



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 08.04.2025 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:01 Uhr
Ende: 19:56 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz: Bernhard Sontheim, 1. Bürgermeister
Schriftführer: Stefanie Reichart

Bergfeld, Karin

Hansel, Günter

Kaufmann-Jirsa, Stephanie, Dr.

Keltsch, Michael, Dr.

Maier, Anton

Melichar, Peter

Schremser, Matthias 2. Bürgermeister

Härtl, Sibylle

Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Utech, Boris

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 18.03.2025
2. Altes Polizeihaus - Balkonsanierung
3. Tekturantrag: "New Feldafing" Neubau Tagungs- und Trainingszentrum, Siemensstraße 20, Fl.Nr. 215/11
4. Antrag auf Baugenehmigung: Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses: - Koempelstr. 2a - Fl.Nr: 335/17
5. Antrag auf Baugenehmigung: Rückbau und Neuerrichtung eines Wintergartens an einer bestehenden DHH - Seewiesstr. 27c - Fl.Nr.424/3
6. Antrag auf isolierte Befreiung: Fällung einer Esche (Nr. 52) auf dem Grundstück Bahnhofstraße - Fl.Nr. 88/6 (Grüne Villa)
7. Öffentlicher Feld- und Wanderweg / Seewiesweg - Vertragsauflösung mit dem Freistaat Bayern
8. Straßenvollzugsanordnung: Neuordnung inklusive Beschilderung der Parkplätze in der Höhenbergstraße bei der Grundschule, Anlegung von Kiss & Ride (Go) Parkplätze für Eltern.
9. Bekanntgaben / Sonstiges

Das PEWU hat für alle Gewerke entsprechende Angebote eingeholt und das beiliegende Angebot in Höhe von 41.396,58 € vorgelegt.

Im Haushaltsplan 2025 sind Kosten in Höhe von 50.000 € eingestellt.

Beschluss:

Der Gemeinderat beauftragt das PEWU mit der denkmalgerechten Sanierung des Balkons in Höhe von 41.396,58 €.

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

**TOP 3 Tekturantrag: "New Feldafing" Neubau Tagungs- und Trainingszentrum,
Siemensstraße 20, Fl.Nr. 215/11**

Sachverhalt:

Der Gemeinde Feldafing liegt ein Tekturantrag zum Neubau des Tagungs- und Trainingszentrums von Siemens vor.

Die Änderungen wurden mit der 5. Auslegung des Bebauungsplans Nr. 15 „Bildungszentrum und Eichgraben dem Bauausschuss am 18.03.2025 bereits vorgelegt und gesetzt und belaufen sich

- u. a. beim Hauptgebäude auf den Entfall der Balkone, Anhebung des Vordachs etc.,
- bei den Freianlagen u. a. auf die Vergrößerung des Vordachs bei der Anlieferung, Änderung der Geländemodellierung zur Umsetzung der Anforderungen des Überflutungsschutzes etc...

Des Weiteren wird der genehmigte Pavillion aus der Planung herausgenommen und mit einem separaten Antrag auf Baugenehmigung neu beantragt.

Der Bebauungsplan ist am 01.04.2025 durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft getreten.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Antrag unter der Voraussetzung, dass die Ziele der Bauleitplanung eingehalten werden.

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung: Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses: - Koempelstr. 2a - Fl.Nr: 335/17

Sachverhalt:

Der Gemeinde Feldafing liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses auf der Fl.Nr 335/17 in der Koempelstraße 2a vor.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Nr. 56 „westlich der Eichgrabenstraße Fl.Nr. 562/22, einschließlich Umfeld“ und ist nach §34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist es als WR reines Wohngebiet ausgewiesen.

An der nördlichen zur Straße abgewandten Seite des Bestandgebäudes soll ein Anbau für Wohnzwecke mit einer Grundfläche von 35,76 m² entstehen. Demnach erhöht sich die Grundfläche des Bestandgebäudes von 83 m² auf 118,76 m². Die Firsthöhe beträgt 7,16 m und liegt unterhalb der Firsthöhe des Bestandgebäudes mit 7,97 m. Auch die Wandhöhe mit 5,77 m liegt knapp unterhalb der Wandhöhe des Bestandgebäudes mit 5,89 m. Ebenso wird die Dachform als Satteldach beibehalten.

