



**Tagesordnung:**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 16.09.2025
2. 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 38 "Südlich der Wettersteinstraße"; Abwägung der Stellungnahmen, Billigungs- und ggf. Satzungsbeschluss
3. Aufstellung der Klarstellungssatzung Nr. 2 für den Bereich zwischen der Tutzinger Straße und der Pschorrstraße gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
4. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Gewerbeeinheiten und einer Tiefgarage mit 32 Stellplätzen - Bahnhofstr. 26-28 - Fl.Nr: 88/6
5. Antrag auf Baugenehmigung - Neubau eines Doppelhauses mit Garagen - Seewiesstr. 37 - Fl.Nr. 353/43
6. Antrag auf Baugenehmigung: Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses - Koempelstr. 2a - Fl.Nr 335/17
7. Antrag auf Vorbescheid - Neubau eines Einfamilienhauses - Pöckinger Fußweg 10 - Fl.Nr 3/1
8. Tekturantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Keller und Carport/Garage, Änderung: Entfall des Kellers - Tutzinger Straße 1 - Fl.Nr. 124
9. Bekanntgaben / Sonstiges

---

---

**TOP 1      Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 16.09.2025**

**Beschluss:**

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses Feldafing vom 16.09.2025 werden keine Einwendungen vorgebracht..

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

---

---

**TOP 2      1. Änderung Bebauungsplan Nr. 38 "Südlich der Wettersteinstraße"; 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 21.08.2025 mit Frist zum 06.10.2025 insgesamt 32 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 28.08.2025 bis zum 06.10.2025 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

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

- (1)      Freiwillige Feuerwehr Feldafing
- (2)      GWT Starnberg
- (3)      Landratsamt Starnberg -Untere Denkmalschutzbehörde-
- (4)      Landratsamt Starnberg -Untere Verkehrsbehörde-
- (5)      Landratsamt Starnberg -Fachbereich Umweltschutz-
- (6)      Landesbund f. Vogelschutz - Kreisgeschäftsstelle Starnberg
- (7)      Telefonica O2
- (8)      Vermessungsamt Starnberg
- (9)      BUND Naturschutz in Bayern e.V
- (10)    Gemeinde Pöcking
- (11)    Energienetze Bayern
- (12)    Deutsche Telekom Technik

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

- (1)      Polizeiinspektion Starnberg
- (2)      Regierung von Oberbayern

- (3) Landratsamt Starnberg -Brandschutzdienststelle-
- (4) Gemeinde Tutzing
- (5) Regionaler Planungsverband München
- (6) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (7) Eisenbahn-Bundesamt
- (8) Landratsamt Starnberg -Bodenschutz und Abfallrecht
- (9) Landratsamt Starnberg -Untere Immissionsschutzbehörde-
- (10) Staatliches Bauamt Weilheim
- (11) Wasserversorgung gKU
- (12) Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- (13) AWISTA Starnberg KU

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

- (1) Landratsamt Starnberg -Kreisbauamt-
- (2) Landratsamt Starnberg -Untere Naturschutzbehörde-
- (3) Abwasserverband Starnberger See
- (4) Bayernwerk Netz GmbH
- (5) DB Immobilien
- (6) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- (7) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.OB.

**Private Bedenken, Anregungen und Hinweise:**

- (1) Eigentümer Wettersteinstraße 8

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

**1. Landratsamt Starnberg -Kreisbauamt- Schreiben v. 27.08.2025**

Zu den Änderungen bestehen keine Anregungen und Bedenken, es sei denn, dass der Satz „Gem. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 BayBO bleiben die Höhen von ...“ keine Festsetzung ist, sondern lediglich ein Hinweis. Daher sollte dieser Satz auch unter den Hinweisen gelistet werden.	Der fragliche Satz ersatzlos wird gestrichen.
---	---

