



NIEDERSCHRIFT

**der öffentlichen Sitzung
des Gemeinderates der Gemeinde Feldkirchen**

**am Donnerstag, den 21.05.2026 um 19:30 Uhr
im Sitzungssaal im Rathaus, Rathausplatz 1**

Anwesend:

Vorsitzender

Andreas Janson

Niederschriftführer

Yasmin Huber

Gemeinderatsmitglieder

Verena Claudi-Weißig

Hendrik Feuerstein

Stephan Gerber

Daniel Golibrzuch

Matthias Haaf

Henri Kaiser

Dr. Nina Körber

3. Bürgermeister Martin Obergroßberger

Silvia Pahl-Leclerque

Brigitte Pfaffinger

Sylvia Ritter

Dr. Ulrich Rüßmann

Manuel Schön

Michael Schön

Frank Schönfelder

Knut Schwarz

Erik Seng

Herbert Vanvolsem

Leonard Wagner

Verwaltung

Irmgard Dinges

Kathrin Holzbauer

Martin Schmidt-Roschow

Abwesend:

Gemeinderatsmitglieder

2. Bürgermeister Christian Wilhelm

entschuldigt

Geladen waren zu

Der Vorsitzende eröffnete die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Ladung der Gemeinderatsmitglieder und die Beschlussfähigkeit des Gemeinderats im Sinne Art. 47 Abs. 2 und 3 GO fest. Vor Eintritt in die Tagesordnung hatten anwesende Feldkirchner Bürger die Möglichkeit zur Wortmeldung. Die Anliegen wurden nicht ins Protokoll aufgenommen.

Einwendungen gegen die Tagesordnung wurden nicht vorgebracht.

Tagesordnung:

