



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses  
vom 16.09.2025 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:02 Uhr  
Ende: 19:16 Uhr

Anwesend waren:

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

Hansel, Günter

Keltsch, Michael, Dr.

Maier, Anton

Schremser, Matthias                      2. Bürgermeister

Utech, Boris

Gerber, Maximiliane                      3. Bürgermeisterin

Schmid, Imke                              Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Bergfeld, Karin

Kaufmann-Jirsa, Stephanie, Dr.

Melichar, Peter

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

**Tagesordnung:**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 29.07.2025
2. Beratung über die Satzung zur Gestaltung und Ausstattung von Kinderspielplätzen
3. Antrag auf Baumfällung (Änderungsantrag): "New Feldafing" Neubau Tagungs- und Trainingszentrum, Siemensstraße 20, Fl.Nr. 215/11
4. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Unterstands für einen Dirtpark; Am Starzenbach 12; Fl.Nr. 2034/14
5. Bekanntgaben / Sonstiges



**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs und Umweltausschuss nimmt die Ausführung zur Kenntnis und teilt die Einschätzung der Verwaltung.

**Anwesend:** 7

**Für den Beschluss:** 7

**Gegen den Beschluss:** 0

---

---

**TOP 3 Antrag auf Baumfällung (Änderungsantrag): "New Feldafing" Neubau Tagungs- und Trainingszentrum, Siemensstraße 20, Fl.Nr. 215/11**

**Sachverhalt:**

Erneute Beteiligung am Tekturantrag „New Feldafing“ Neubau Tagungs- und Trainingszentrum in der Siemensstraße 20.

Der Bauherr stellt nun einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans im Baugenehmigungsverfahren.

In diesem Fall soll ein Baum (Birke Nr. 20 im Vermessungsplan und Nr. 22 im Baumverzeichnis) gefällt werden. Laut Festsetzung A.9.2 der 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 15 „Bildungszentrum und Eichgraben SO Bildungszentrum ist folgendes festgelegt: **„Baum im Bestand, zu erhalten“**.

Laut Gutachten vom 26.05.2025 ist die Birke beschädigt, die Vitalität und Lebenserwartung scheinen abzunehmen und ist als mittelmäßig angegeben. Es wurde eine einseitige Entwicklung aufgrund des Konkurrenzdrucks zu einer naheliegenden Eiche (Abstand 3,8 m, Konkurrenzdruck besteht auch bei diesem Baum) festgestellt. Zudem weist die Birke wohl bereits Totholz und einen lückigen Wuchs auf, was auf erhöhte Temperaturen und trockenen Perioden unterm Jahr zurückzuführen ist.

Es wird empfohlen, die Birke zu entnehmen, da der nebenliegenden Eiche eine deutliche höhere Lebenserwartung bescheinigt wurde. Demnach würde zumindest ein Baum auf Dauer erhalten bleiben.

**Sicht der Verwaltung:**

Grundsätzlich sind beide Bäume erhaltenswert. Nach den Bildern zu Urteilen stehen beide noch gut da, die Vitalität sagt nur geringe Mängel aus. Aus diesem Grund wurde nochmal Rücksprache mit der Planungsfirma, die die Grünordnung des B-Plans festgesetzt hat, gehalten.

Anbei die Rückmeldung.

*„Die Birke stand stark bedrängt durch eine Birkengruppe mit vier Birken im Westen und der Eiche im Osten. Sie ist im Bestand noch mäßig vital, allerdings ist sie neben des sehr hohen und schmalen Wuchses durch die ehemals benachbarten Birken auch die heranrückende*

*Bebauung mit Abgrabungen knapp außerhalb des „rechnerischen“ Wurzelraums (Kronentraufe +1,5 m, aufgrund der Schmalkronigkeit exakt an der Abgrabungsgrenze) bedrängt.*

*Insgesamt kann ich daher die Einschätzung meiner Kollegin (Gutachterin) teilen, dass der Baum trotz Anstrengungen zum Erhalt mittelfristig dennoch abgehen könnte und gefällt werden müsste.*