Die bestehende Garage am Gebäude wird zum Abstellraum umgenutzt und es werden zwei neue offene Stellplätze an der Südseite zur Straße errichtet.

Bereits mit der Bauausschusssitzung am 07.03.2023 wurde das gemeindliche Einvernehmen für einen Antrag auf Vorbescheid (Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Doppelhauses/Zweifamilienhauses mit einer Grundfläche von 170 m², einer Wandhöhe von 6,50 m und einer Firsthöhe mit 10,30 m) erteilt. Am 06.07.2024 erteilte das Landratsamt Starnberg die Genehmigung zum Vorbescheid.

Für die Beurteilung des Bauantrags ist die umliegende Bebauung maßgebend. Da alle Maße gegenüber dem genehmigten Vorbescheid geringer ausfallen, spricht nichts gegen den Anbau. Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Bauvorhaben mit Anbau in die Umgebung ein.

GR Dr. Keltsch merkt an, dass das Sichtfeld bei dem Stellplatz Nr. 1 durch das Gartenhaus eingeschränkt wird. Dies sollte nochmal überprüft werden.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung: Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses in der Koempelstraße 2a – Fl.Nr. 335/17.

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung: Rückbau und Neuerrichtung eines Wintergartens an einer bestehenden DHH - Seewiesstr. 27c - Fl.Nr.424/3

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 424/3 ist im Flächennutzungsplan als WR (reines Wohngebiet) ausgewiesen. Der Bauantrag ist nach § 34 BauGB zu behandeln. Auf dem Grundstück befindet sich ein Zweifamilienhaus, das nach WEG-Recht geteilt ist. Der Wintergarten soll für die südliche DHH entstehen.

Der Antragsteller plant auf der Westseite des Bestandgebäudes den Rückbau und Neuerrichtung eines Wintergartens mit einer Grundfläche von 30,66 m². Die Grundfläche mit 250 m² bleibt demnach gleich und verändert sich nicht.

Es ändert sich lediglich die Dachneigung des Wintergartens.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das geplante Bauvorhaben unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung ein. Als Bezugsfall nach §34 BauGB kann das Nachbargebäude Seewiesstraße 27/27a, Fl.Nr. 424/12 mit einer Gebäudegrundfläche von ca. 282 m² oder das Wohnhaus gegenüber Fl.Nr. 424 mit 404,39 m² herangezogen werden.

Des Weiteren wurde bereits mit der Bauausschusssitzung am 19.07.2022 das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung eines Wintergartens und Carports und einer zusätzlichen Wohneinheit für die Seewiestr. 27 b auf derselben Fl.Nr. erteilt. Der Baugenehmigungsbescheid seitens des LRA wurde am 24.11.2022 erlassen.

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Rückbau und Neuerrichtung eines Wintergartens an einer bestehenden DHH in der Seewiesstr. 27c – Fl.Nr: 424/3.

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

TOP 6 Antrag auf isolierte Befreiung: Fällung einer Esche (Nr. 52) auf dem Grundstück Bahnhofstraße - Fl.Nr. 88/6 (Grüne Villa)

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 83 „Bahnhofstr. 24 – Grüne Villa“, Fl.Nr. 88/6

Der Grundstückseigentümer stellt den Antrag auf isolierte Befreiung zur Fällung von einer Esche (laut Baumbestandsliste Nr. 52), welche am nordwestlichen Grundstück liegt. Laut Bebauungsplan Festsetzung 8. 3 Grünordnung ist folgendes festgesetzt:

