



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses  
vom 01.07.2025 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:01 Uhr  
Ende: 20:22 Uhr

Anwesend waren:

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

Bergfeld, Karin

Hansel, Günter

Kaufmann-Jirsa, Stephanie, Dr.

Maier, Anton

Melichar, Peter

Schremser, Matthias                      2. Bürgermeister

Utech, Boris

Schmid, Imke                              Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Keltsch, Michael, Dr.

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

**Tagesordnung:**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 20.05.2025
2. 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Garatshausen Ort"; Abwägung der Stellungnahmen, Billigungs- und ggf. Satzungsbeschluss
3. Erstes und zweites Modernisierungsgesetz 2024 - Erlass einer Stellplatzsatzung für die Gemeinde Feldafing
4. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau Pavillon - Erweiterung des Konferenzbereiches für "New Feldafing", Siemensstraße 20, Fl.Nr: 215/11
5. Antrag auf Baugenehmigung: Abbruch des Verbindungsgangs, Umnutzung eines Gewerbebetriebs in eine Wohnung und Neubau eines Anbaus - Alte Traubinger Straße 16 - Fl.Nr 1088/1
6. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Dachstuhls mit Gaube; Wielinger Straße 17; Fl.Nr. 539
7. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Dreier- und Doppelcarport; Fl.Nr: 587/2 - Pöckinger Straße 23
8. Antrag auf Vorbescheid: Neubau von 2 Reihenhäusern mit Stellplätzen, Johann-Biersack-Str. 35, Fl.Nr: 541
9. Gemeinde Pöcking - Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Handwerker- und Gewerbehof Pöcking"; Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
10. Bekanntgaben / Sonstiges

---

---

**TOP 1      Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 20.05.2025**

**Beschluss:**

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses Feldafing vom 20.05.2025 werden keine Einwendungen vorgebracht.

**Abst.Ergebn.:**                      **8            für**  
                                                 **0            gegen den Beschluss**

---

---

**TOP 2      4. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Garatshausen Ort"; Abwägung der Stellungnahmen, Billigungs- und ggf. Satzungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

**Beschluss zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 15.04.2025 mit Frist zum 23.05.2025 insgesamt 34 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 16.04.2025 bis zum 23.05.2025 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

**14 Träger haben sich bisher nicht geäußert, dies sind:**

- (1) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- (2) Freiwillige Feuerwehr Feldafing
- (3) GWT Starnberg
- (4) Landratsamt Starnberg -Untere Denkmalschutzbehörde-
- (5) Landratsamt Starnberg -Untere Verkehrsbehörde-
- (6) Landratsamt Starnberg -Fachbereich Umweltschutz-
- (7) Landesbund f. Vogelschutz - Kreisgeschäftsstelle Starnberg
- (8) Telefonica O2
- (9) Vermessungsamt Starnberg
- (10) Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- (11) Polizeiinspektion Starnberg
- (12) BUND Naturschutz in Bayern e.V
- (13) DB Immobilien
- (14) Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

**13 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:**

- (1) Bundeswehr
- (2) Gemeinde Tutzing
- (3) Gemeinde Pöcking
- (4) Landratsamt Starnberg -Bodenschutz und Abfallrecht
- (5) Landratsamt Starnberg -Untere Naturschutzbehörde-
- (6) Landratsamt Starnberg -Brandschutzdienststelle-
- (7) Landratsamt Starnberg -Untere Immissionsschutzbehörde-
- (8) Landratsamt Starnberg -Kreisbauamt-
- (9) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (10) Staatliches Bauamt Weilheim
- (11) Regierung von Oberbayern
- (12) Regionaler Planungsverband München
- (13) AWISTA Starnberg KU

**Von 7 Trägern wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies sind:**

- (1) Abwasserverband Starnberger See
- (2) Eisenbahn-Bundesamt
- (3) Wasserversorgung gKU
- (4) Energienetze Bayern
- (5) Bayernwerk Netz GmbH
- (6) Deutsche Telekom Technik
- (7) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim

**Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen, Bedenken und Hinweise:**

**1. Abwasserverband Starnberger See, Schreiben v. 23.04.2025**

<p>Als einem Träger öffentlicher Belange wurden dem Abwasserverband Starnberger See von der Gemeinde Feldafing mit Schreiben vom 15.04.2025 die Unterlagen für obiges Bauleitverfahren zugesandt.</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 08.11.2024.</p> <p>Weitere Hinweise, Bedenken und Anregungen bringen wir nicht vor.</p>	<p>Kenntnisnahme; Die Anregungen wurden in die Hinweise bereits eingearbeitet.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

**2. Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben v. 20.05.2025**

<p>Ihr Schreiben ist am 15.04.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planun-</p>	<p>Kenntnisnahme; Die Anregungen wurden in die Hinweise bereits eingearbeitet.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

<p>gen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Garatshausen Ort“ nicht berührt, da die nächstgelegene Bahnlinie 5504, München-Mittenwald, ca. 160 m westlich an dem im Planungsumgriff befindlichen Flurstück Fl.-Nr. 1098, Gemarkung Feldafing vorbeiführt. Insofern bestehen keine Bedenken.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterung hinzunehmen sind. Entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall- und Erschütterung sind im Rahmen des Bebauungsplans zu berücksichtigen.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen.</p> <p>Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleit-planungen und Bauvorhaben Dritter.</p>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

### 3. Wasserversorgung Feldafing-Pöcking gKU, Schreiben vom 16.04.2025

<p>Von Seiten der Wasserversorgung passt alles. Die blauen Änderungen betreffen auch nicht die Wasserversorgung.</p> <p>Wie immer dürfen Wasserleitungen nicht überbaut werden und ein Schutzstreifen muss frei bleiben.</p>	<p>Kenntnisnahme; Die Anregungen wurden in die Hinweise bereits eingearbeitet.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

### 4. Energienetze Bayern (ESB), Schreiben vom 17.04.2025

<p>Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 15.04.25 teilen wir mit, dass mit Ihren Planungen Einverständnis besteht. Wie verweisen auf bereits am 14.11.24 abgegebene Stellungnahme.</p> <p>(bestehende Erdgasleitungen im Grundstück) Der Leitungsbestand hat sich in der Zwischenzeit nicht geändert.</p>	<p>Kenntnisnahme; Die Anregungen wurden in die Hinweise bereits eingearbeitet.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

**5. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 15.04.2025**

	Wir beziehen uns unverändert, auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 16.Oktober 2024.	Kenntnisnahme; Die Anregungen wurden in die Hinweise bereits eingearbeitet.
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------

**6. Deutsche Telekom Technik, Schreiben vom 14.05.2025**

	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:  Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2024645 vom 13.11.2024 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Kenntnisnahme;
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------

**7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schreiben vom 20.05.2025**

	<u>Aus dem Bereich Landwirtschaft:</u> Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 17.10.2024 mit dem Aktenzeichen AELF-WM-L2.2-4612-26-36-3, die weiterhin Gültigkeit hat.  <u>Aus dem Bereich Forsten:</u> Forstfachliche Belange sind von den Planungen nicht betroffen. Insofern bestehen keine Einwände.	Kenntnisnahme; Die Anregungen wurden in die Hinweise bereits eingearbeitet.
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------

**Beschluss 1:**

***Abwägung der Stellungnahmen / Billigung***

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Garatshausen Ort“ i.d.F. vom 01.07.2025 einschließlich Begründung i.d.F. vom 01.07.2025 unter Einarbeitung der vorstehenden Änderungen.

**Anwesend: 8**

**Für den Beschluss: 8**

**Gegen den Beschluss: 0**



Für den Ausbau von Dachgeschossen, für Nutzungsänderungen und für die Aufstockung von Wohngebäuden, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen (n.F Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 a), b) BayBO), kann ab 01.10.25 eine Stellplatzpflicht nicht mehr neu begründet werden. „Wohnzwecke“ liegen unabhängig davon vor, ob es sich dabei um eine Erweiterung einer bestehenden Wohnung in den Dachraum oder die Schaffung einer eigenständigen neuen Wohnung handelt.