**2. Landratsamt -Untere Naturschutzbehörde- Schreiben v. 01.09.2025**

Gemäß Luftbild hat sich die doppelreihige Hecke entlang der Straße im Laufe der Jahre sehr gut entwickelt. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass Rodungen und Gehölzrückschnitte nur außerhalb der Brutschutzzeit, d.h. in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. durchgeführt werden dürfen. Weiteren Bedenken und Anregungen werden von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde nicht geltend gemacht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Folgende Hinweis werden unter Punkt B) 15 ergänzt:  <i>„7.3 Rodungen und Gehölzrückschnitte dürfen nur außerhalb der Brutschutzzeit, d.h. in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. durchgeführt werden.“</i>
---	--

**3. Abwasserverband Starnberger See Schreiben v. 29.08.2025**

<p>Als einem Träger öffentlicher Belange wurden dem Abwasserverband Starnberger See von der Gemeinde Feldafing mit Schreiben vom 21.08.2025 die Unterlagen für obiges Bauleitverfahren zugesandt.</p> <p>Aufgabe des Abwasserverbandes ist es, Stellung zum vorliegenden Bebauungsplan im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hinsichtlich der Entwässerungssituation zu nehmen.</p> <p><b>1. Veranlassung</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Anhebung der zulässigen seitlichen Wandhöhe von derzeit 4,60 m auf 5,50 m.</li><li>2. Begrenzung der maximal zulässige Dachneigung in der Parzelle 4 und 5 auf 24°</li><li>3. Verschiebung des Baufensters für die Garage auf Parzelle 5, um zwei funktionsfähige Stellplätze auf dem Grundstück realisieren zu können.</li><li>4. Für die entstehende Grenzgarage, wird entsprechend Art. 6 Abs. 7 Satz 1 BayBO eine mittlere Wandhöhe von 3,0 m zum Schutz des Nachbargrundstücks festgesetzt.</li></ol> <p><b>2.) Geltungsbereich</b></p> <p>Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 515/9 und /10, Gem. Feldafing.</p> <p><b>3.) Abwasserentsorgung</b></p> <p>Der Abwasserverband Starnberger See unterhält die Abwasserentsorgung im Trennsystem (Trennverfahren). Hierfür sind getrennte Leitungs- und Kanalsysteme für die Ableitung von Schmutzwasser und für Niederschlagswasser angelegt.</p> <p>Das Trennsystem entlastet auf diese Weise die Kläranlage Starnberg von großen Wassermengen aus Niederschlagsereignissen.</p> <p><b>3.1) Schmutzwasserbeseitigung</b></p> <p>Die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Südlich der Wettersteinstraße", geht einher mit dem Anschluss an die zentrale Abwasseranlage des Abwasserverbandes Starnberger See.</p> <p>Im vorliegenden Fall handelt es sich ausschließlich um die Ableitung von sog. häuslichem Abwasser. Spezielle Abwässer sind entsprechend vorzubehandeln bzw. gesondert zu entsorgen.</p> <p>Weitere gewerbliche und industrielle Abwasserableitungen sind in den Unterlagen nicht beschrieben.</p> <p>Der Abwasserverband unterhält. in der Wettersteinstraße einen Schmutzwasserkanal, an den die Flurstücke angeschlossen werden können (unabhängig von der derzeitigen Anschlusssituation).</p> <p>Weiterführend über den Ringkanal wird das Abwasser der Kläranlage Starnberg zugeführt, die die entsprechende Reinigung des Abwas-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Folgende Hinweis werden unter Punkt B) 12a ergänzt:</p> <p><i>„Durch mögliche bauliche Verdichtungen bzw. Neubauten und Hangbauweisen könnte Quell- und/oder Schichtenwasser angetroffen werden. Deren Einleitung in Kanäle des Abwasserverbandes Starnberger See ist gemäß Entwässerungssatzung nicht gestattet, da es sich nicht um Abwasser handelt. Entsprechende Voruntersuchungen des Baugrunds sind hier empfehlenswert. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass beim Bau auftretendes Grund-, Hang- und Quellwasser nicht vom AV Starnberger See abgeleitet wird. Der AV Starnberger See übernimmt für eventuell auftretende Schäden keinerlei Haftung. Eine eventuell notwendige temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o.ä. ist rechtzeitig beim Abwasserverband (Einleitgenehmigung) und beim Landratsamt (Wasserrecht) zu beantragen. Im Übrigen ist die Entwässerungssatzung (EWS) des Abwasserverbandes nebst Zusätzlichen Technischen Bestimmungen (ZTB) grundsätzlich zu beachten und rechtlich bindend.“</i></p>
--	---

