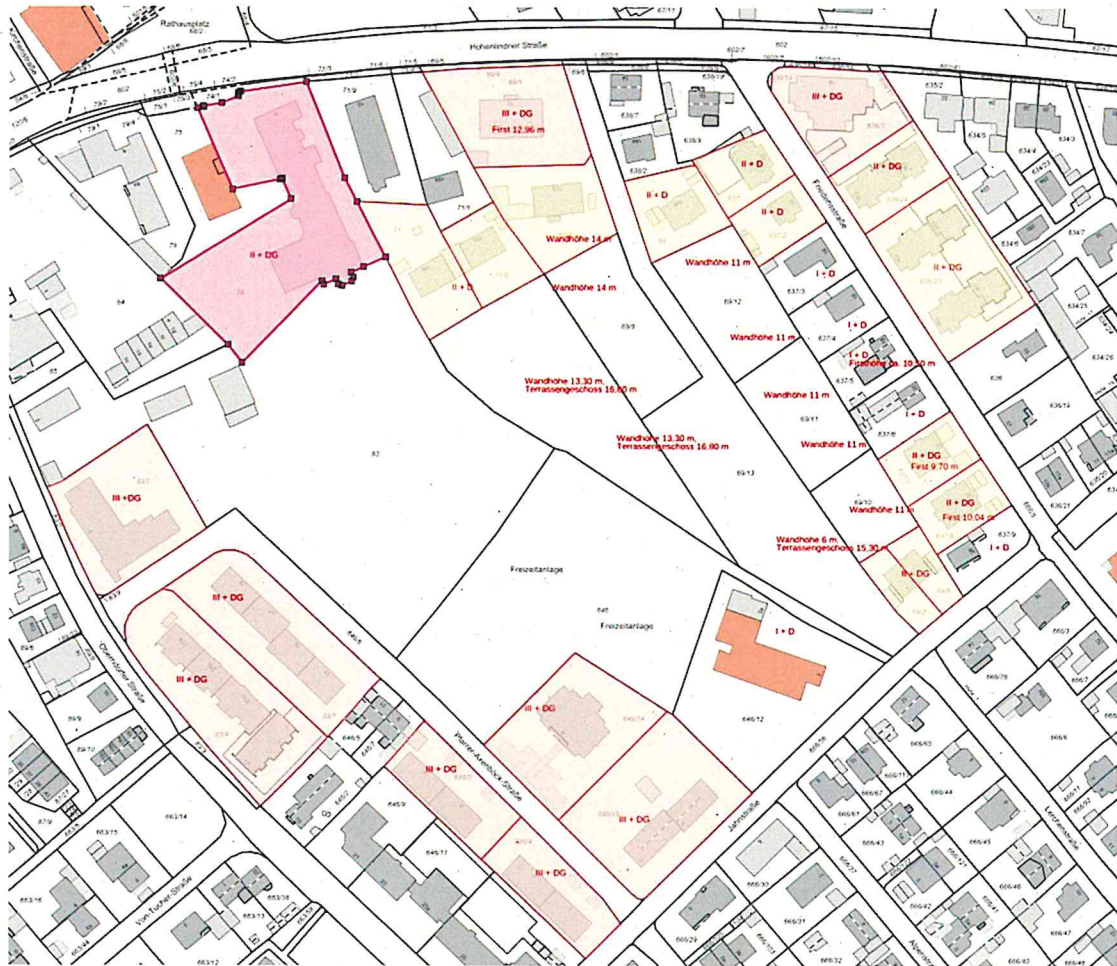
Durch den Bebauungsplan Nr.113 soll gezielt ein kompaktes, dichtes städtebauliches Konzept umgesetzt werden. Dabei wird den Vorgaben des § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Da im Bestand bereits Gebäude mit drei Vollgeschossen und Dachgeschoss (Fl.Nr. 69/1, 83/1, 83/4, 646/3, 646/14, 646/13, 636/3) vorhanden sind fügen sich nach Ansicht der Gemeinde die geplanten Gebäude in der Höhenentwicklung in Hinblick auf die Bestandsbebauung durchaus ein.

