



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 19.05.2026 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:29 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz: Matthias Schremser, 1. Bürgermeister
Schriftführer: Stefanie Reichart

Fischhaber, Peter
Himmelstoß, Roger
Keltsch, Michael, Dr.
Kopf, Maria, Dr.
Lang, Thomas
Maier, Anton
Melichar, Peter
Schmid, Imke

ab TOP 2

Abwesend waren:

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 21.04.2026
2. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und Abbruch des best. Mehrfamilienhauses sowie Abbruch des bestehenden Gewächshauses - Bahnhofstr. 7 - Fl.Nr. 76
3. Bekanntgaben / Sonstiges

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 21.04.2026

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses Feldafing vom 21.04.2026 werden keine Einwendungen vorgebracht.

Abst.Ergebn.:	8	für
	0	gegen den Beschluss

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und Abbruch des best. Mehrfamilienhauses sowie Abbruch des bestehenden Gewächshauses - Bahnhofstr. 7 - Fl.Nr. 76

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 „Östlich der Bahnhofstraße“. Der Bebauungsplan ist durch Bekanntmachung am 23.05.2005 in Kraft getreten. Für das Grundstück ist ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Der Antragsteller plant, den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage und Abbruch des best. Mehrfamilienhauses sowie Abbruch des bestehenden Gewächshauses.

Laut B-Plan ist auf diesem Grundstück ein Wohnhaus mit 490 m² Grundfläche, 8,75 m Wandhöhe (gerechnet von OK-Fertigfußboden 654,50) und 3 Vollgeschossen möglich. Das geplante Wohnhaus mit Satteldach samt TG weist eine Grundfläche von insgesamt 489,78 m² auf. Die Firsthöhe beträgt 12,47 m und die Wandhöhe bis 8,75 m. Es sind 3 Vollgeschosse mit einem ausgebauten Dachgeschoss geplant. Insgesamt sollen laut Antrag 10 Wohneinheiten und im EG eine Orthopädiepraxis entstehen.

Der Stellplatzschlüssel laut Festsetzung 4.1 – „Der Stellplatzbedarf ist nach den Richtzahlen gemäß MAB1 Nr. 6/1978 zu ermitteln“ - wird eingehalten. Es werden 13 TG-Stellplätze zusätzlich 2 oberirdische Besucherparkplätze ausgewiesen. Auch die Erschließung ist gesichert.

Zum Bauantrag wurde noch ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für die unterirdische Überschreitung der Baugrenze zwischen TG-Abfahrt und Gebäude in einer Fläche von 7,30 m x 5 m gestellt.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung von der Festsetzung bezüglich der Überschreitung der Baugrenze zwischen TG-Abfahrt und Keller nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden. Die Baugrenze wird ausschließlich im Untergeschoss im Bereich der Tiefgarage überschritten, so dass sie über dem Gelände nicht sichtbar ist und somit nachbarliche Belange nicht

betroffen sind. Zudem wird durch die Überschreitung weitere Fläche für die Fahrradstellplätze und den Behindertenstellplatz geschaffen.

Für das direkt nebenanliegende Grundstück Fl.Nr. 78 wurde ebenfalls eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans nach § 31 Abs. 2 BauGB in gleicher Sache in der Bauausschusssitzung vom 03.11.2020 erteilt.

Hinweis zur sanierungssatzungsrechtlichen Prüfung

Die Verwaltung hat die geplante Fassadengestaltung auf ihre Vereinbarkeit mit den Zielen der Sanierungssatzung „Ortsmitte Feldafing“ vom 07.10.2025 geprüft. Da derzeit keine Gestaltungssatzung vorliegt, bestehen keine konkreten rechtlichen Vorgaben zur Fassadengestaltung, die eine Versagung der Baugenehmigung rechtfertigen würden. Die Sanierungssatzung enthält zwar Leitziele zur "Aufwertung und Pflege des Ortsbildes", diese sind jedoch nicht unmittelbar rechtlich durchsetzbar.

Die Südfassaden der Wohneinheiten sind mit raumhohen Fensterelementen geplant. Laut telefonischer Auskunft vom 30.04.2026 sollen die Loggien mit Stahlgeländern als Absturzsicherung ausgestattet werden. Die übrigen Fassaden gliedern sich in begrünte Fassadenflächen, Blindpaneele, Glasfassaden mit Öffnungsflügeln sowie Putzflächen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauausschuss, der geplanten Fassadengestaltung zuzustimmen und regt lediglich an, dass bei einem eventuell gewünschten Sichtschutz der Balkongeländer durch die künftigen Bewohner ein einheitliches Material verwendet wird.

GR Dr. Keltsch bittet darum, die Fassaden nochmals genauer hinsichtlich der Materialität zu überprüfen und die umliegende Fassadengestaltung (Putz/Holz) mit zu berücksichtigen. Die Blindpaneele sollten nicht aus Kunststoff sein. Wünschenswert wäre Holz.

GR Lang fragt nach, was mit der Mobilfunkanlage beim Abriss passiert und ob die Mobilfunkversorgung weiterhin sichergestellt ist. BGM Schremser wird diese Thematik mit dem Bauherrn besprechen.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen für den Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage - Bahnhofstr. 7 - Fl.Nr. 76 und die Befreiung bezüglich der unterirdischen Überschreitung der Baugrenze nach § 31 Abs. 2 BauGB.

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

TOP 3 Bekanntgaben / Sonstiges

BGM Schremser berichtet, dass in der gesamten Koempelstraße in der Zeit von 27.05.2026 bis einschließlich 29.05.2026 Straßenbauarbeiten stattfinden. Die Fahrbahn erhält eine neue Deckschicht. Alle Anwohner der Koempelstraße werden in dieser Zeit gebeten, ihre Fahrzeuge nicht auf der Fahrbahn abzustellen.

GR Melichar fragt nach, wann die Baustelle Ecke Waldherrstraße/ Seewiesstraße fertiggestellt wird.

GR Melichar erkundigt sich nach den Schrottfahrzeugen in der Fritz-Stöckl-Straße.

GR Maier fragt nach dem Einsendeschluss für den Bürgermeisterbrief. Dieser ist der 12.06.2026.

BGM Schremser bittet darum, ihm noch die Fraktionssprecher zukommen zu lassen.

Gefertigt:

Stefanie Reichart

Genehmigt:

Matthias Schremser
1. Bürgermeister