Die Verwaltung hat sich nun Gedanken über neue Stellplatzzahlen gemacht. Vorgeschlagen wird, den Stellplatzschlüssel von bisher 1 Stellplatz pro Wohneinheit wie folgt zu erhöhen: 1 Stellplatz für Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche, darüber hinaus 2 Stellplätze je Wohnung. Für Mietwohnungen mit einer Bindung nach dem Wohnraumförderungsgesetz gilt eine Obergrenze von 0,5 Stellplätzen je Wohnung. Die übrigen Stellplatzzahlen wurden aus der GaStellV übernommen.

Der Stauraum vor Garagen wird mit 5 m in die Satzung aufgenommen (§ 6 Abs. 3). Nach der GaStellV waren bisher nur 3 m erforderlich.

Eine Fahrradabstellplatzsatzung wurde bislang im Bauausschuss abgelehnt. Im Zuge der neuen Stellplatzsatzung bietet es sich jedoch an, auch einen Schlüssel für Fahrradstellplätze festzulegen. Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten sollen zwei Fahrradabstellplätze je Wohnung nachgewiesen werden.

Frau Reichart stellt den Gemeinderäten in der Sitzung die relevanten Änderungen der BayBO vor. Herr Dr. Busse erläutert die Hintergründe der Änderungen und steht den Gemeinderäten für Fragen zur Verfügung.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt folgende Satzung:

### **Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrrädern (Stellplatzsatzung)** Fassung vom 01.07.2025

Die Gemeinde Feldafing erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619), folgende Satzung:

### **§ 1 Anwendungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet Feldafing. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Nutzungsänderungen, der Ausbau von Dachgeschossen und die Aufstockung von Wohngebäuden.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

## **§ 2**

### **Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder**

- (1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen und/ oder Fahrrädern zu erwarten ist, sind Stellplätze und/ oder Abstellplätze für Fahrräder herzustellen.
- (2) Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze und/ oder Abstellplätze für Fahrräder herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist

## **§ 3**

### **Zahl der Stellplätze und/ oder Abstellplätze für Fahrräder**

- (1) Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge (KFZ) und/ oder Abstellplätze für Fahrräder bemisst sich nach Anlage 1 zur Satzung. Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung.
- (2) Sofern bei einer baulichen Anlage die erforderlichen Stellplätze in der Anlage 1 nicht erfasst sind (zum Beispiel LKW Stellplätze), sind die erforderlichen Stellplätze gleichfalls nachzuweisen.
- (3) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.
- (4) 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.

## **§ 4**

### **Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze**

- (1) Eine Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze kann durch ein qualifiziertes Mobilitätskonzept erfolgen, welches geeignet ist, den Bedarf der Nutzer der baulichen Anlage nach Stellplätzen zu reduzieren. Dazu zählen insbesondere:
  - die Errichtung und Bereitstellung einer Car-Sharing Station in angemessener Größe,
  - die Teilnahme an einem bestehenden Car-Sharing Angebot,
  - die Bereitstellung von E-Bikes, Lastenrädern oder Pedelecs über ein Bike-Sharing Konzept,
  - die Schaffung zusätzlicher Fahrradabstellflächen

Der Bauherr hat die Flächen, für die entfallenden Stellplätze in der Planung vorzuhalten. Er ist nicht zur Herstellung dieser Stellplätze verpflichtet, solange das Mobilitätskonzept wirksam umgesetzt wird. Sofern die Umsetzung des Mobilitätskonzeptes unterbleibt oder eingestellt wird, sind die erforderlichen Stellplätze herzustellen. Eine Ablöse ist unter den Voraussetzungen des § 5 möglich.

Die Einzelheiten des Mobilitätskonzeptes werden in einem gesonderten öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Gemeinde und Bauherrn geregelt.