Im Übrigen werden die Wandhöhen der geplanten Gebäude im östlichen Bereich zur Friedensstraße auf 10 m reduziert. Da es sich um Gebäude mit Flachdächern handelt, ist die geplante Bebauung gleich hoch bzw. geringfügig höher, als die bestehenden Gebäude mit 2 Vollgeschossen und Dach (Fl.Nr. 637/8 = Firsthöhe 10,04 m, Fl.Nr. 637/7 = Firsthöhe von 9,70 m).

Zusammengefasst erachtet die Gemeinde die geplante Bebauung als nicht unverträglich. Änderungen sind daher nicht beabsichtigt. Lediglich aus Gründen der Klarstellung wird in

den Festsetzungen durch Text im Bebauungsplan noch die max. dreigeschossige Nutzung in der neuen Häuserzeile südwestlich der Friedenstraße festgeschrieben.



Rote Flächen = Gebäude mit einer III+ DG Bebauung, gelbe Flächen = II + D

Die Gebäude auf der Westseite zur un bebauten Fläche mit Spielplatz sind Gebäude mit Wandhöhen von 13,30 m – 14 m geplant, wobei Haus 7 und 6 *bislang* ein zurückgesetztes Terrassengeschoss mit einer möglichen Wandhöhe von 16,80 m aufweisen. Für die Gebäude 5 und 7 wird nun die Baumasse um jeweils ein Geschoss reduziert. Hieraus ergibt folgende zukünftige Wandhöhenfestsetzung: Haus 1 bis 5 = Wandhöhe 10 m, Haus 6 = Wandhöhe = 16 m, Haus 7 = Wandhöhe 13 m, Haus 8 und 9 = Wandhöhe 13 und Haus 10 eine Wandhöhe von 10 m.

Diese Terrassengeschosse sind zum Neubaugebiet situiert, so dass die Anwohner der Pfarren-Axenböck-Straße (ca. 115 – 125 m von den Gebäuden entfernt) nicht auf eine durchgängige Wand, sondern auf eine abgestufte Ansicht sehen.

Die Anwohner der Jahnstraße, worunter auch der Stellungnehmende zählt, würde bei der jetzigen Planung auf das Gebäude Nr. 4 mit einer Wandhöhe von 10 m blicken, was in etwa der Gebäudehöhe der Friedensstraße 24 entspricht. Ebenso wie die Anrainer der Friedensstraße, die im westlichen Bereich ihrer Grundstücke eine 10 m hohe Bebauung vorfinden.

Des Weiteren wurden die Gebäude so situiert, dass sich diese nicht frontal zu der bestehenden Bebauung befinden.



Bei einer generellen Regelung der Abstandsflächen durch den Bebauungsplan würde dies auch für die Tiefgaragenabfahrt an der Jahnstraße gelten, sodass Absatz 2 der Festsetzung B.1.3.4 ebenfalls entfallen könnte.

Wir bitten um Überprüfung und Anpassung der Festsetzungen sowie der Erläuterungen in der Begründung.

Beschluss:

Festsetzung B 1 3.4 wird wie folgt ergänzt:

„Gegenüber den außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Grundstücken sind die in der Fassung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.07.2023, geltenden Abstandsflächen einzuhalten.

Davon ausgenommen ist das Gebäude für die Tiefgaragenabfahrt an der Jahnstraße, das auf der Grundstücksgrenze errichtet werden darf und dessen Abstandsflächen in ganzer Tiefe auf dem angrenzenden Grundstück mit der Flurnummer 646 liegen dürfen.

Innerhalb des Geltungsbereichs regelt der vorliegende Bebauungsplan die Tiefen der Abstandsflächen durch die festgesetzten überbaubaren Flächen, deren Vermaßung und durch die zulässige Höhenentwicklung.

