



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 21.04.2026 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:25 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz: Matthias Schremser, 2. Bürgermeister
Schriftführer: Kristine Pfläging

Schremser, Matthias	2. Bürgermeister
Bergfeld, Karin	
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 10.03.2026
2. Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 18 "Parksiedlung Süd I"
3. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Mehrfamilienhauses - Parkstr. 8 -Fl.Nr. 296/8
4. Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung eines temporären Funkmasts - Eichgrabenstraße, Fl.Nr. 234/10 und 562/41
5. Bekanntgaben / Sonstiges

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 10.03.2026

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses Feldafing vom 10.03.2026 werden keine Einwendungen vorgebracht.

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

TOP 2 Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 18 "Parksiedlung Süd I"

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt die Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 für die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 234/31 und 234/35 in der Lenné- bzw. Firnhaberstraße.

Der Antrag umfasst im Wesentlichen:

- die Verlagerung bestehender Baufenster auf der Fl.Nr. 234/35
- die Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte (GFZ und GRZ) für beide Flurstücke

Stellungnahme

1. Verlagerung der Baufenster

Der beantragten Verschiebungen der Baufenster kann aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich zugestimmt werden.

- Die Größe des Baufensters bleibt unverändert
- Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Grundstruktur ist nicht erkennbar
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume im nördlichen Grundstücksbereich sind nicht mehr vorhanden. Dafür ist entlang der Firnhaberstraße schützenswerter Baumbestand entstanden, der auch bei einer Verschiebung des Baufenster mehrheitlich erhalten bleibt
- Die Lage des Baufenster der Garage wird den zu erhaltenden Bäumen angepasst. (Die Baumkronen sind noch nicht vermessen evtl. muss das Baufenster zum Schutz der Bäume nochmal angepasst werden)

Die Änderung stellt eine städtebaulich vertretbare Anpassung dar.

2. Erhöhung von GFZ und GRZ für die Flurnummern 234/31 und 234/35

Die beantragte Erhöhung der baulichen Dichte wird kritisch beurteilt.

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Parksiedlung Süd I“ verfolgt das Ziel, den villenartigen Charakter des Gebiets dauerhaft zu sichern mit:

- großzügigen Grundstücken
- geringer baulicher Dichte
- hohem Grünanteil

Die vorgeschlagene Erhöhung stellt eine deutliche Intensivierung der baulichen Nutzung dar:

- GFZ von 0,16 auf 0,20 bis zu 0,24 **(25 % bis 50 %)**
- GRZ von 0,16 auf 0,18 bis zu 0,20 **(12,5 % bis 25 %)**

Das betreffende Grundstück mit der Flurnummer 234/35 und einer Grundstücksgröße von ca. 2.410 m² hat bei der festgesetzten GFZ von 0,16 eine Geschossfläche von rund 386 m²

Auch bei großen Grundstücken führt dies zu größeren Baukörpern, höherer Versiegelung sowie Veränderung des städtebaulichen Erscheinungsbildes.

Eine solche Entwicklung widerspricht den planerischen Grundzügen des Bebauungsplans Nr. 18.

3. Innenentwicklung (§ 1a BauGB)

Der Hinweis auf die Innenentwicklung wird zur Kenntnis genommen.

Jedoch ist festzustellen, dass:

- keine zusätzliche Siedlungsfläche geschaffen wird
- keine zwingende Schaffung von Wohnraum erfolgt

Die beantragte Erhöhung dient überwiegend der Ausweitung bestehender Nutzungsmöglichkeiten, nicht jedoch einer im Sinne des § 1a BauGB gebotenen Nachverdichtung.

4. Bezug zur Bebauungsplanänderung 1998

Die angeführte Bebauungsplanänderung aus dem Jahr 1998 betraf einen unbebauten Bereich des Planungsgebietes. Um vorhanden Baumbestand zu schützen wurde ein breiter Grünzug durch den südlichen Teil des Plangebietes festgelegt. Dadurch verkleinerten sich die umliegenden Grundstücke. Auf dieser Grundlage wurden für die betreffenden Grundstücke neue Größe ermöglicht und die GF und GR für jedes Grundstück einzeln festgesetzt. Ein Anspruch auf Übertragung dieser Festsetzungen auf andere Grundstücke besteht nicht. Maßgeblich bleibt das städtebauliche Gesamtkonzept des Bebauungsplans Nr. 18.