<p>sers mit Ableitung in den Vorfluter (Wülm) sicherstellt.</p> <p><b>Die Erschließungssicherheit des Vorhabens ist schmutzwassertechnisch gegeben.</b></p> <p>Die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung des Entwässerungsplans sind beim AV Starnberger See gesondert einzureichen. Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlussicherheit beurteilt, die Prüfung des Entwässerungsplans wird dadurch nicht ersetzt und muss noch erfolgen.</p> <p><b>3.2) Niederschlagswasserbeseitigung</b> Der Abwasserverband unterhält in der Wettersteinstraße, Flurstück 456/10, einen Niederschlagswasserkanal, an den die Flurstücke Nr. 515/9 und 515/10 angeschlossen werden können (unabhängig von der derzeitigen Anschlussituation).</p> <p><b>Die Erschließungssicherheit des Vorhabens ist niederschlagswassertechnisch gegeben.</b></p> <p>Alternativ zur Einleitung in den Niederschlagswasserkanal wäre auch eine Versickerung des Niederschlagswassers im Planungsgebiet grundsätzlich möglich, soweit die Bodenkennwerte eine Versickerung zulassen. Dies entspräche dem wasserwirtschaftlichen Ziel, anfallendes Oberflächenwasser vor Ort direkt dem Untergrund zuzuführen. Die Versickerungsfähigkeit ist im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen (<math>k_f \geq 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}</math>).</p> <p>Wie für die Schmutzwasserableitung gilt auch für die Niederschlagswasserableitung, dass die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung des Entwässerungsplans beim AV Starnberger See gesondert einzureichen sind. Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlussicherheit beurteilt, die Prüfung des Entwässerungsplans wird dadurch nicht ersetzt und muss noch erfolgen.</p> <p><b>4.) Ableitung von Grund-, Hang- und Quellwasser</b> Durch mögliche bauliche Verdichtungen bzw. Neubauten und Hangbauweisen könnte Quell- und/oder Schichtenwasser angetroffen werden. Deren Einleitung in Kanäle des Abwasserverbandes Starnberger See ist gemäß Entwässerungssatzung nicht gestattet, da es sich nicht um Abwasser handelt. Entsprechende Voruntersuchungen des Baugrunds sind hier empfehlenswert.</p>	
--	--

	<p>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass beim Bau auftretendes Grund-, Hang- und Quellwasser nicht vom AV Starberger See abgeleitet wird. Der AV Starberger See übernimmt für eventuell auftretende Schäden keinerlei Haftung.</p> <p><b>5.) Nachweis des Überflutungsschutzes und des Notwasserweges</b> Bei Grundstücken über 800 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Gesamtläche ist gemäß Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starberger See das Rückhaltevermögen des entsprechenden Grundstückes bezogen auf das 5-minütige,30-jährliche Regenereignis nachzuweisen. Damit wird sichergestellt, dass beim Versagen der vorhandenen Regenrückhaltungen auf den Grundstücken Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke aus Starkniederschlägen ausgeschlossen werden können. Zudem ist für den Katastrophenfall mit einem 5-minütigem, 100-jährlichen Regenereignis der sog. Notwasserweg nachzuweisen. Dieser Weg soll aufzeigen, wohin Oberflächenwasser aus entsprechenden Starkregenereignissen fließt, wenn es beim Versagen der Rückhalteeinrichtungen auf den Grundstücken nicht mehr zurückgehalten werden kann. Auf diese Weise wird die Möglichkeit zur systematischen Darlegung geschaffen, welche Gebiete bzw. Grundstücke einem erhöhten Gefährdungspotential durch Niederschlagsabflüsse aus Starkniederschlagsereignissen unterliegen.</p> <p><b>6.) Ergänzung / Sonstiges</b> Eine eventuell notwendige temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o.ä. ist rechtzeitig beim Abwasserverband (Einleitgenehmigung) und beim Landratsamt (Wasserrecht) zu beantragen. Im Übrigen ist die Entwässerungssatzung (EWS) des Abwasserverbandes nebst Zusätzlichen Technischen Bestimmungen (ZTB) grundsätzlich zu beachten und rechtlich bindend!</p>	
--	---	--