„Private Grünfläche „Uferböschung“; sie ist in ihrer Modellierung und Eigenart und mit den vorhandenen Gehölzbeständen zu erhalten und zu pflegen. Im Bereich der Uferböschung sind im Abschnitt westlich der Bauräume mind. 20 Laubbäume und 30 Laubsträucher zu erhalten. Sollte aufgrund von Krankheit, Windbruch etc. die Anzahl unterschritten werden, sind entsprechende Gehölze gem. Punkt C.18 aus dem natürlichen Aufwuchs zu entwickeln oder nach zu pflanzen. Im Abschnitt westlich des Grundstücks Fl.Nr. 88/3 (Bahnhofstr. 30) sind 7 Laubbäume gem. C.17 zu pflanzen. Für Pflanzungen innerhalb der Uferböschung sind abweichend von A.9.7 Heister (Höhe > 200 cm) zulässig. Allerdings sind je zu entwickelndem Baum mind. 3 Heister zu pflanzen. Bei Erreichen eines Stammumfangs von 25 cm bei einem der Heister dürfen die anderen beiden erforderlichenfalls gefällt werden. Bauliche Anlagen sind mit Ausnahme einer Fußwegverbindung entlang des Bachlaufes sowie einer Brücke über den Bach unzulässig (vergl. C.13). Für eine Fußwegverbindung ist ein eigenständiges wasserrechtliches Genehmigungsverfahren mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erforderlich.“

Laut Stellungnahme einer Sachverständigen für Bäume vom 14.02.2025 wurde bei der Besichtigung folgendes festgestellt“

„Ausgehend davon, dass die Schädigung der Eschen auch das Absterben der Wurzeln zur Folge haben, führt dies zu einer geminderten Standfestigkeit. Wie der Erfahrungen in der letzten Zeit gezeigt haben, fallen befallene Eschen schon bei geringen Stürmen um. Auf Grund des Schrägstandes sollte der Baum gefällt werden, denn in diesem Fall sind Personen- und Sachschäden nicht auszuschließen.“

Nach Rücksprache mit Herrn Erhard vom Landratsamt Starnberg ist diese fachliche Einschätzung nachvollziehbar. Demnach sollte dem Antrag stattgegeben werden.

Aufgrund der o. g. Gründe sowie der sich daraus ergebenden Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers ist die Fällung Esche Nr. 52 sowie eine Ersatzpflanzung nach Festsetzung C Nr. 17 zu befürworten.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt die isolierte Befreiung von der Festsetzung Nr. 8.4 (Grünordnung) des Bebauungsplans Nr. 83 „Bahnhofstr. 24 – Grüne Villa“ zur Fällung von einer Esche (laut Baumbestandsliste Nr. 52). Eine Ersatzpflanzung nach Festsetzung C (Hinweise) Punkt 17 ist vorzunehmen.

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	9
Gegen den Beschluss:	0

TOP 7 Öffentlicher Feld- und Wanderweg / Seewiesweg - Vertragsauflösung mit dem Freistaat Bayern

Sachverhalt:

Die Gemeinde Feldafing und der Freistaat Bayern, in dem Fall Forstverwaltung haben im Jahr 1999 einen Wegbenutzungsvertrag für den öffentlichen Feld- und Wanderweg /Seewiesweg abgeschlossen.

Der Weg führt ab Schloss Seewies durch den Wald zur Staatsstraße 2067 zwischen der B2/Traubing und Garatshausen (ca. 400 m) und dann darüber hinaus weiter Richtung Tutzing.

Ein Teil des Weges zwischen Schloss Seewies und der Staatsstraße 2067 ist auch als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet. Straßenbaulastträger ist der Freistaat Bayern/ Bayer. Staatsforsten als Grundstückseigentümer der angrenzenden Grundstücke.

Die Bayer. Staatsforsten AöR (Forstverwaltung) möchten nun den Vertrag bei Nichtnutzung des Weges entweder auflösen bzw. stilllegen oder wenn die Gemeinde den Weg weiterhin erhalten möchte, einen neuen Vertrag abschließen.

Dem Abschluss eines neuen Vertrages stehen diverse Gründe dagegen.

Auszug aus dem aktuellen Vertrag:

Laut Vertrag (Punkt 8 d) übernimmt der Vertragsnehmer, hier Gemeinde Feldafing, als Betreiber des Wanderweges in dessen Verlauf und auf einem an dieser Fläche angrenzenden, ausreichend breiten Randstreifen (auf mindestens einer Baumlänge Tiefe) die volle Verkehrssicherungspflicht.

