



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses  
vom 16.12.2025 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 18:45 Uhr  
Ende: 19:25 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz: Matthias Schremser, 2. Bürgermeister  
Schriftführer: Stefanie Reichart

Bergfeld, Karin

ab TOP 2

Hansel, Günter

Kaufmann-Jirsa, Stephanie, Dr.

Keltsch, Michael, Dr.

Maier, Anton

Melichar, Peter

Utech, Boris

Schmid, Imke

Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Sontheim, Bernhard

1. Bürgermeister

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

**Tagesordnung:**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 28.10.2025
2. Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB) - sog. 'Bauturbo'; Überblick über die Neuerungen
3. Tekturantrag: Neubau eines Doppelhauses mit Garagen - Seewiesstr. 37 - Fl.Nr: 353/43
4. Antrag auf Baugenehmigung: Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses um ein Nebengebäude mit Einliegerwohnung, Technikbereich und Garage - Fl.Nr. 238/7 - Tutzinger Str. 30
5. Antrag auf Baugenehmigung zzgl. zweier Anträge auf Befreiungen: Errichtung eines Anbaus Wohnwintergarten und Terrasse - Fl.Nr. 227/65 - Thurn-und-Taxis-Str. 35
6. Antrag auf Vorbescheid - Neubau eines Einfamilienhauses - Pöckinger Fußweg 10 - Fl.Nr 3/1 Entscheidung nach § 246e BauGB
7. Bebauungsplan Nr. 44 „Feldafinger Straße Ost– Ecke Hochfeld“, Antragsteller: Gemeinde Pöcking
8. Bekanntgaben / Sonstiges

---

---

**TOP 1      Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 28.10.2025**

**Beschluss:**

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses Feldafing vom 28.10.2025 werden keine Einwendungen vorgebracht.

**Abst.Ergebn.:**                      **7            für**  
   **0            gegen den Beschluss**

---

---

**TOP 2      Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB) - sog. 'Baturbo'; Überblick über die Neuerungen**

**Sachverhalt:**

Am 30.10.2025 trat die aktuelle Änderung des Baugesetzbuches mit dem Baturbo in Kraft. In der beiliegenden Präsentation sind die wesentlichen Neuerungen dargestellt. Die Änderungen umfassen drei zentrale Bereiche:

**1. Erleichterte Befreiungen von Bebauungsplänen (§ 31 Abs. 3 BauGB)**

- Erweiterte Befreiungsmöglichkeiten zugunsten des Wohnungsbaus
- Nicht mehr nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt anwendbar
- Abweichungen auch im Widerspruch zu Grundzügen der Planung möglich

**2. Abweichung vom Einfügegebot (§ 34 Abs. 3b BauGB)**

- Ermöglicht sich nicht einfügende Wohngebäude in mehreren vergleichbaren Fällen
- Berücksichtigung nachbarlicher Interessen und öffentlicher Belange erforderlich

**3. Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau (§ 246e BauGB)**

- Befristet bis 31.12.2030
- Ermöglicht weitreichende Abweichungen vom Planungsrecht für Wohnbauvorhaben
- Anwendung auch im Außenbereich (bis 100m vom Siedlungsbereich)
- Ziel: Schaffung bezahlbaren Wohnraums

**Zentrale Neuerung: Gemeindliche Zustimmung (§ 36a BauGB)**

Alle Verfahren erfordern die Zustimmung der Gemeinde bei Vereinbarkeit mit städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen. Die Gemeinde kann Verpflichtungen auferlegen und städtebauliche Verträge abschließen.

Die Zustimmung kann nicht durch das Landratsamt ersetzt werden. **Auf die Erteilung der Zustimmung besteht kein Rechtsanspruch.**

Die Entscheidung kann im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentcheidung überprüft werden, z. B. beim Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz.

Bei der Anwendung des Bauturbos sind klare Vorstellungen zur städtebaulichen Entwicklung wichtig. Auch wird die Erstellung von städtebaulichen Konzepten zur Wahrung der Gleichbehandlung empfohlen.

Die neuen Regelungen bieten Chancen zur beschleunigten Wohnraumschaffung, erfordern jedoch eine durchdachte und vorausschauende Anwendung zur Wahrung städtebaulicher Qualität.

**Empfehlung an die Bürger:**

Eine frühzeitige Abstimmung vor Antragstellung ist wichtig, da vermutlich städtebauliche Konzepte und städtebauliche Verträge erstellt werden müssen. Zudem müssen auch die Anforderungen in Bezug auf Umweltschutz und sonstige öffentliche Belange im Vorfeld geklärt werden. Innerhalb der Frist von 3 Monaten wird das kaum umsetzbar sein.