#### 4. Bayernwerk Schreiben v. 25.08.2025

	<p>Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--

	<p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-ser-vice/kundenservice/planauskunftsportal.html Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.</p>	
--	--	--

#### 5. DB Immobilien Schreiben v. 28.08.2025

	<p>Die DB AG DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station&amp;Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren. Bei dem geplanten Vorhaben bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme: Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiter des Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht zu wenden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	--

#### 6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Schreiben v. 28.08.2025

	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Folgende Hinweis werden unter Punkt B) 16 ergänzt:  <i>„Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG Abs. 1 und 2 und müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt gemacht werden. Die Bauleitplanung ersetzt nicht die denkmal-</i></p>
--	---	---

<p><b>Bodendenkmalpflegerische Belange:</b> Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.</p> <p><b>Art. 8 (1) BayDSchG:</b> Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p><b>Art. 8 (2) BayDSchG:</b> Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p> <p>Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).</p> <p>Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (<a href="http://www.blfd.bayern.de">www.blfd.bayern.de</a>).</p>	<p><i>schutzrechtliche Prüfung.“</i></p>
--	--

<p><u>Aus dem Bereich Landwirtschaft:</u></p> <p>Diese Bauleitplanung darf bestehende landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen. Darüber hinaus darf die Bewirtschaftung und Beweidung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden. Weiterhin muss gewährleistet sein, dass bestehende Wirtschaftswege in ausreichender Breite nutzbar und erhalten bleiben. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern in jedem Fall zu dulden.</p> <p><u>Aus dem Bereich Forsten:</u></p> <p>Forstfachliche Belange sind von den Planungen nicht betroffen. Insofern bestehen keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Folgende Hinweis werden unter Punkt B) 17 ergänzt:</p> <p><i>„Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern in jedem Fall zu dulden.“</i></p>
---	--

**Von folgenden Privaten wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht:**

**1. Eigentümer Wettersteinstraße 8 Schreiben v. 02.10.2025**

<p>Unsererseits bestehen erhebliche Bedenken gegen die beantragten Änderungen. Aufgrund der Topographie des natürlichen Geländeverlaufs (abfallender Hang) wurden die unterschiedlichen AWH(t) für die Parzellen 1 bis 6 festgelegt. Das dahinterstehende ursprüngliche Konzept mit einer maximal möglichen Traufhöhe straßenseitig und dem Haustyp mit dem Prinzip "1 ½ - geschossig" kommt durch die geplante Änderung nicht mehr zum Tragen.</p> <p>Dies kann man zum einen auch daraus schließen, dass die erste Begründung für den Antrag und damit für den Beschluss der Gemeinde vom 20.05.2025 ein Bauleitplanverfahren einzuleiten, nämlich die Anhebung der AWH (t) um 0,90 m bei Parzelle 5 mit Inbezugnahme auf Parzelle 6 nicht nachvollziehbar ist und deshalb wieder fallen gelassen wurde. Mit der Präzisierung des Antrags wurde zwar die Begründung geändert, aber nach wie vor eine Erhöhung der AWH(t) auf 5,5 m beantragt. und somit ein prägendes Charakteristikum des bestehenden Bebauungsplans mit einem straßenseitigen Haustyp mit Kniestock außer acht gelassen (vgl. hierzu auch die Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan " ...die Dachgeschoße sind Vollgeschoße, deren Belichtung bei den Parzellen 4 - 5 - 6 im wesentlichen von Osten und Westen erfolgt").</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die ursprüngliche städtebauliche Konzeption mit 1 ½-geschossigen Gebäuden bleibt bestehen. Ein Vollgeschoss auf den Parzellen 4 und 5 ist weder nach dem ursprünglichen Bebauungsplan noch im Zuge der Erhöhung der Wandhöhe möglich. Die primäre Dachbelichtung der Parzellen 4 und 5 erfolgt weiterhin von der Ost- und Westseite. Trotz der Erhöhungen der First- und Traufhöhe fügen sich die Gebäuden auf Parzelle 4 und 5 in die vorhandene Straßenansicht ein.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt, lediglich die beantragte Änderung auf Parzelle 5 zu berücksichtigen. Für das Nachbargrundstück Parzelle 4 liegt kein Änderungswunsch vor. Eine Erweiterung der Garage auf Parzelle 4 sowie die damit verbundene Zufahrt ist aufgrund der engen Reihung von Zufahrten (Parzelle 3 und 4) städtebaulich nicht erwünscht. Die restlichen Grundstücke sind bereits vollständig bebaut.</p> <p>Aus den genannten Gründen wird den Anregungen nicht gefolgt.</p>
---	---