Zudem haftet der Vertragsnehmer im Rahmen des geltenden Rechts für alle Schäden (auch durch Dritte) die dem Vertragsgeber anlässlich der Benutzung des Vertragsgegenstandes z. B. am Waldbestand, an Forstwegen und sonstigen Einrichtungen entstehen.

Laut Punkt 8 e) führt der Vertragsgeber Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Vertragsobjekt nur nach forstbetrieblichen Erfordernissen durch. Maßnahmen und Aufwendungen die über dieses Ausmaß hinaus gehen, trägt der Vertragsnehmer.

Aus Sicht der Verwaltung ist dieser Vertrag so nicht mehr aufrechtzuerhalten. Dagegensprechen sowohl wirtschaftliche Gründe als auch Gründe der Verkehrssicherung. Demnach ist zu empfehlen, den Vertrag aufzulösen.

Es wird darum gebeten, den Freistaat Bayern auf den Wegeunterhalt hinzuweisen.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt die Zustimmung der Auflösung des Vertrages mit den Bayer. Staatsforsten AöR.

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

TOP 8 Straßenvollzugsanordnung: Neuordnung inklusive Beschilderung der Parkplätze in der Höhenbergstraße bei der Grundschule, Anlegung von Kiss & Ride (Go) Parkplätze für Eltern.

Sachverhalt:

Für die Höhenbergstraße 11-13 (Schule, Montessori Kiga, Hort) soll ein neues Parkkonzept ab 01.05.2025 erfolgen.

Die derzeit vorliegende Situation, bezogen auf die Sicherheit der Kinder sowie der Anfahrt zu den Stoßzeiten morgens und mittags bzw. nachmittags, ist nicht ideal, sodass es kurzfristig eine Anpassung am bisherigen Parkkonzept bedarf.

Die Verwaltung prüfte anhand der vorliegenden Gegebenheiten und Informationen mehrere Varianten, um vor allem die Sicherheit der Kinder beim Ankommen an der Schule, Kiga und Hort zu verbessern. Die Anfahrt der Eltern wird sich zu den Stoßzeiten ein wenig verbessern, jedoch sind hier die Kapazitäten nahezu erschöpft.

Stand heute (s. Anlage 1 – IST-Zustand):

Sämtliche Parkplätze vor dem Schulareal stehen den Lehrkräften bzw. Erziehern zur Verfügung, welche mit Sonderausweis beparkt werden. In dem Fall nutzen bringende Eltern trotzdem jeden freien Stellplatz, sofern noch frei, um die Kinder aus-/einsteigen zu lassen. Zu Stoßzeiten kommt es im Bereich der Parkplätze zu unübersichtlichen und demnach auch gefährlichen Situationen, da auch der Gehwegbereich sowie die Straße als Parkplatz genutzt werden.

Vorliegende Problemstellen:

- Gehwegbereich liegt vor bzw. hinter (bei parkenden) Fahrzeugen (s. roter Bereich Anlage 1). Beim rückwärts rausfahren aus dem Parkplatz ist die Sicht eindeutig eingeschränkt. Kinder sind nicht bzw. kaum zu sehen.
Des Weiteren müssen ggfs. Personen am Auto vorbei auf der Straße laufen, da zu Stoßzeiten auch der Gehweg und Straßenbereich zugeparkt werden.
- Parken Eltern auf der Straße auf der gegenüberliegenden Seite der Parkplätze, so müssen Kinder direkt auf der Straße aussteigen und diese queren. Auch hier ist das Sicherheitsrisiko deutlich erhöht.
- Keine Abstellmöglichkeiten für Eltern, die Ihre Kinder (vor allem für die Kiga) zu den Einrichtungen bringen. Die Situation verschärft sich, wenn auf der gegenüberliegenden Seite der Parkplätze die umliegenden Anwohner auf der Straße parken.

