



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 15.09.2026 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:18 Uhr

Anwesend waren:

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

Maier, Anton	2. Bürgermeister
Schmid, Imke	3. Bürgermeisterin
Fischhaber, Peter	
Keltsch, Michael, Dr.	
Lang, Thomas P.	
Melichar, Peter	
Lehre, Marcus	

Abwesend waren:

Himmelstoß, Roger
Kopf, Maria, Dr.

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 04.08.2026
2. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau von 4 Zweifamilienhäusern und 4 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage - Fl.Nr. 491/3 - Wielinger Straße
3. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Hauses mit Werkstatt und Wohnungen - Johann-Biersack-Straße 7 - Fl.Nr. 85
4. Bekanntgaben / Sonstiges

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 04.08.2026

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses Feldafing vom 04.08.2026 werden keine Einwendungen vorgebracht.

Abst.Ergebn.:	8	für
	0	gegen den Beschluss

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung: Neubau von 4 Zweifamilienhäusern und 4 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage - Fl.Nr. 491/3 - Wielinger Straße

Sachverhalt:

Die zu bebauende Fläche liegt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Nördlich der Wielinger Straße“. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als WR („Reines Wohngebiet“) ausgewiesen.

Der Bauherr plant den Neubau von 4 Zweifamilienhäusern und 4 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage. Zusammen mit dem Antrag auf Baugenehmigung wurden weitere Anträge auf Befreiung und Abweichung eingereicht.

Für dieses Bauvorhaben wurde der Bebauungsplan geändert. Die Festsetzungen regeln die Bebauungen.

Es werden 28 Wohnungen errichtet, davon 8 in Doppelhäusern, 6 in Reihenhäusern sowie 14 in den beiden Mehrfamilienhäusern (M1 und M2).

Alle Gebäude halten die festgesetzten Grundflächen von 145 m² (ZFH) bzw. bis zu 300 m² (MFH) ein. Gleiches gilt für die festgesetzten Wandhöhen von 6 m (ZFH) bzw. bis zu 6,6 m (MFH).

Die Gebäude sind jeweils mit Satteldächern und einer Dachneigung von 28° geplant, die Firstrichtungen verlaufen zur Straße hin. Auch hier besteht Übereinstimmung mit den Festsetzungen.

Insgesamt sind laut Bebauungsplan 52 Kfz-Stellplätze gefordert, diese werden eingerichtet. Des Weiteren sind insgesamt 96 Fahrradstellplätze festgesetzt, geplant sind 109 (davon 9 zusätzlich für Lastenräder).

Die Erschließung ist gesichert. Die Hinweise des Bebauungsplans sind zu beachten.

Grundsätzlich werden die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten, jedoch wurden zusätzlich Anträge auf Befreiungen und Abweichungen eingereicht, u. a.

Antrag auf Ausnahme – Terrassen und Balkone:

Laut Festsetzung 5.2 dürfen Terrassen ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen liegen, wenn sie innerhalb der mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Flächen liegen und nicht mehr als 2,5 m vor die Außenwand vortreten.

Diese Überschreitung ist im Bebauungsplan bereits vorgesehen und somit zulässig.

Laut Begründung treten weder die Terrassen über 2,5 m noch die Balkone über 1,5 m vor die Außenwand vor.

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Ausnahme kann erteilt werden.

Antrag auf Befreiung zur TG-Begrenzung und Überschreitung der Tiefgarage:

Laut Festsetzung 8.2.1 des Bebauungsplans ist die Fläche für die Tiefgarage im Lageplan zeichnerisch festgesetzt. Bauliche Anlagen außerhalb dieser festgesetzten Fläche sind gemäß 8.3 nicht zulässig.

Die Tiefgarage wird mit der Außenwand der Reihenhäuser aus statischen Gründen weitergezogen. Dadurch wirkt der Tiefgaragengrundriss organisierter.

Durch die Verlängerung der Außenwand der Reihenhäuser für die Tiefgarage (siehe Antrag auf Befreiung zur Tiefgaragenbegrenzung) entstehen unter anderem Überschreitungen des Bauraums. Laut Plan liegen 4 Überschreitungen vor, darunter 3 Lichtschächte. Da alle Überschreitungen unterirdisch erfolgen und die Lichtschächte als untergeordnet gelten und somit nicht bzw. kaum sichtbar sind, kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden. Städtebaulich spricht demnach nichts dagegen.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehr und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung: Neubau von 4 Zweifamilienhäusern und 4 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, zum Antrag auf Befreiung zur Überschreitung der Tiefgarage und zum Antrag auf Ausnahme der Terrassen und Balkone - Fl.Nr. 491/3 - Wielinger Straße.

Anwesend: 8

Für den Beschluss: 8

Gegen den Beschluss: 0

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Hauses mit Werkstatt und Wohnungen - Johann-Biersack-Straße 7 - Fl.Nr. 85

Sachverhalt:

Am 10.03.2026 verweigerte der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen, da der Notarvertrag zur Abstandsflächenübernahme noch nicht vorlag und vom Gemeinderat somit auch nicht beschlossen werden konnte. In diesem Zuge wurde der Bürgermeister ermächtigt, das gemeindliche Einvernehmen auf dem Verwaltungsweg zu erteilen, sobald alle erforderlichen Unterlagen vorlagen. Dies erfolgte mit Stellungnahme vom 08.07.2026. Nun reicht der Antragsteller nochmal neue Pläne ein.

Folgende Änderungen werden vorgenommen:

1. Die Fahrradstellplätze sind um 90° gedreht.
2. Anlegung eines Weges zu den Anleiterpunkten für die Feuerwehr an der Ost-seite
3. Verlegung der Gauben um 20 cm Richtung Traufe
4. Balkone werden an die äußeren Fenster versetzt
5. Änderung der Treppenhaus-Fassade. Anstelle einer Glasfront wird nun eine Loch-Fassade zur Ausführung kommen, die dem Sinne der Sanierungssatzung entspricht.

Durch die Punkte 2 bis 4 sind die brandschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt.

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden. Die Verwaltung weist jedoch darauf hin, dass die Lage der Fahrradständer verkehrssicherungstechnisch weiterhin nicht ideal ist, auch wenn die 90°-Drehung eine Verbesserung darstellt. Eine direkte Zuwegung vom Haus wäre wünschenswert.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Hauses mit Werkstatt und Wohnungen in der Johann-Biersack-Straße 7 – Fl.Nr. 85.

Anwesend: 8

Für den Beschluss: 7

Gegen den Beschluss: 1

TOP 4 Bekanntgaben / Sonstiges

GR Lang bittet die Gemeinde zu prüfen, welche Auswirkungen es hat, dass das Haus in der Bahnhofstraße 7 abgerissen wird und der Funkmast nicht wieder auf dem Neubau errichtet werden soll.

Gefertigt:

Stefanie Reichart

Genehmigt:

Matthias Schremser
1. Bürgermeister