Frau Reichart stellt den Gemeinderäten die relevanten Änderungen des Baugesetzbuches mit dem Bauturbo vor.

Die Gemeinderäte schlagen vor, Zielrichtungen wie z.B. die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum festzulegen.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss nimmt die Informationen zu den BauGB-Änderungen zur Kenntnis.

---

---

**TOP 3      Tekturantrag: Neubau eines Doppelhauses mit Garagen - Seewiesstr. 37 -  
Fl.Nr: 353/43**

**Sachverhalt:**

Am 28.10.2025 wurde zum Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Doppelhauses mit Garagen in der Seewiesstr. 37 das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Der Bauherr reicht jetzt einen Tekturantrag ein. Die Firsthöhe soll von 8,53 m auf bis zu 9,72 m erhöht werden, sodass der Dachboden für eine Galerie weicht. Dadurch entsteht eine größere Wohnfläche auf zwei Ebenen. Die vorherige Dachneigung von 18° wird nun auf 30° dementsprechend angepasst. Die Dachform als Satelldach ändert sich nicht. Die Wandhöhe bleibt mit 5,85 m gleich. Auch die Grundfläche wird nicht geändert. Weiterhin ist die Erschließung gesichert und die Stellplatzsatzung wird eingehalten.

Aus Sicht der Verwaltung kann der im ersten Bauantrag herangezogene Bezugsfall – Seewiesstr. 47 – anhand der neuen Firsthöhe nicht mehr herangezogen werden, da die neue Firsthöhe sich nicht mehr im Toleranzbereich bewegt. Die Grundfläche und Wandhöhe bleiben davon unberührt. Der Bezugsfall weist eine Firsthöhe von 8,30 m auf und wurde um 0,23 m im ersten Bauantrag überschritten. Durch die Tektur beträgt die Überschreitung nun bereits 1,19 m. Die neue Firsthöhe von 9,72 m erreicht keine Nachbarbebauung. Somit fügt sich das Gebäude nicht mehr ein.

Ein anderer Bezugsfall könnte das direkt gegenüberliegende Reihenhaus Seewiesstr. 48 – 56 sein. Die Firsthöhe beträgt hier 8,66 m, die Wandhöhe 6,20 m und die Grundfläche 383 m<sup>2</sup>. Hier liegen die Maße über denen, welche beim Erstantrag festgelegt wurden, jedoch

aber auch nicht mehr bei der Firsthöhe der Tektur. Es liegt auch hier eine Überschreitung von 1,06 m vor.

Das gemeindliche Einvernehmen kann demnach hier nicht erteilt werden.

Nach §34 Abs. 3b kann die Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung durch Zustimmung abweichen, jedoch sollte die Zustimmung nach § 36a BauGB nicht erteilt werden, da die Firsthöhe einen neuen Präzedenzfall schaffen würde.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen zum Tekturantrag: Neubau eines Doppelhauses mit Garagen in der Seewiesstr. 37.  
Die Zustimmung nach § 36a BauGB wird nicht erteilt.

<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: Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses um ein Nebengebäude mit Einliegerwohnung, Technikbereich und Garage - Fl.Nr. 238/7 - Tutzinger Str. 30**

**Sachverhalt:**

In der letzten Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusssitzung vom 28.10.2025 wurde eine Klarstellungssatzung Nr. 2 für den Bereich zwischen Tutzinger Straße und Pschorrstraße erlassen und beschlossen, weil die Abgrenzung zum Außen-/Innenbereich nicht ganz klar war. Mit dieser Satzung wurde ausdrücklich festgelegt, dass der Anbau dem Innenbereich zugeordnet werden kann.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen u. a. mit schraffierter Fläche (Zusatz) „locker bebaute, stark durchgrünte Baufläche zu erhalten und zu entwickeln“

Die Bauherrin beantragt nun die Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses um ein Nebengebäude mit Einliegerwohnung, Technikbereich und Garage. Der neue Anbau setzt sich aus Zwischenbau und Nebengebäude zusammen. Die Maße beim Zwischenbau liegen bei 5,50 m Länge und 1,55 m Breite, beim Anbau bei 11,99 m Länge und 6,62 m Breite. Die Grundfläche erhöht sich somit um 86,2 m<sup>2</sup> auf insgesamt 225,2 m<sup>2</sup>. Die Firsthöhe beläuft sich zudem auf eine Höhe von 7,75m, ist jedoch um 1,9 m niedriger als beim Bestandsgebäude. Die Dachform mit einem Mansardenwalmdach wird beibehalten.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich der Anbau mit Zwischenbau ein. Die Maße befinden sich allesamt im Rahmen, u. a. weist die Nachbarbebauung gleich oberhalb des Grundstücks (Pschorrstr. 11) eine Grundfläche von 286 m<sup>2</sup> auf. Da der Anbau in der Höhe 1,9 m niedriger als das Bestandsgebäude ausfällt, besteht auch hier kein Einwand.

