

Vorlage Nr.: 2-BV/245/2021  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: Bauverwaltung  
Datum: 01.09.2021  
Verfasser: Meinhardt Felix

---

**Vorbescheidsantrag auf Errichtung von zwei Wohngebäuden in der Schleißheimer Str. 25, Fl.Nr. 1156**

---

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
16.09.2021	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss
12.10.2021	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

---

**I. SACHVORTRAG:**

Der Antragsteller beantragt per Vorbescheid die Errichtung von 2 Wohngebäuden in der Schleißheimer Str. 25, Fl.Nr. 1156.

Geplant ist, das bisher unbebaute Grundstück mit zwei Wohngebäuden zu bebauen. Das nördliche Gebäude soll vier Geschosse und einen nach Süden gerichteten dreigeschossigen Anbau erhalten. Die Wandhöhe des viergeschossigen Gebäudes soll 12 m, die des dreigeschossigen Anbaus 9 m betragen. Südlich davon soll ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Wandhöhe von 6 m errichtet werden. Die Gesamtgeschossfläche soll 2480,62 m<sup>2</sup> betragen. Durch die Verschiebung der westlichen Grundstücksgrenze nach Osten verkleinert sich das bestehende Grundstück. Zudem ist aktuell ein Flächentausch geplant, weshalb über die aktuelle nordöstliche Grundstücksgrenze hinaus geplant wurde. Die GFZ, bezogen auf die neue Grundstücksfläche soll 1,201 betragen.

Das betroffene Grundstück liegt im Innenbereich gem. §34 BauGB. Danach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Der Antragsteller stellt im Zuge des Vorbescheids die Frage, ob die dargestellte Bebauung des neuen Grundstückes mit zwei Gebäuden und einer Geschossfläche von 2480,62 m<sup>2</sup> möglich ist (GFZ 1,2). Aus Sicht der Verwaltung lässt sich die Frage nicht isoliert beantworten. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens hängt, wie beschrieben, von mehr Faktoren als nur die Geschossfläche ab. Bei der Beurteilung muss als erstes der Umgriff des zu betrachtenden Innenbereichs festgelegt werden. Dann werden die Maßzahlen (z.B. Höhe, Geschosszahl, GRZ, GFZ) der bestehenden Bebauungen verglichen. Eine solche Aufstellung für die Grundstücke, die aus Sicht der Verwaltung den Innenbereich für das betroffene Grundstück definieren, liegt als Anlage bei. Die Bebauung in diesem Bereich ist von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und Wandhöhen von maximal 5,85 m geprägt. Der Bauherr ist jedoch der Auffassung, dass aufgrund der örtlichen Nähe auch die Bebauung GLC (Schleißheimer Str. 30 a-c) im Norden, sowie die sog. Ariadne (Schleißheimer Str. 11-23) im Osten und die künftige Feuerwehr im Süden zu betrachten sind. Aufgrund dieser unterschiedlichen Meinungen hat die Verwaltung das Landratsamt vorab um Stellungnahme gebeten. Das Landratsamt ist der Auffassung, dass die Verwaltung den Umgriff des Innenbereichs zum jetzigen Zeitpunkt richtig

gewählt hat, da das GLC und die Ariadne eine anderer Charakteristik der Bebauung aufweist und die Feuerwehr noch nicht errichtet ist. Sobald die Feuerwehr errichtet wird, müsste diese jedoch zur Beurteilung herangezogen werden. Dann wäre auch die Realisierung eines höheren Baurechts auf dem Grundstück möglich. Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes sieht die Verwaltung im Hinblick auf die Höhenentwicklung, der Baudichte und der Geschossigkeit die planungsrechtliche Zulässigkeit gem. § 34 BauGB zum aktuellen Zeitpunkt als nicht gegeben an.

Im Hinblick auf den neuen Feuerwehrstandort kann sich die Verwaltung eine Nachverdichtung - wie geplant - an dieser Stelle vorstellen. Hierbei ist sicher zu stellen, dass durch die geplante Bebauung keine negativen Auswirkungen, vor allem im Hinblick auf dem Lärmschutz für die Feuerwehr entstehen.