Kurzfristige Lösung (s. Anlage 2)

1. Ein Teil der Lehrer & Erzieher Parkplätze wird in ein Kiss & Ride (Go)-Bereich (4-5 Stellplätze) umgewandelt (s. hellblaue Markierung). Dieser liegt direkt neben dem Eingangstor. Die Höchstparkdauer soll 5 Minuten betragen. Hier muss die Verkehrsüberwachung erhöht präsent sein
 - ✓ Eltern und Kinder, die diese Parkplätze nutzen, müssen nun nicht mehr hinter mehreren Autos vorbeilaufen und haben den kürzesten Weg zum Eingangstor.
 - ✓ Es wird dadurch ein sichereres Aussteigen ermöglicht.
2. Im Straßenbereich auf der gegenüberliegenden Seite der Parkplätze (s. gelbe Markierung) sollen die entfallenden Parkplätze für Lehrkräfte & Erzieher durch anbringen einer Beschilderung „Absolutes Halteverbot mit Zusatz „Lehrkräfte & Erzieher mit Sonderausweis frei“ wieder hinzugefügt werden.
 - ✓ Die Lehrkräfte kommen morgens, bleiben demnach bis Ende dort stehen. Kein permanentes Anfahren, aussteigen und abfahren.
 - ✓ Zudem keine Kinder, die auf der Straßenseite aussteigen und diese dann queren müssen.
3. Alle Parkplätze, ausgenommen Straßenbereich, werden mit einem weiteren Zusatzschild „Mo – Fr / 7-16 Uhr“ versehen, sodass das Parken außerhalb dieser Zeiten ohne Sonderausweis für jedermann frei ist.

Die Verkehrsbeschilderung samt richtiger Anordnung befindet sich aktuell bei der Polizei sowie KDZ Oberland zur Prüfung. Nach positiver Rückmeldung wird die Umsetzung zeitnah durchgeführt.

Des Weiteren wurde Frau Simons zeitgleich mit der Polizei und dem KDZ Oberland am 27.03.2025 über dieses Vorhaben informiert.

Aufgrund der komplexen Situation werden weitere Maßnahmen durch die Verwaltung geprüft. Ein Verkehrsplaner soll dafür hinzugezogen werden.

Die Gemeinderäte diskutieren ausgiebig über verschiedene Stellplatz- und Beschilderungsvarianten.

BGM Sontheim schlägt vor, einen Runden Tisch mit den betroffenen Leitungen von Grundschule, Kindergarten und Hort und jeweils den Elternbeiräten zu organisieren.

Der Tagesordnungspunkt wird vertagt.

TOP 9 Bekanntgaben / Sonstiges

BGM Sontheim gibt bekannt, dass die Koempelstraße ab dem 16.04.25 für den Durchgangsverkehr gesperrt wird, da das Wasser gKU die Trinkwasserleitung erneuert. Das Bauvorhaben wird in zwei Abschnitten gegliedert. Abschnitt 1 erfolgt von der Kreuzung Seewiesstraße/Koempelstraße westwärts bis Koempelstraße 38a. Abschnitt 2 erfolgt von der Bahnbrücke bis Ecke Eichgrabenstraße. Die Baumaßnahme dauert bis 18.07.25.

BGM Sontheim berichtet, dass Bereiche der Seestraße neu geteert wurden und sich die Gemeinde Pöcking mit der Königinstraße angeschlossen hat.

BGM Sontheim teilt mit, dass die beauftragten Markierungen im Ort angebracht wurden. Die Kreuzung Seewiesstraße/Koempelstraße erfolgt erst nach den Bauarbeiten.

Frau Schmid bedankt sich für das Anbringen der Schilder und die Markierung in der Straße Am Anger.

GRin Bergfeld fragt nach, ob man an der Ecke Thurn-und-Taxis-Straße / Pschorrstraße einen Spiegel anbringen kann. BGM Sontheim lehnt dies ab.

GRin Härtl bedankt sich für die Fertigstellung der Jahnstraße.

BGM Sontheim bittet Frau Härtl Vorschläge für Gehwegabsenkungen zu machen.

GRin Kaufmann-Jirsa bittet den Anhänger auf der Koempelbrücke zu überprüfen.

Gefertigt:

Stefanie Reichart

Genehmigt:

Bernhard Sontheim
1. Bürgermeister