## **§ 5**

### **Herstellung und Ablöse der Stellplätze und/ oder Abstellplätzen für Fahrräder**

- (1) Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze und/ oder Abstellplätzen für Fahrräder sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei Herstellung auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.
- (2) Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrere Nutzungen mit unterschiedlichen Geschäfts- oder Öffnungszeiten (Wechselnutzung) kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Überschneidungen der Benutzung des Stellplatzes auftreten und keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der Umgebung zu erwarten sind.
- (3) Kann der Stellplatznachweis nach den §§ 1 und 2 nicht im erforderlichen Umfang erbracht werden, so besteht in begründeten Einzelfällen auch die Möglichkeit der Stellplatzablöse bis zu max. 30% des gesamten Stellplatzbedarfes. Eine geringere Herstellungsquote kann im Einzelfall zugelassen werden.  
Die nicht zur Herstellung kommenden notwendigen Kfz-Stellplätze sind gegenüber der Gemeinde Feldafing abzulösen. Die Kosten errechnen sich nach den Erwerbskosten eines Grundstücks von 15 m<sup>2</sup> Fläche und den Kosten für die Herstellung des Stellplatzes.  
Der Ablösebetrag wird für das Jahr 2025 auf 10.000 € pro Stellplatz festgesetzt. Hier von betragen die Grundstückserwerbskosten 80 % und die Herstellungskosten 20 %. Der Ablösebetrag erhöht sich entsprechend, wenn die Erwerbskosten von 15 m<sup>2</sup> Fläche bei dem Baugrundstück nach der jeweils aktuellen Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landratsamtes Starnberg einen höheren Betrag ergeben.  
  
Die Ablöse wird in einem Ablösevertrag zwischen der Gemeinde und dem Bauherrn geregelt.
- (4) Auf den Abschluss eines Ablösevertrages hat der Bauherr keinen Anspruch, vielmehr steht dies im Ermessen der Gemeinde.
- (5) Bei der Verwendung des Ablöse durch die Gemeinde wird Art. 81 Abs. 1 Nr. 4c Bay-BO beachtet.

## **§ 6**

### **Anforderungen an KFZ-Stellplätze**

- (1) Für Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

- (2) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO.
- (3) Vor der Zufahrt zu Garagen ist ein offener Stauraum von mindestens 5,0 m freizuhalten.
- (4) Anlagen für Stellplätze sind so anzulegen, dass keine Flächen mit hohen thermischen oder hydrologischen Lasten oder mit erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem sowie wohnklimatischem Wert entstehen.
- (5) Zur Vermeidung von Flächen mit hohen thermischen oder hydrologischen Lasten sind die Befestigung der Stellplatzflächen, deren Zufahrten und die Stauräume vor den Garagen in wasserdurchlässigem Material auszuführen.
- (6) Dächer von Garagen, Carports und Tiefgarageneinfahrten mit einer Neigung bis zu 10 Grad sind ganzflächig mit einer Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Sind dort technische Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie vorgesehen, ist die Dachbegrünung durchlaufend unter der jeweiligen Anlage anzuordnen.

## **§ 7**

### **Anforderungen an Fahrradabstellplätze**

- (1) Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 50 % der erforderlichen Fahrradabstellplätze in umschlossenen, abschließbaren und leicht zugänglichen Räumen bereitzustellen.
- (2) Fahrradabstellplätze, die frei zugänglich sind, sind mit Fahrradständern auszurüsten, die ein einfaches und diebstahlsicheres Anschließen des Fahrradrahmens ermöglichen.

## **§ 8**

### **Abweichungen**

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

## **§ 9**

### **Bußgeld**

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in dieser Satzung getroffenen Regelungen zuwiderhandelt.

## § 10 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 31.07.2025 in Kraft.

Feldafing, den .....

Bernhard Sontheim  
1. Bürgermeister

<b>Anwesend:</b>	<b>8</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>8</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>0</b>

---

---

### **TOP 4     Antrag auf Baugenehmigung: Neubau Pavillon - Erweiterung des Konferenzbereiches für "New Feldafing", Siemensstraße 20, Fl.Nr: 215/11**

#### **Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Bildungszentrum und Eichgraben“.

Wie bereits im Tekturantrag angekündigt, welcher am 08.04.2025 im Bauausschuss behandelt wurde, hat der Antragsteller nun einen neuen Antrag auf Baugenehmigung für den bereits genehmigten Pavillon eingereicht.

Der Bau weist eine Grundfläche von 179 m<sup>2</sup> zuzüglich 24 m<sup>2</sup> für den Balkon, eine Wandhöhe von 4,43 m und eine Firsthöhe (hier Lüfterfirst) von 6,50 m auf. Der Pavillon überschreitet die Baugrenze jeweils um 0,50 m auf der Vor- und Rückseite (West und Ost). Hierfür wird ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Baugrenze gestellt. Das Baufeld ist mit 20 m x 20,60 m ausgewiesen. In dem Fall wird hiermit um eine Befreiung von der Festsetzung des B-Plans gebeten.