Unabhängig davon, ist der Bauherr bereit, auch im Falle einer Genehmigung nach § 34 BauGB durch das Landratsamt, die Sobonquote und die InFol-Kosten gem. der Richtlinien der Stadt Garching zu erbringen. Eine entsprechende Erklärung des Bauherrn liegt vor. In welcher Form die Sobonquote erfüllt wird, muss im weiteren Verfahren geklärt werden.

## **II. BESCHLUSS:**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheidsantrag auf Errichtung von zwei Wohngebäuden in der Schleißheimer Str. 25, Fl.Nr. 1156 nicht zu erteilen, da es sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht in die umliegende Bebauung gem. § 34 BauGB einfügt. Die Stadt Garching stellt fest, dass sich der Vorbescheidsantrag einfügt, sobald der Rohbau der Feuerwehr Garching im Wesentlichen fertiggestellt ist.

## **III. VERTEILER:**

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

- |          |                                   |
|----------|-----------------------------------|
| Anlage 1 | Lageplan                          |
| Anlage 2 | Übersichtsplan                    |
| Anlage 3 | Ansicht, Schnitt                  |
| Anlage 4 | Tabelle Innenbereich mit Lageplan |



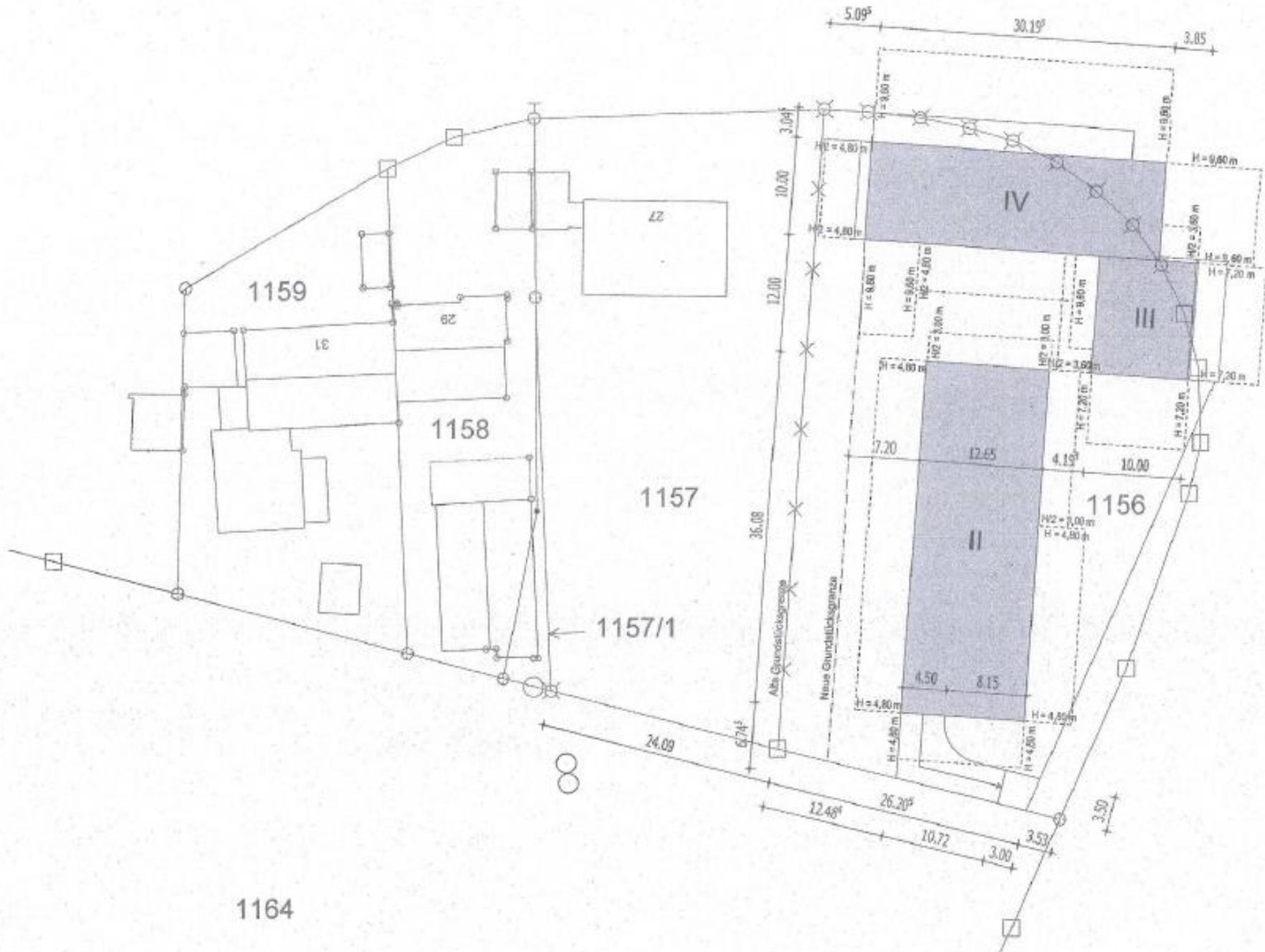
Erstellt am: 03.09.2021

Maßstab 1:2000

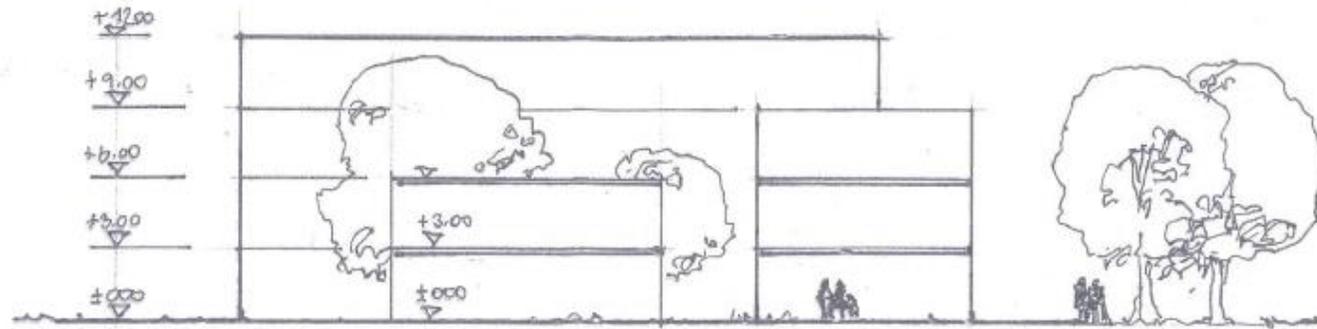


75

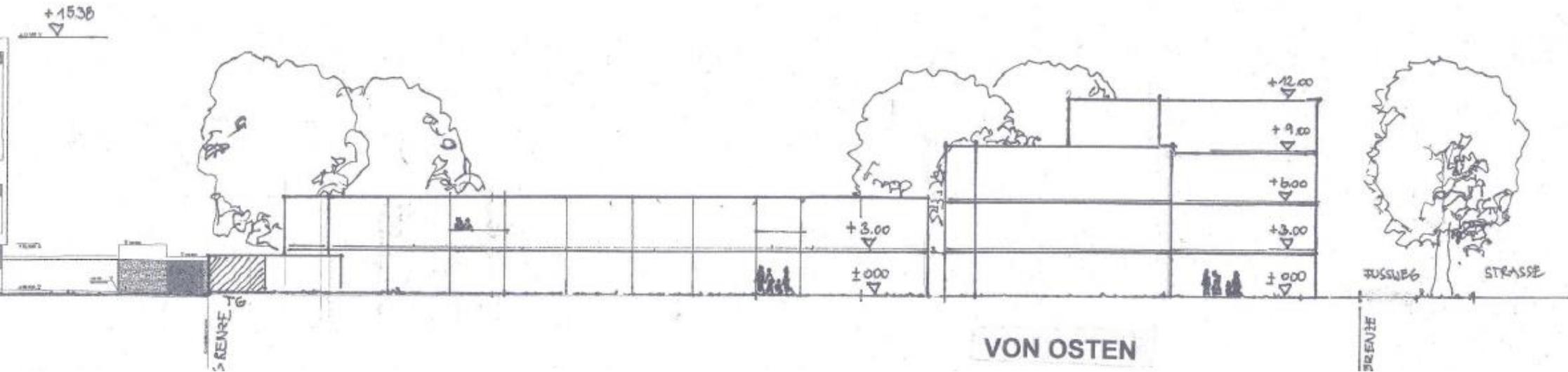
# Übersichtsplan



# Ansicht, Schnitt



SCHNITT A A



VON OSTEN