<p>Die straßenzugewandte Traufhöhe würde sich um fast 20 % steigern und auch die maximale Firsthöhe wird, selbst bei einer Begrenzung der Dachneigung auf 24°, um bis zu 0,50 m höher sein.</p> <p>Um das ursprüngliche städtebauliche Konzept nicht zu sehr zu beeinträchtigen, werden folgende Anregungen für Änderungsfestsetzungen gemacht:</p> <p>1. Um den gesetzlich höheren energetischen Anforderungen gerecht werden zu können, ist <b>eine Erhöhung des AWH (t)-Werts um 0,20 m</b> (Steigerung um ca. 4,4 %) bei den unbebauten Parzellen 5 bzw. 4 sinnvoll und ausreichend. Dies wäre ein nachvollziehbarer, unkritischer Eingriff und würde ggf. Rechtsfolgen hinsichtlich der bereits bebauten Parzellen 1 - 2 - 3 - 6 minimieren. Insoweit würden auch nicht ohne Notwendigkeit die Grundzüge der planerischen Konzeption des Erstplaners verändert.</p> <p>2. Die <b>Verlegung/Vergrößerung des Baufensters für die Garage</b> sollte nicht im Einzelfall festgesetzt, sondern <b>generell ausnahmsweise ermöglicht</b> werden, so dass damit verbundene Aspekte (z.B. Garage 6,0 x 8,0 m wie beantragt gemäß Begründung oder die Auswirkung auf die Grundfläche (GR) für die jeweilige Parzelle) geprüft und festgelegt werden können.</p> <p>Es wird gebeten, unsere Überlegungen bei den Abwägungen zur Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.</p>	
--	--

## **Beschluss:**

### **Beschluss 1:**

### ***Abwägung der Stellungnahmen / Billigung***

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Südlich der Wettersteinstraße“ i.d.F. vom 29.07.2025, redaktionell ergänzt am 28.10.2025, einschließlich Begründung i.d.F. vom 29.07.2025, redaktionell ergänzt am 28.10.2025, unter Einarbeitung der vorstehenden Änderungen und Ergänzungen.

**Anwesend: 8**

**Für den Beschluss: 8**

**Gegen den Beschluss: 0**





Beide Gebäude (Hausnummer 26 und 28) weisen jeweils eine Grundfläche von 363,75 m<sup>2</sup> und 262,41 m<sup>2</sup> auf und sind demnach ein wenig kleiner geplant, als die im B-Plan festgesetzten Maße (370 m<sup>2</sup> und 270 m<sup>2</sup>). Die Baugrenzen werden eingehalten.

Auch die Wandhöhen sowie Firsthöhen entsprechen denen, welche im Bebauungsplan bereits in den Planungen festgesetzt wurden.

Im Bebauungsplan sind 34 Stellplätze (davon 32 für die Tiefgarage) festgesetzt, auch diese werden umgesetzt. Zudem werden insgesamt 52 Fahrradstellplätze (44 im Gebäude, 8 außerhalb) bereitgestellt. Hier wird sich ebenfalls an den B-Plan gehalten.