#### **Folgende Begründung liegt vor:**

*Das Baufeld für den Pavillon besitzt gern. B-Plan die Maße von 20,00 m (Ost-West) x 20,60 m (Nord-Süd) und ragt teilweise in den schützenswerten Baumbestand. Die zulässige Grundfläche liegt bei 317 m<sup>2</sup>. Im Rahmen der Baumaßnahme wird das Ziel einer möglichst geringen Versiegelung des Hanggeländes vorrangig verfolgt. Dies wird sichergestellt durch eine möglichst geringe Grundfläche und einer besonderen Bauweise hinsichtlich der Gründungsmaßnahmen (aufgeständerte Bauweise mit punktförmiger Gründung).*

*Die Grundfläche des Gebäudevolumens aus Innenraum und Balkon beträgt lediglich*

203 m<sup>2</sup> und unterschreitet die zulässige Grundfläche um 114 m<sup>2</sup>. Als leichter Holzbau konzipiert wird der Pavillon aufgeständert, punktförmig gegründet und auf diese Weise das Maß der baulichen Versiegelung minimiert.

In Nord-Süd-Richtung wird die Breite mit 9,70 m für die angestrebte Nutzung so schlank wie möglich ausgebildet und unterschreitet die maximal zulässige Breite um 10,90 m. Das Gebäude fügt sich als schlanker Baukörper in den schmalen Grünkorridor ein. Alle angrenzenden Bäume können vollständig erhalten bleiben.

Um dennoch die angestrebte Nutzung im Gebäude zu ermöglichen, wird der vorfabrizierte Holzbau in einem wirtschaftlichen Achsmaß von 2,50 m von acht Feldern konzipiert und kommt damit mit seinen Gebäudeachsen in Ost-West-Richtung auf eine Länge von genau 20,00 m. Dies entspricht der zulässigen Gebäudelänge. Durch das bauliche Maß der Stützen und des Außenwandaufbaus wird die Baugrenze an beiden Seiten um ca. 0,5 m überschritten. Die Gebäudelänge beträgt somit 21,00 m.

In Anbetracht der geringen Ausnutzung des Baufeldes, einer geringen Versiegelung durch eine minierte Grundfläche und die Aufständigung, des respektvollen Umgangs mit den Bäumen und des Grünraums wird um eine entsprechende Befreiung von der Festsetzung des B-Plans gebeten.

Aus Sicht der Verwaltung werden bis auf die Überschreitung der Baugrenze um jeweils 0,50 m auf der West- und Ostseite alle Festsetzungen in der 3. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 15 „Bildungszentrum und Eichgraben SO „Bildungszentrum“ eingehalten. Die vorliegende Begründung ist schlüssig, der aufgeständerte Baukörper fügt sich sehr gut ein. Dass das Baufenster deutlich weniger ausgereizt ist, als durch Festsetzung 3.1 ist positiv zu sehen. Zudem scheint es keine Einschränkungen im vorhandenen Baumbestand zu geben.

#### **Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt die Befreiung von der Festsetzung 4.1 der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Bildungszentrum und Eichgraben SO „Bildungszentrum“ für die Überschreitung der Baugrenze um 0,50 m auf der West- und Ostseite des Pavillons und das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau Pavillon – Erweiterung des Konferenzbereichs „New Feldafing“.

**Anwesend: 8**

**Für den Beschluss: 8**

**Gegen den Beschluss: 0**

---

---

**TOP 5      Antrag auf Baugenehmigung: Abbruch des Verbindungsgangs, Umnutzung eines Gewerbebetriebs in eine Wohnung und Neubau eines Anbaus - Alte Traubinger Straße 16 - Fl.Nr 1088/1**

#### **Sachverhalt:**

Das Grundstück Fl.Nr. 1088/1 liegt im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung Garatshausen und ist nach §34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist es als WA allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Auf dem Grundstück wurde im Jahr 1985 der Anbau eines Bürogebäudes mit 2 Wohnungen genehmigt.