Zudem wird die gemeindliche Stellplatzsatzung eingehalten. Es wird 1 Stellplatz aus dem Altbestand übernommen und 2 weitere für die neue Einliegerwohnung ausgewiesen. Somit sind 3 Stellplätze vorhanden.

Die Erschließung ist gesichert.

In dem Fall kann das gemeindliche Einvernehmen somit erteilt werden.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung für die Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses um ein Nebengebäude mit Einliegerwohnung, Technikbereich und Garage – Fl.Nr. 238/7 – Tutzinger Str. 30.

**Anwesend: 8**

**Für den Beschluss: 8**

**Gegen den Beschluss: 0**

---

---

**TOP 5     Antrag auf Baugenehmigung zzgl. zweier Anträge auf Befreiungen: Errichtung eines Anbaus Wohnwintergarten und Terrasse - Fl.Nr. 227/65 - Thurn- und-Taxis-Str. 35**

**Sachverhalt:**

Das Wohngebäude liegt im Bebauungsplan Nr. 18b „Parksiedlung Feldafing Süd III“ und ist als WR (Reines Wohngebiet) gekennzeichnet.

Der Bauherr stellt nun den Antrag auf Befreiung zur Errichtung eines Anbaus Wohnwintergarten und Terrasse. Der Anbau soll direkt auf der bereits vorhandenen Terrasse errichtet werden. Die neue Terrasse selber soll in nordöstlicher Richtung unterhalb des Anbaus erfolgen.

Der geplante Wintergarten liegt zwar innerhalb der Baugrenze, jedoch wird die im B-Plan unter Punkt 1.3 überbaubare Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> laut Antrag um 55 m<sup>2</sup> überschritten.

Nach § 31 Abs. 2 Satz 2 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans nur befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Aus Sicht der Verwaltung ist die Grundfläche ein Grundzug der Planung, sodass hier keine Befreiung erteilt werden kann.

Darüber hinaus lehnte der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss bereits am 05.08.2014 den Anbau eines Wintergartens mit den Maßen 3,875 m x 4,18 m (ca. 16 m<sup>2</sup>) bei der anderen Haushälfte HsNr. 35a ab. Der Grund war, dass bis dahin keine Befreiung von der Überschreitung der Grundfläche in vorliegenden B-Plan erteilt wurde. Alle bestehenden Gebäude hielten die vorgegebenen Grundflächenzahl im B-Plan ein. Hier sollte kein Präzedenzfall geschaffen werden zu den noch unbebauten Grundstücken.

Der weitere Antrag auf Befreiung zur Dacheindeckung ist in dem Fall nicht mehr relevant, da keine Zustimmung und kein gemeindliches Einvernehmen zur Überschreitung der Grundfläche erteilt werden kann.

Mit dem 29.10.2025 erließ der Gesetzgeber das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bauturbo). In dem Fall werden die Möglichkeiten der Gemeinde zur Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 31 Abs. 3 BauGB erweitert. Zudem kann die Gemeinde nach § 36a BauGB dem Vorhaben zustimmen, wenn das Vorhaben mit den Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Die Zustimmung nach § 36a BauGB wird nicht erteilt, da das Vorhaben nicht mit den Vorstellungen der Gemeinde in Bezug auf der Festsetzung Punkt 1.3 (überbaubare Grundfläche) des vorhandenen Bebauungsplans übereinkommt.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung Errichtung eines Anbaus Wohnwintergarten und Terrasse – Fl.Nr. 227/65 – Thurn-und-Taxis-Straße.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt keine Zustimmung nach § 36a BauGB zum Antrag auf Baugenehmigung zzgl. zweier Anträge auf Befreiungen: Errichtung eine Anbaus Wohnwintergarten und Terrasse – Fl.Nr. 227/65 – Thurn-und-Taxis-Straße.