Darüber hinaus wird ein **Antrag auf Befreiung von der Festsetzung A 5.5 des Bebauungsplans Nr. 83 „Bahnhofstr. 24 – Grüne Villa“** gestellt. Gemäß der Festsetzung A 5.5 sind Balkone bis zur Größe untergeordneter Bauteile nach Art. 6 Abs. 6 Satz 2. BayBO zulässig.

Nach Art. 6 (6) Satz 2 BayBO dürfen Balkone nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m, in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus nicht mehr als 1,50 m von der Außenwand hervortreten und mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.

Die Balkone der beiden Häuser 26 und 28 überschreiten die maximal zulässige Fläche von 1/3 der Fassadenlänge an den jeweiligen Westfassaden (Hangseite) beider Häuser und der Südfassade von Haus 28. Die maximale Auskrantung von 1,50m wird eingehalten.

#### WESTFASSADE:

##### Haus 26:

Die Fassadenlänge beträgt ohne Zwischenbau: 15,00 m. Die Balkonlängen betragen 4,14 m und 3,555 m. = 7,695 m. Ein Drittel der Fassadenfläche beträgt 4,95 m.

Somit wird die maximal zulässige Länge der Balkone **um 2,695 m** überschritten.

##### Zwischenbau:

Die Fassadenlänge beträgt 7,11 m. Die Balkonlänge beträgt 3,12 m. Ein Drittel der Fassadenlänge beträgt 2,37 m. Somit wird die maximal zulässige Länge des Balkons **um 0,75 m** überschritten.

##### Haus 28:

Die Fassadenlänge beträgt 15,00 m. Die Balkonlängen betragen 2,70 m und 3,395 m. = 6,095 m. Ein Drittel der Fassadenfläche beträgt 5,00 m.

Somit wird die maximal zulässige Länge der Balkone **um 1,095 m** überschritten.

#### SÜDFASSADE:

##### Haus 28:

Die Fassadenlänge beträgt 9,80 m. Die Balkonlänge beträgt 4,30 m. Ein Drittel der Fassadenfläche beträgt 3,27 m.

Somit wird die maximal zulässige Länge der Balkone **um 1,03 m** überschritten.

#### Begründung:

Im Gesamten sind die Balkone deutlich untergeordnet, betrachtet man alle Fassaden zusammen. An den Nordfassaden der Häuser 1 und 2, sowie an der Ostfassade von Haus 1. befinden sich keine Balkone. An der Ostfassade von Haus 2 befindet sich ein einzelner Balkon.

Die Ostfassade ist die straßenzugewandte Seite. Die Westfassade ist zum Starzenbach hin ausgerichtet und damit nicht einsehbar. Hier existiert auch ein Baumbestand mit hohen

Bäumen. Die städtebauliche Idee des B-Plans wird somit nicht tangiert. Das Vorhaben fügt sich in die Umgebung ein. Die Balkone wurden dort geplant, wo sie richtig und wichtig sind für eine gute Wohnnutzung. Die Größen sind so gewählt, dass die Bewohner ausreichende Flächen im Freien nutzen können.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Aus Sicht der Verwaltung entspricht das Vorhaben, ausgenommen der Überschreitung der Balkonlänge, den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Balkone befinden sich auf der Süd- bzw. Westseite, in dem Fall der straßenabgewandten Seite und treten somit von der Straße städtebaulich nicht in Erscheinung.

Die Festsetzung der Balkone als untergeordnete Bauteile wurde gewählt um bandartige Balkon auszuschließen. Da ein bandartiger Eindruck dadurch nicht entsteht, könnte eine Befreiung erteilt werden.

Es werden 25 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten hergestellt.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Gewerbeeinheiten und einer Tiefgarage mit 32 Stellplätzen - Bahnhofstr. 26-28 - Fl.Nr: 88/6“ und die Befreiung von der Festsetzung A 5.5 des Bebauungsplans Nr. 83 „Bahnhofstr. 24 – Grüne Villa“ für die Überschreitung der maximalen Balkonlänge.