*Nachdem die Baumaßnahme den wertgebenden, unbedingt zu erhaltenden Baumbestand vollständig berücksichtigt und erhalten hat, sehe ich eine Entfernung der Birke im Gesamtbestand der erhaltenden Bäume als unkritisch. Mit der Umsetzung der Planung wurden nur 7 gem. altem Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzte und erhaltenswerte Bäume gefällt sowie weitere 36 Bäume, von denen gem. Gutachten 13 aber nicht erhaltenswert waren. Unter Berücksichtigung der genehmigten Freiflächenplanung werden 50 Bäume neu gepflanzt. Somit wird für das Planungsgrundstück auch mit der Fällung der Birke ein positiver Saldo hinsichtlich des Baumbestands erzielt.“*

Das Gutachten deckt sich mit der Rückmeldung des Planungsbüros. In dem Fall kann dem Antrag zur Fällung der Birke stattgegeben werden. Da neue Bäume gepflanzt werden muss nicht separat auf die Festsetzung zur Nachpflanzung A.9.4 eingegangen werden.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 15 „Bildungszentrum und Eichgraben SO Bildungszentrum“ (Änderungsantrag): Fällung einer festgesetzten Birke Nr. 20 bzw. Nr. 22.

<b>Anwesend:</b>	<b>7</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>7</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>0</b>

---

---

**TOP 4      Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Unterstands für einen Dirtpark; Am Starzenbach 12; Fl.Nr. 2034/14**

**Sachverhalt:**

Das Grundstück Fl.Nr. 2034/14 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 58 "zwischen der Traubinger Straße, der Straße Am Starzenbach und westl. Koempelstraße". Der TSV Feldafing hat auf dem Grundstück einen Dirtpark errichtet.

Nun ist die Errichtung eines Carports als Unterstand für die Kinder geplant. Der Unterstand ist außerhalb der Baugrenze (Festsetzung Ziff. A.3) vorgesehen, da eine Umsetzung innerhalb der Baugrenze aufgrund der Beschaffenheit bzw. Nutzung des Dirt-parks nicht möglich ist.

Die Errichtung eines Gebäudes mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m<sup>3</sup> ist gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a) BayBO verfahrensfrei. Der Unterstand hat die Abmessungen 5 m × 5 m × 2,47 m und somit einen Brutto-Rauminhalt von 61,75 m<sup>3</sup>.

Über die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans entscheidet bei verfahrensfreien Vorhaben die Gemeinde.

Aus Sicht der Verwaltung kann die isolierte Befreiung erteilt werden. Bei einer Errichtung innerhalb der Baugrenze könnte der Dirtpark kaum noch genutzt werden, da sich die Baugrenze mittig über das Grundstück erstreckt. Der Unterstand dient zudem lediglich dem vorübergehenden Aufenthalt während der Öffnungszeiten des Dirtparks.

Hinweis zu den Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen liegen nicht im Prüfungsumfang der isolierten Befreiung. Der TSV wird jedoch die Abstandsflächen, die auf die Fl.Nr. 2034/17 entfallen, übernehmen.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung Ziff. A. 3 des Bebauungsplans Nr. 58 für die Errichtung eines Unterstands für einen Dirtpark zu.

**Anwesend: 7**

**Für den Beschluss: 7**

**Gegen den Beschluss: 0**

---

---

## **TOP 5 Bekanntgaben / Sonstiges**

BGM Sontheim gibt bekannt, dass die Bauausschusssitzung im November vom 11.11.2025 auf den 18.11.2025 verschoben wird.

Frau Schmid fragt nach, warum am Wanderweg X9 ein Schild mit der Aufschrift „Alle Fi weg“ hängt. BGM Sontheim erläutert, dass es sich um einen Wald der Bayerischen Staatsforsten handelt.

GR Hansel bittet, die Schaukel am Abenteuerspielplatz zu überprüfen, da er darauf hingewiesen wurde, dass sie schmierig sei.

Gefertigt:

Genehmigt:

Stefanie Reichart

Bernhard Sontheim  
1. Bürgermeister