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

---

---

## **TOP 6      Antrag auf Vorbescheid - Neubau eines Einfamilienhauses - Pöckinger Fußweg 10 - Fl.Nr 3/1 Entscheidung nach § 246e BauGB**

### **Sachverhalt:**

Mit Beschluss vom 28.10.2025 hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen zu dem beantragten Vorbescheid erteilt.

Das Landratsamt Starnberg hat mit Schreiben vom 05.11.2025 mitgeteilt, dass das Vorhaben "Neubau eines Einfamilienhauses" auf dem Grundstück Pöckinger Fußweg 10, Fl.Nr. 3/1, im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegt und als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht genehmigungsfähig ist.

Die Gemeinde wird nun um Entscheidung gebeten, ob zu dem Vorhaben die gemeindliche Zustimmung nach § 246e BauGB (Bauturbo) erteilt wird.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich ein weiteres Gebäude mit einer Grundfläche von 90 m<sup>2</sup> grundsätzlich ein. Dieses Kriterium reicht jedoch nicht für eine Zustimmung nach § 246e BauGB aus.

Der Hang fällt auf dem Grundstück relativ steil ab und aus den vorgelegten Planungsunterlagen ist nicht ersichtlich, wie mit der Hangsituation umgegangen werden soll. Eine Beurteilung der Eingriffsintensität und deren Auswirkungen ist daher nicht möglich.

Zudem fehlt der erforderliche Nachweis der Erschließung vom Pöckinger Fußweg.

Die vorgelegten Unterlagen reichen somit für eine abschließende Beurteilung nach § 246e BauGB nicht aus.

Dem Antragsteller wurde angeboten, einen städtebaulichen Vertrag zur Kostentragung zu schließen, um einen Architekten und einen Rechtsanwalt mit der Prüfung des Sachverhalts zu beauftragen. Dies war nicht gewünscht.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss verweigert die Zustimmung nach § 246e BauGB i.V.m. § 36a BauGB zu dem Vorbescheid "Neubau eines Einfamilienhauses – Pöckinger Fußweg 10, Fl.Nr. 3/1".

**Anwesend: 8**

**Für den Beschluss: 8**

**Gegen den Beschluss: 0**

---

---

## **TOP 7      Bebauungsplan Nr. 44 „Feldafinger Straße Ost– Ecke Hochfeld“, Antragsteller: Gemeinde Pöcking**

### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Pöcking hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Feldafinger Straße Ost“ beschlossen. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23. Oktober 2025 den Entwurf des Bebauungsplanes in seiner Fassung vom 13. Oktober 2025 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Gemeinde Feldafing wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

Das Plangebiet liegt südlich im Ortsgebiet Pöcking östlich der Feldafinger Straße und weist eine Größe von ca. 1,3 ha auf.

Planungsziele sind insbesondere:

- Erhalt der typischen städtebaulichen Struktur mit kompakt angeordneten Baukörpern
- Sicherung wichtiger, innerörtlicher Grün- und Freiräume
- Qualitätvolle Entwicklung durch baurechtliche Steuerung zentraler Ziele
- Begrenzung der Nachverdichtung auf ein verträgliches Maß

Die öffentliche Auslegung erfolgt vom 17.11.2025 bis einschließlich 19.12.2025.  
Durch die Planung werden die Belange der Gemeinde Feldafing nicht berührt. Es bestehen  
keine Einwendungen, Anregungen oder Hinweise.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 „Feldafinger Straße Ost – Ecke Hochfeld“ ist unter  
folgendem Link abrufbar:

[Gemeinde Pöcking: aktuelle Bebauungspläne](#)

**Beschluss:**

Gegen die Planung werden keine Einwendungen, Anregungen oder Hinweise vorgebracht,  
da die gemeindlichen Belange nicht berührt werden.

**Anwesend: 8**

**Für den Beschluss: 8**

**Gegen den Beschluss: 0**

---

---

**TOP 8 Bekanntgaben / Sonstiges**

GR Dr. Keltsch verweist darauf, dass folgender Punkt zur Verbesserung der Gestaltung des  
Ortsbildes vom letzten Protokoll noch offen ist:

- 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 Buchen-  
hecke erfolgen. Zudem sollten kaputte Autos nicht auf der Grünfläche am Starzen-  
bach abgestellt werden. BGM Sontheim wird hierzu ein Gespräch mit dem Pächter  
bzw. Eigentümer führen.

Gefertigt:

Stefanie Reichart

Genehmigt:

Matthias Schremser  
2. Bürgermeister