Nun soll der Verbindungsgang zwischen Hausnummer 16 und Hausnummer 17 abgerissen und durch einen Anbau mit Dachterrasse mit den Maßen 3,25 m (Breite) x 6,69 m (Länge) ersetzt werden. Die Grundfläche wird dadurch sogar ein wenig verringert. Des Weiteren soll die im Erdgeschoss liegende Gewerbeeinheit in eine Wohnung umgenutzt werden.

Die Abstandsflächen die auf die Privatstraße fallen, werden übernommen.

Auf dem Grundstück wurde am 16.03.2009 ein Baugenehmigungsbescheid für den Umbau des Erdgeschosses und Dachgeschosses sowie dem Anbau eines Wintergartens mit den Maßen 3,34 m (Breite) x 6,58 m (Länge) erteilt. Der damalige Bauantrag wurde jedoch nicht umgesetzt und hat keine Gültigkeit mehr.

Aus Sicht der Verwaltung spricht nichts gegen den Abriss des Verbindungsgangs und den Anbau an gleicher Stelle. Die Umnutzung von Büro in eine Wohnung ist im allgemeinen Wohngebiet ebenfalls zulässig.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Abbruch des Verbindungsgangs, Umnutzung eines Gewerbebetriebs in eine Wohnung und Neubau eines Anbaus - Alte Traubinger Straße 16 - Fl.Nr 1088/1“.

**Anwesend: 8**

**Für den Beschluss: 8**

**Gegen den Beschluss: 0**

---

---

**TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Dachstuhls mit Gaube; Wielinger Straße 17; Fl.Nr. 539**

**Sachverhalt:**

Das Grundstück Fl.Nr. 539 liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und ist nach §34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist es als WA allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das bestehende Gebäude wurde 1912 errichtet und im Jahr 1972 saniert und angebaut. Es steht nicht unter Denkmalschutz.

Der Antragsteller plant, den Dachstuhl und die Gaube zu erneuern.

Im Zuge der Abbrucharbeiten wurde festgestellt, dass die Dachkonstruktion beim Einbau der neuen Wärmedämmung nicht mehr ausreichend tragfähig ist, da an einigen Stellen der Holz Feuchtigkeitsintritte festgestellt wurde.

Somit soll der Dachstuhl, in gleicher Bauweise, bis auf einen stärkeren Sparrenquerschnitt (die alten Sparren hatten eine Durchbiegung von bis zu 5cm) erneuert werden.

Zudem soll die bestehende Gaube durch eine Satteldachgaube ersetzt werden.

Die Abstandsfläche zur Westseite wurde noch nicht nachgewiesen. Bei Überschneidungen mit dem Flachdachanbau wird das Landratsamt eine Abweichung, aufgrund des genehmigten Bestands, erteilen.

Da sich die Wand- und Firsthöhen nur minimal durch die Dämmung ändern, kann aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Die Gemeinderäte begrüßen den Erhalt des Hauses.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Dachstuhls mit Gaube.

**Anwesend:** 8

**Für den Beschluss:** 8

**Gegen den Beschluss:** 0

---

---

**TOP 7 Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Dreier- und Doppelcarport; Fl.Nr: 587/2 - Pöckinger Straße 23**

**Sachverhalt:**

Das Grundstück Fl.Nr. 587/2 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Für das Grundstück liegt bereits ein genehmigter Bauantrag aus dem Jahr 2018 vor, der fristgerecht bis 10.12.2028 verlängert wurde.

Der Antragssteller hat nun einen neuen Vorbescheid für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Dreier- und Doppelcarport eingereicht.

Folgende Fragen sind zu beantworten:

*Für das Grundstück gibt es einen genehmigten Bauantrag 40-B-2018-125-6.*

*Zusätzlich soll ein weiteres Mehrfamilienhaus auf dasselbe Grundstück gebaut werden. Der bereits im Bauantrag 40-B-2018-125-6 geplante Hof (Zufahrt über Pfarrer-Clos-Weg) soll beide Wohnhäuser gemeinsam erschließen.*

*Hierzu sollen die in Summe benötigten Stellplätze um den Hof herum neu angeordnet werden. Zwei neue Carports mit insgesamt 5 Stellplätzen sind geplant.*