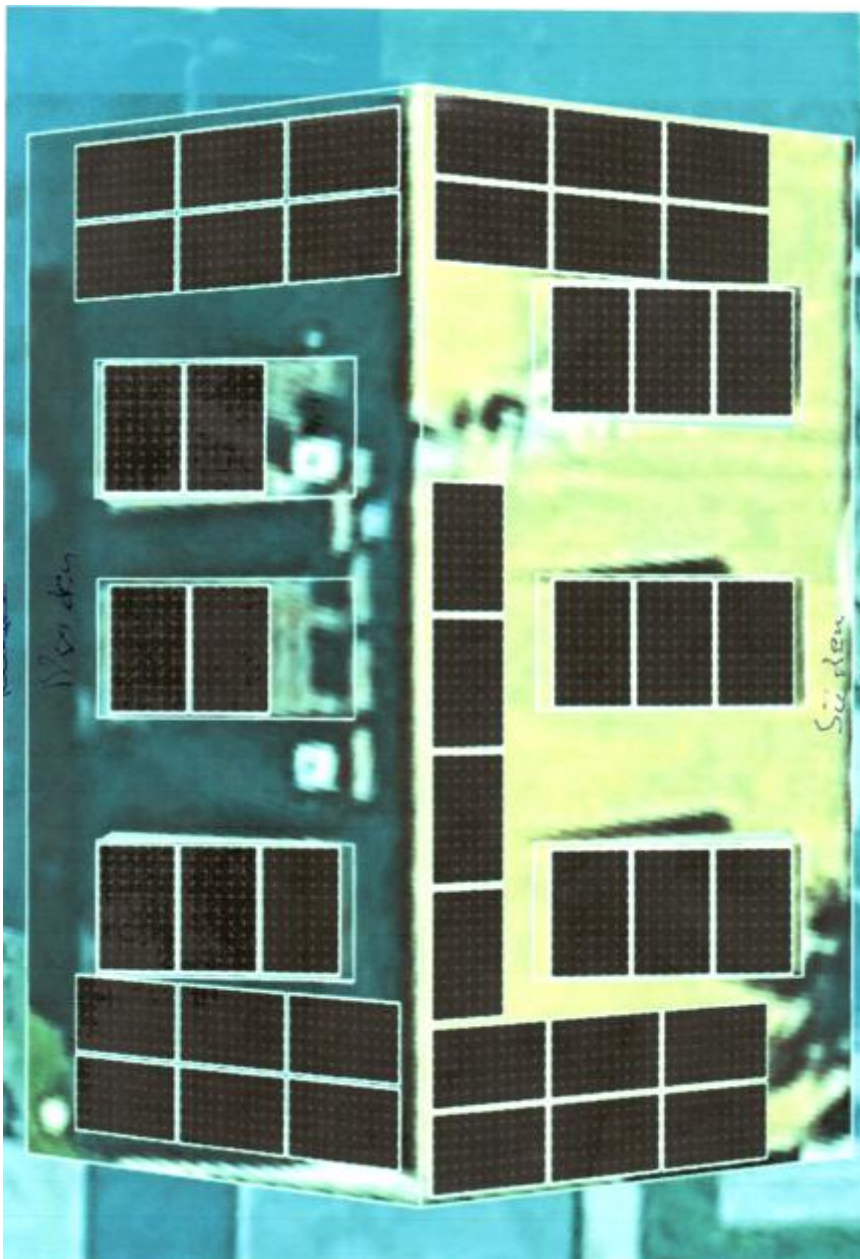
Öffentlicher Teil

- 1** Genehmigung der Niederschrift vom 15.04.2026 und 30.04.2026
- 2** Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach, Egerländer Str. 7, Fl.Nr. 359/23, Gemarkung Feldkirchen
5218/2026
- 3** Bauantrag zur Errichtung eines Kaltwintergartens auf der Hälfte des Balkons, Fl.Nr. 666/123, Falkenstr. 2, Gemarkung Feldkirchen
5219/2026
- 4** Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 357/9, Wilhelm-Vetter-Str., Gemarkung Feldkirchen
5220/2026
- 5** Formlose Voranfrage zur Errichtung einer Garage und eines Carports, Fl.Nr. 668/10, Fasanweg 37, Gemarkung Feldkirchen
5195/2026
- 6** Formlose Bauvoranfrage, Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl.Nr. 491/15, Flurweg 4, Gemarkung Feldkirchen
5201/2026
- 7** Formlose Bauvoranfrage; Bauraumerweiterung Finkenstr. 1 c, Fl.Nr. 604/31, Gemarkung Feldkirchen
5204/2026
- 8** Dauernutzung des Bürgercafés, Richthofenstr. 16, als Hausaufgabenraum der Mittagsbetreuung
5222/2026
- 9** Bekanntgaben und Berichte
- 10** Anfragen

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45, 1. Änderung „Gebiet nördlich der Sudetenstr. Haus Nr. 26-42, südlich der Sudetenstraße Haus Nr. 11-23, Egerländer Straße Haus Nr. 3-17 und 4 – 16, nördlich der Ottostraße Haus Nr. 20 – 24, nördlich des Riemer Gangsteigs Haus Nr. 2 – 6a“. Dieser setzt fest, dass Dachflächen für Solaranlagen als „gleichmäßige, rechteckige Flächen“ auszubilden sind.

Laut Begründung zum Bebauungsplan werden sowohl eine energetische Bauweise als auch die Nutzung von erneuerbaren Energien ausdrücklich begrüßt. Es wird jedoch nicht näher erläutert, warum die Gemeinde Feldkirchen die Photovoltaikanlagen nur als gleichmäßige rechteckige Flächen zulässt. Es kann daher nur vermutet werden, dass es sich hierbei wohl nur um eine Gestaltungsvorschrift handelt.

Das Bestandsdach des Antragstellers ist durch drei bestehende Dachgauben geprägt. Eine gleichmäßige, rechteckige PV-Fläche ist aufgrund dieser Gauben technisch nicht realisierbar, ohne wertvolle Dachfläche ungenutzt zu lassen. Eine Belegung ist daher nur in angepassten Teilflächen, nicht aber als "geschlossenes Rechteck", möglich.



Um die PV-Anlage rechtskonform errichten zu können, wird deshalb eine isolierte Befreiung von der Festsetzung „gleichmäßige rechteckige Fläche“ benötigt. Die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB sind gegeben:

I.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt: Die Dachform (Sattel-/Walmdach) bleibt erhalten. Es handelt sich um eine untergeordnete Anpassung an den Bestand, nicht um eine Änderung der Gesamtanmutung des Baugebiets.

II:

Städtebauliche Vertretbarkeit: Die Errichtung von PV-Anlagen ist im öffentlichen Interesse (erneuerbare Energien). Die Nichtbelegung der Flächen um die Gauben würde die Anlage unwirtschaftlich machen. Da die Gauben bereits Bestandsschutz genießen, ist die Abweichung geringfügig.

Seit der Neufassung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes liegen Errichtung und Betrieb von PV-Anlagen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Diese gesetzliche Wertentscheidung verpflichtet die Kommunen, bei Ermessensentscheidungen den Klimaschutz vor ästhetische Detailvorgaben zu stellen.