In der Planzeichnung wurden die Bauräume und die abstandsflächenrelevanten Nebenanlagen geprüft. Dabei wurden die Gebäudehöhen wie folgt reduziert.

- dreigeschossige Häuser 1-5 + 10: WH 10 m ü. NHN (statt bisher WH 11 m)
- viergeschossige Häuser 7, 8, 9: WH 13 m ü. NHN (statt bisher WH 14 m)
- fünfgeschossige Häuser 6: WH 16 m ü. NHN (statt bisher WH 16,80 m)
- Staffelgeschoss (Dachterrassenbrüstung samt Geländer): WH 13,30 m ü. NHN (bleibt).

Für Gebäude oder Gebäudebestandteile, sowie Nebenanlagen, die die gesetzlichen Abstandsflächen nicht einhalten können, werden die Längen- und Breitenausdehnung untereinander sowie zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zur Geltungsbereichsgrenze in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für die Vorzone der Balkone werden Wandhöhen und eine maximal zulässige Breite von 5,00 m je Balkon festgesetzt.

Die Begründung wird hinsichtlich der vorgenannten Änderungen in den Festsetzungen ergänzt.

**Abstimmung: einstimmig angenommen**

**Ja 16 Nein 0**

*Der Gemeinderat beschließt, das Mobilitätskonzept des Büros OBERMEYER Planen + Beraten in der Fassung vom 27.11.2025 für den Bebauungsplan Nr. 113 „Südlich der Hohenlindner Straße und nördlich der Jahnstraße“ zur Grundlage der Ermittlung der notwendigen Stellplätze zu machen.*

*Die im Mobilitätskonzept vorgeschlagenen Maßnahmen sind im Bebauungsplan abzubilden bzw. im städtebaulichen Vertrag festzuschreiben.*

Beschluss:

*Aufgrund der fehlenden Notwendigkeit einer Kinderbetreuungseinrichtung für das Baugebiet erachtet die Gemeinde Feldkirchen die damit verbundene Baurechtsverschaffung als nicht mehr erforderlich. In der Folge ist das Baurecht am Gebäude 5 einzukürzen, so dass die bisherige Wandhöhe auf das Maß der Gebäude 1 bis 4 (dreigeschossige Bauweise) reduziert wird. Das zurückversetzte Dachgeschoss verbleibt.*

*Außerdem wird das Haus 7 um ein Geschoss reduziert. Begründet wird dies damit, dass es aufgrund seiner bisher festgesetzten Wandhöhe von 13,30 m bzw. 16,30 m (für den zurückgesetzten Dachgeschoss-Bereich) eine besondere städtebauliche Dominanz entwickelt, welche insbesondere gegenüber der Bestandsbebauung auf den Anwesen Hohenlindner*

*Straße 10 b und 10 c zu städtebaulichen Spannungen führen könnte. Um diese zu vermeiden, ist auch hier eine Geschossanpassung (zukünftig: drei Vollgeschosse und ein zurückgesetztes Dachgeschoss) durchzuführen.*

*Damit verbleibt nur noch das Gebäude 6 mit einer maximalen Wandhöhe bei den zurückgesetzten Dachgeschossen von 16,30 m.*

**Abstimmung: einstimmig angenommen**

**Ja 16 Nein 0**

**Beschluss:**

Der entsprechend vorheriger Beschlussfassungen geänderte Bebauungsplan Nr. 113 für das Gebiet „Südlich der Hohenlindner Straße bis zur Jahnstraße“ mit Begründung in der Fassung vom 26.02.2025 wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Abstimmung: einstimmig angenommen**

**Ja 16 Nein 0**

Die Beschlussfähigkeit war zum Zeitpunkt des Beschlusses gegeben.

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Feldkirchen, den 11. März 2026



Yasmin Huber