*Außerdem kann die Wohnung im Hanggeschoss barrierefrei zusätzlich über die Pöckinger Straße erreicht werden.*

*Über folgende Frage soll im Antrag auf Vorbescheid entschieden werden.*

### **1. Ist die Errichtung eines weiteren Wohnhauses**

- *Mit einer Grundfläche I von 149 m<sup>2</sup>,*
- *Einer maximalen Wandhöhe (talseitig, Ansicht Pöckinger Straße) von 9,10 m*
- *Einer maximalen Firsthöhe (talseitig, Ansicht Pöckinger Straße) von 10,25 m und*
- *Einer dreigeschossigen Wirkung,*

*wie auf beiliegendem Plan dargestellt bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig?*

*Alle erforderlichen Stellplätze können auf dem eigenen Grundstück gesichert werden.*

#### **Stellungnahme Verwaltung:**

Für die Beurteilung des Vorbescheides ist die umliegende Bebauung maßgebend. Aus Sicht der Verwaltung kann hier die ähnliche naheliegende Bebauung anhand der First-/Wandhöhe und Grundflächen herangezogen werden.

Die Umgebungsbebauung besteht aus Gebäuden mit 2 Vollgeschossen und einem freigestellten Untergeschoss zur Ostseite (Talseite) hin.

Der Vorbescheid ist aufgrund der angegebenen Maße des Gebäudekörpers nach § 34 Abs. 1 BauGB genehmigungsfähig. Zudem fügt sich die Grundfläche von 149 m<sup>2</sup> in die Nachbarbebauung (zwischen 95 m<sup>2</sup> im Pfarrer-Clos-Weg 1 und 228 m<sup>2</sup> in der Pöckinger Str. 13) ein. Auch das Bestandsgebäude auf dem Grundstück weist mit 179 m<sup>2</sup> eine höhere Grundfläche auf. Die Maße bei den Nachbarbebauungen für die Wandhöhen liegen zwischen 6,37 m und 9,45 m. Bei den Firsthöhen zwischen 9,21 m und 10,70 m. Demnach fügen sich auch hier die angegebenen Maße des Vorbescheids ein. Das Gebäude erzielt zur Straße eine dreigeschossige Wirkung (siehe auch Nachbarbebauungen), wobei das Untergeschoss in den Hang gebaut wird. Auch hier spricht nichts dagegen.

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen zu der Frage im Vorbescheid erteilt werden. Die Gemeindeverwaltung stellt gerade eine Stellplatzsatzung mit einem höheren Stellplatzschlüssel auf. Die angegebenen Stellplätze könnten bei 3 Wohneinheiten ggfs. ausreichend sein.

#### **Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu den Fragen des Vorbescheids Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf der Fl.Nr. 587/2, Pöckinger Straße 23.

**Anwesend: 8**

**Für den Beschluss: 8**

**Gegen den Beschluss: 0**

---

---

**hann-Biersack-Str. 35, Fl.Nr: 541**

**Sachverhalt:**

Das Grundstück Fl.Nr. 541 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist es als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen.

Es wurde bereits ein Antrag auf Baugenehmigung mit Bescheid vom 21.04.2022 (Neubau eines Wohnhauses als 4-Spänner mit 4 Garagen) mit einer Grundfläche von 342,10 m<sup>2</sup> zuzüglich 81,60 m<sup>2</sup> für Terrassen und Balkone, einer Wandhöhe von 8,69 m und einer Firsthöhe von 12,19 genehmigt.

Nun stellt der Antragsteller einen Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von 2 Reihenhäusern mit Stellplätzen. Folgende Fragen sind zu beantworten:

1. Ist die Bebauung des Grundstückes mit 2 Baukörpern mit einer Grundfläche von einmal 150,00 m<sup>2</sup> und einmal 250 m<sup>2</sup>, wie in der Planung vom 12.05.2025 dargestellt, planungsrechtlich zulässig?
2. Ist das Vorhaben hinsichtlich dem Maß der Nutzung mit einer Wandhöhe von 7,00 m planungsrechtlich zulässig?
3. Ist das Vorhaben hinsichtlich dem Maß der Nutzung mit einer Firsthöhe von 10,50 m planungsrechtlich zulässig?