5. Flächenzuordnung und städtebaulicher Vertrag

Die vom Antragsteller vorgeschlagene Zuordnung von Teilflächen zwischen den Grundstücken Fl.Nrn. 234/35 und 234/31 wird zur Kenntnis genommen.

Eine solche Anpassung der Grundstückszuschnitte kann im Einzelfall städtebaulich sinnvoll sein, stellt jedoch in diesem Fall keinen geeigneten Ausgleich für die beantragte Erhöhung der baulichen Dichte dar. Da die zulässige Baumasse erhöht wird und sich die städtebauliche Wirkung der Bebauung unabhängig von der rechnerischen Grundstücksgröße verändert.

Abwägung

Unter Berücksichtigung aller Belange kommt die Verwaltung zu folgendem Ergebnis:

- Die Verlagerung des Baufensters ist städtebaulich vertretbar
- Die Erhöhung der baulichen Dichte widerspricht den Planungszielen

GR Herr Maier regt eine Überprüfung an, welche Bäume im Bebauungsplan Nr. 18 festgelegt sind, um ggf. eine Nachpflanzung der nicht mehr vorhandenen Bäume im Norden des Flurstücks 234/35 einzufordern.

Beschluss:

1. Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss stellt die Verschiebung der Baufenster in den nördlichen Teil des Flurstückes 234/35 (s. Zeichnung in Anlage) in Aussicht, da sie städtebaulich vertretbar ist.

Die Verwaltung wird beauftragt ein Planungsbüro für die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zu suchen und zu beauftragen.

Mit den Antragsstellern ist ein städtebaulicher Vertrag über die Kostentragung für das Verfahren zu schließen.

2. Einer Erhöhung der GFZ und GRZ um 25 % bis 50 % bzw. um 12,5 % bis 25 % stimmt der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss nicht zu, da es sich nicht um eine moderate Erhöhung handelt und somit den Planungszielen widerspricht.

Anwesend: 8

Für den Beschluss: 7

Gegen den Beschluss: 1

TOP 3 Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Mehrfamilienhauses - Parkstr. 8 - Fl.Nr. 296/8

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 296/8 mit der denkmalgeschützten Villa Steidele 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 stellt einen Antrag auf Vorbescheid für den Bau eines Mehrfamilienhauses. Folgende Frage ist zu beantworten.

„Ist die geplante Bebauung des abgeteilten Grundstücks 296/8 möglich,

nach § 34 BauGB (Einfügung in die Umgebung)
mit einer WH von 7,5 m, mit einer Firsthöhe von 11,83 m
und einer Grundfläche von 16 m x 16 m = 256 m² ?“

Die Erschließung soll nicht geprüft werden.

Für die Beurteilung des Bauantrags ist die umliegende Bebauung maßgebend. Als Bezugsfall kann das Sparkassengebäude unterhalb mit einer Gebäudegrundfläche von 382 m², einer Wandhöhe von bis zu 9,45 m und einer Firsthöhe von bis zu 12,40 m herangezogen werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann das Einvernehmen zu der oben gestellten Frage erteilt werden, da alle Maße sich einfügen.

GR Herr Maier bemängelt, dass geplantes Mehrfamilienhaus die freie Blickachse auf die denkmalgeschützte Villa Steidle verhindert.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu der Frage des Vorbescheids: Neubau eines Mehrfamilienhauses – Parkstr. 8 – Fl.Nr. 296/8.

Anwesend: 8

Für den Beschluss: 7

Gegen den Beschluss: 1

**TOP 4 Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung eines temporären Funkmasts -
Eichgrabenstraße, Fl.Nr. 234/10 und 562/41**

Sachverhalt:

Die Grundstücke Fl.Nrn. 234/10 und 562/41 liegen im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 15 „Bildungszentrum und Eichgraben“ aus dem Jahr 1976.