**Anwesend: 8**

**Für den Beschluss: 5**

**Gegen den Beschluss: 3**

---

---

**TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung - Neubau eines Doppelhauses mit Garagen - Seewiesstr. 37 - Fl.Nr. 353/43**

**Sachverhalt:**

Das Grundstück Fl.Nr. 353/43 liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und ist nach §34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist es als WA allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Bauherr beantragt den Neubau eines Doppelhauses mit Garagen. Die Maße des Gebäudekörper belaufen sich auf 214,27 m<sup>2</sup> Grundfläche, eine Länge von 15,99 m und eine Breite von 13,40 m. Die Wandhöhe beträgt bis zu 6,34 m und die Firsthöhe bis zu 8,53 m. Des Weiteren sind es zwei Vollgeschosse ohne Dachgeschoss. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldafing wird eingehalten, es werden jeweils 2 Stellplätze pro Wohneinheit zur Verfügung gestellt.

Nach Durchsicht der umliegenden Bebauungen fügt sich das Gebäude in die Umgebung ein. Als Bezugsfall kann die Seewiesstraße 47 (Gebäudegrundfläche: 224 m<sup>2</sup>, Wandhöhe: 6,30 m, Firsthöhe: 8,30 m) herangezogen werden.

Die Erschließung ist gesichert.

Aus Sicht der Verwaltung kann hier das Einvernehmen erteilt werden.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen in der Seewiesstr. 37 – Fl-Nr. 353/43.

<b>Anwesend:</b>	<b>8</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>7</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>1</b>

---

---

**TOP 6     Antrag auf Baugenehmigung: Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses - Koempelstr. 2a - Fl.Nr 335/17**

**Sachverhalt:**

Das Grundstück Koempelstraße 2a 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.

Für das Grundstück liegt ein genehmigter Vorbescheid vom 06.07.2023 zum Neubau eines Wohnhauses mit einer Grundfläche von 170 m<sup>2</sup>, einer Wandhöhe von 6,50 m und einer Firsthöhe von 10,30 m, vor.

Des Weiteren erteilte am 08.04.2025 der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen für den Bauantrag zum Anbau mit einer Grundfläche von ca. 35 m<sup>2</sup>, der sich über zwei Geschosse (EG und OG) erstreckte. Dieser Bauantrag wurde jedoch vom Bauherrn zurückgezogen.

Nun hat der Antragsteller erneut einen Bauantrag auf Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses eingereicht.

Der Baukörper (Anbau) auf der Nordseite (straßenabgewandt) weist eine Breite von 4,45 m und eine Länge von 10,20 m auf. Der Anbau erfolgt nur fürs EG. Die Wandhöhe beläuft sich demnach auf ca. 2,45m. Des Weiteren ist eine Dachterrasse auf dem Anbau geplant. Die Grundfläche für den Anbau beträgt 40,753 m<sup>2</sup>. Somit würde sich die gesamte Grundfläche auf 137,75 m<sup>2</sup> erhöhen.

Des Weiteren wird das Dachgeschoss aufgestockt und ausgebaut, sodass sich die Firsthöhe

nun auf 9,73 m beläuft. Die Wandhöhe weist die Maße von 6,09 m auf. Die Dachform wurde ebenfalls abgeändert von einem Satteldach zu einem Krüppelwalmdach.

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

Des Weiteren wird die gemeindliche Stellplatzsatzung ebenfalls eingehalten. Es werden zwei Stellplätze ausgewiesen.

Zum letzten Bauantrag am 08.04.2025 wies der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss zudem noch daraufhin, dass das Sichtfeld bei dem Stellplatz Nr. 1 durch das Gartenhaus eingeschränkt wird. Dies sollte weiter vom Landratsamt geprüft werden.

Die Erschließung ist gesichert.

**Beschluss:**

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

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

---

---

**TOP 7     Antrag auf Vorbescheid - Neubau eines Einfamilienhauses - Pöckinger  
Fußweg 10 - Fl.Nr 3/1**

**Sachverhalt:**

Das Grundstück Fl.Nr. 3/1 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist es als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen.

Der Antragsteller reicht nun einen Antrag auf Vorbescheid für einen Neubau eines Einfamilienhauses ein. Von dem Nachweis der Erschließung ist hier abzusehen.