Des Weiteren wird beantragt, von der Prüfung auf den „Nachweis der Erschließung“, auf Grund eines Antrages auf Vorbescheids, abzusehen.

Für die Beurteilung des Bauantrags ist die umliegende Bebauung maßgebend. Als Bezugsfall kann das Grundstück Johann-Biersack-Straße 27 mit einer Gebäudegrundfläche von 344 m<sup>2</sup> (415,05 m<sup>2</sup> inkl. Terrassen/Balkone), einer Wandhöhe von 8,78 m und einer Firsthöhe von 12,92 m herangezogen werden. Ebenso der Neubau in der Johann-Biersack-Str. 23, 23a und 23b, deren Grundflächen zwischen 265 m<sup>2</sup> und 327 m<sup>2</sup>, Wandhöhen zwischen 6,08 m und 8,95 m und Firsthöhen zwischen 7,57 m und 10,44 m aufweisen.

Aus Sicht der Verwaltung kann das Einvernehmen zu allen Fragen erteilt werden, da alle Maße sich einfügen. Die Gemeindeverwaltung ist gerade dabei, eine Stellplatzsatzung mit einem höheren Stellplatzschlüssel aufzustellen. Nach dieser Satzung bzw. Schlüssel wäre die 7 Stellplätze dann zu wenig.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu den Fragen des Vorbescheids Neubau von 2 Reihenhäusern mit Stellplätzen – Johann-Biersack-Str. 35, Fl.Nr. 541.

**Anwesend: 8**

**Für den Beschluss: 8**

**Gegen den Beschluss: 0**

---

---

**TOP 9 Gemeinde Pöcking - Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Handwerker- und Gewerbehof Pöcking"; Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat Pöcking hat in seiner Sitzung vom 19.10.2023 beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Handwerker- und Gewerbehof“ aufzustellen.

In seiner Sitzung am 15.07.2024 hat der Gemeinderat Pöcking den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und beschlossen für den Bebauungsplan die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Bau-, und Umweltausschuss der Gemeinde Pöcking hat in seiner Sitzung am 12.05.2025 den geänderten und ergänzten Entwurf gebilligt und beschlossen, eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4 a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Planungsziel für die Änderung des Bebauungsplans ist u.a. die

- Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für Gewerbe analog der Bereiche GE 1 und GE 2 auf den heute als landwirtschaftlich genutztes Grünland ausgewiesenen Flächen
- Prüfung der Nutzung etc.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Pöcking nahe der B 2.

Die Gemeinde Feldafing wird im Rahmen der Behördenbeteiligung um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Durch die Planungen werden die Belange der Gemeinde Feldafing nicht berührt, so dass keine Einwendungen bestehen.

**Beschluss:**

Gegen die Planungen werden keine Einwendungen vorgebracht, da die gemeindlichen Belange nicht berührt werden.

**Anwesend: 8**

**Für den Beschluss: 8**

**Gegen den Beschluss: 0**

---

---

**TOP 10    Bekanntgaben / Sonstiges**

GR Schremser fragt nach, warum in der Thurn-und-Taxis-Straße Halteverbotsschilder aufgestellt wurden. BGM Sontheim berichtet, dass die Thurn-und-Taxis-Straße derzeit aufgrund der Sperrung der Koempelstraße von der Brücke bis zur Eichgrabenstraße als Umleitungsstrecke dient.

GR Utech fragt nach, ob bei der Fahrradabstellanlage am Bahnhof eine Beleuchtung angebracht werden kann. Die Verwaltung wird prüfen, ob eine Stromleitung vorhanden ist oder ob eine Solarlampe aufgestellt werden kann.

GR Utech erkundigt sich nach dem Zeitpunkt der Wiedereröffnung des Hotels Kaiserin Elisabeth. BGM Sontheim teilt mit, dass der aktuelle Stand Anfang 2027 ist.

GRin Kaufmann-Jirsa weist auf den Arbeitsschutz bei Temperaturen über 35 ° am Arbeitsplatz hin.

GR Maier weist darauf hin, dass das Stadtradeln am Samstag begonnen hat.

Gefertigt:

Stefanie Reichart

Genehmigt:

Bernhard Sontheim  
1. Bürgermeister