Die Vodafone GmbH beantragt über die SPIE comcross GmbH eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Bildungszentrum und Eichgraben" für die Errichtung einer temporären Mobilfunkanlage

Nach dem Abbau einer temporären Mobilfunkanlage auf dem Nachbargrundstück Siemensstr. 20 im April 2025 besteht eine Versorgungslücke im südlichen Teil von Feldafing. Die neue temporäre Anlage soll diese Lücke überbrücken, bis die geplante dauerhafte Mobilfunkanlage auf demselben Grundstück errichtet und in Betrieb genommen wird.

Die technischen Daten umfassen eine Masthöhe von 27,09 m mit einer Antennenebene bei 24,55 m und einen Container mit den Abmessungen 3,73 x 2,12 x 3,12 m (Brutto-Rauminhalt von 24,67 m³). Die Anlage ist auf 24 Monate befristet und erfordert eine Rodungsfläche von ca. 126 m².

Nach Art. 57 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BayBO sind Antennen und Antennen tragende Masten für den Mobilfunk und die zugehörigen Versorgungseinheiten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 30 m³ verfahrensfrei, die zur Schließung von Versorgungslücken für längstens 24 Monate aufgestellt werden.

Jedoch ist das Vorhabengrundstück im Bebauungsplan als Grünfläche Parkanlage festgesetzt, auf der eine Mobilfunkanlage weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig ist.

Da es sich um ein verfahrensfreies Bauvorhaben handelt, ist nach Art. 63 Abs. 3 BayBO die Gemeinde für die Entscheidung über die Befreiung zuständig.

Die Befreiungsvoraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB sind vollständig erfüllt:

Grundzüge der Planung werden nicht berührt: Die Grundzüge der Planung werden durch die temporäre Anlage nicht berührt, da es sich nur um eine befristete mobile Einheit für zwei Jahre handelt. Die Mobilfunkanlage widerspricht auch nicht dem planerischen Grundkonzept einer Grünfläche als Parkanlage, da nur eine geringe Fläche am Rande in Anspruch genommen wird und nicht die Gefahr besteht, dass eine Vielzahl vergleichbarer Vorhaben verwirklicht werden.

Gründe des Allgemeinwohls erfordern die Befreiung: Die Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dient der Daseinsvorsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. d BauGB). Die Anlage ist zur Netzabdeckung zwingend notwendig, da eine objektive Versorgungslücke besteht. Das Gewicht des öffentlichen Interesses an einer flächendeckenden Mobilfunkversorgung ist angesichts der technischen Fortentwicklung und der Bedeutung elektronischer Kommunikationsmittel erheblich gestiegen. Laut Aussage des Netzbetreibers existieren keine Mobilfunkmasten anderer Unternehmen, deren Mitbenutzung möglich wäre und deren Standort ebenso geeignet zur Gebietsversorgung wäre.

Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen: Die Befreiung ist mit öffentlichen Belangen vereinbar. Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen, da Ensembles und Einzeldenkmäler nur in erheblicher Entfernung vorzufinden sind. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind nicht betroffen. Die Forstbehörde stellte fest, dass keine Rodungsgenehmigung erforderlich ist.

Nachbarliche Interessen: Durch die Standortbescheinigung der Bundesnetzagentur ist die Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchV bestätigt, womit nachbarliche Beeinträchtigungen durch Strahlung ausgeschlossen sind. Mobilfunkanlagen haben regelmäßig keine optisch störende Wirkung als gewerbliche Nutzung. Die Lärmimmissionen des Containers sind mit maximal 29,5 dB(A) in der Nachtzeit sehr gering und unschädlich.

Aus Sicht der Verwaltung kann die isolierte Befreiung erteilt werden.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt, die isolierte Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Bildungszentrum und Eichgraben" (Grünfläche Parkanlage) für die Errichtung einer temporären Mobilfunkanlage zu erteilen. Die Befreiung gilt für maximal 24 Monate ab Inbetriebnahme.

Anwesend: 8

Für den Beschluss: 8

Gegen den Beschluss: 0

TOP 5 Bekanntgaben / Sonstiges

./.

Gefertigt:

Kristine Pfläging

Genehmigt:

Matthias Schremser
2. Bürgermeister