Folgende Frage ist zu beantworten:

1. Ist die Bebauung des Grundstücks mit einem weiteren Baukörper eines Einfamilienhauses mit einer Grundfläche von 90,00 m<sup>2</sup>, wie in der Planung vom 12.09.2025 dargestellt, planungsrechtlich zulässig?

Stellungnahme zur Frage 1.

Der Bau eines weiteren Gebäudes mit einer Grundfläche von 90 m<sup>2</sup> ist planungsrechtlich möglich. Sämtliche Nachbarbebauungen können herangezogen werden mit Grundflächen, die deutlich größer sind. Ein Neubau auf dem Grundstück Pöckinger Fußweg 8 aus dem letzten Jahr hat u. a. eine Grundfläche von 96 m<sup>2</sup>.

**Hinweis:**

Es liegt kein Geh- und Fahrrecht über das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 36 in der Fritz-Stöckl-Straße vor. Somit ist auch keine Erschließung von unten möglich.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu der Frage des Vorbescheids „Neubau eines Einfamilienhauses – Pöckinger Fußweg 10, Fl.Nr. 3/1.

Eine Erschließung des Grundstücks über das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 36 wird auch während der Bauzeit nicht in Aussicht gestellt.

**Anwesend: 8**

**Für den Beschluss: 8**

**Gegen den Beschluss: 0**

---

---

**TOP 8 Tekturantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Keller und Carport/Garage, Änderung: Entfall des Kellers - Tutzingener Straße 1 - Fl.Nr. 124**

**Sachverhalt:**

Am 29.07.2025 erteilte der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Keller und Carport/Garage auf dem Grundstück in der Tutzingener Straße 1, Fl.Nr. 124. Am 17.09.2025 erteilte das Landratsamt die Baugenehmigung.

Nun reicht die Antragstellerin einen Tekturantrag ein, bei dem der Keller entfällt und der Grundriss dadurch in geringem Umfang angepasst wird. Zudem wird aus einem Carport/Garage eine Doppelgarage. Die Anzahl der Stellplätze bleibt gleich.

Da die Maße des Baukörpers unverändert bleiben, kann aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden kann.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Tekturantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Keller und Carport/Garage Tektur-Änderung: Entfall des Kellers, Tutzinger Str. 1, Fl.Nr. 124.

**Anwesend: 8**

**Für den Beschluss: 8**

**Gegen den Beschluss: 0**

---

---

## TOP 9 Bekanntgaben / Sonstiges

GRin Bergfeld erkundigt sich nach dem aktuellen Stand hinsichtlich des Hotels Kaiserin Elisabeth.

BGM Sontheim teilt mit, dass bislang kein Bauantrag bei der Gemeinde eingegangen ist und die letzten Gespräche hierzu bereits längere Zeit zurückliegen. Der Umzug von Siemens ist für Mitte 2026 vorgesehen.

GRin Bergfeld berichtet von Frau Bayer, die ehrenamtlich die Rosen vor dem Rathaus pflegt.

GR Dr. Keltsch bringt zwei Themen zur Verbesserung der Gestaltung des Ortsbildes vor:

- Er lobt die Arbeit der Autowerkstatt Horn. Er bittet jedoch darum, auf das Ortsbild zu achten. Eine optische Verbesserung könnte z. B. durch das Pflanzen einer Buchenhecke erfolgen. Zudem sollten kaputte Autos nicht auf der Grünfläche am Starzenbach abgestellt werden. BGM Sontheim wird hierzu ein Gespräch mit dem Pächter bzw. Eigentümer führen.
- Im Gewerbegebiet Wieling wurde die Bepflanzung mit Büschen und Sträuchern aufgrund des Baus der Linksabbiegespur zurückgestellt. Da die Linksabbiegespur dieses Jahr nicht gebaut wurde, sollten die Büsche aufgrund des Blendschutzes trotzdem gepflanzt werden.

Gefertigt:

Stefanie Reichart

Genehmigt:

Bernhard Sontheim  
1. Bürgermeister