Um die Klimaschutzziele der Gemeinde zu erreichen, ist eine maximale Ausnutzung der vorhandenen Dachflächen notwendig. Das Beharren auf einer rein geometrischen Rechteckform würde dazu führen, dass signifikante Dachanteile ungenutzt bleiben.

III.

Härtefall / Angemessenheit: Die strikte Einhaltung der Vorschrift würde in diesem Fall zu einer „offenbar nicht beabsichtigten Härte“ führen, da eine sinnvolle Dachnutzung trotz bautechnischer Eignung verhindert würde.

IV.

Nachbarliche Interessen / Erscheinungsbild

Die drei Gauben prägen das Dach bereits. Die PV-Module passen sich dem Gesamtbild an.





Eine relevante Verschattung oder Blendwirkung für Nachbarn ist nicht zu erwarten.

II. Beschluss

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Gebäude FINr. 359/23 Gemarkung Feldkirchen, Egerländer Straße 7, und stimmt der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 45, 1. Änderung hinsichtlich der Befreiung von der Festsetzung, dass Dachflächen für Solaranlagen als „gleichmäßige, rechteckige Flächen“ auszubilden sind zu.

Abstimmung: einstimmig angenommen

Ja 20 Nein 0

TAGESORDNUNGSPUNKT 3

Bauantrag zur Errichtung eines Kaltwintergartens auf der Hälfte des Balkons, Fl.Nr. 666/123, Falkenstr. 2, Gemarkung Feldkirchen
5219/2026

I. Vortrag

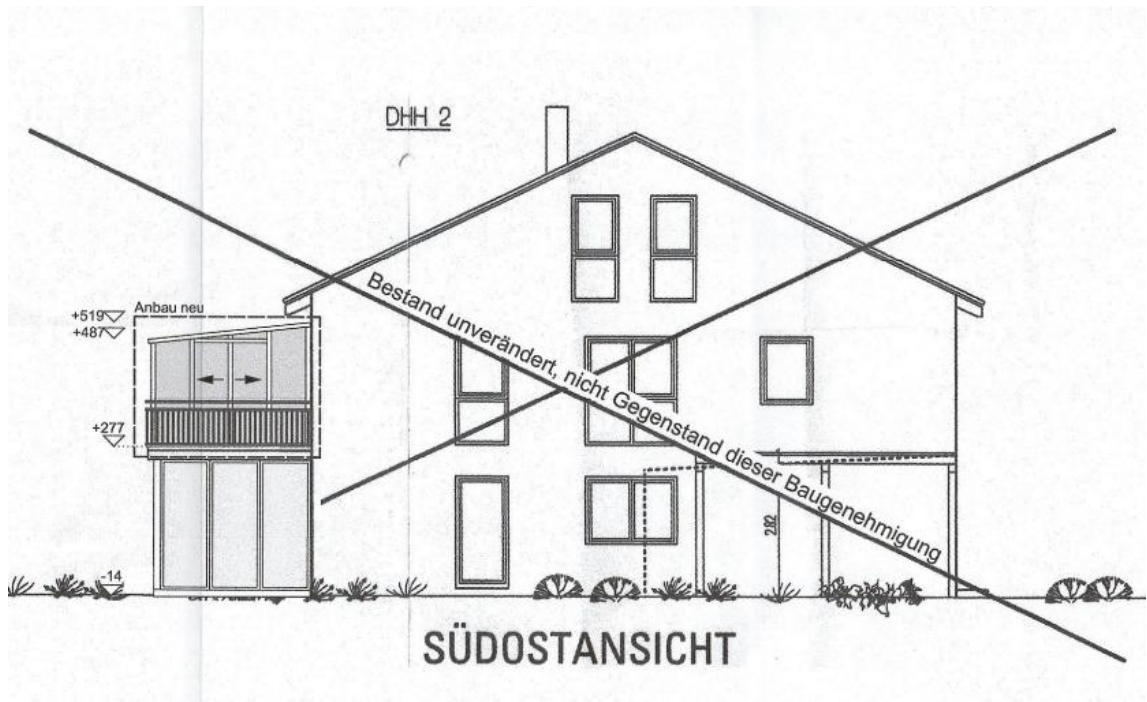
Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines Kaltwintergartens mit einer Grundfläche von ca. 10 m² auf der Hälfte des bestehenden Balkons im 1. OG. Es handelt sich um eine Stahl-Glas-Konstruktion, die als Balkonüberdachung mit Seitenwänden (Windschutz) dient, jedoch nicht zu Wohnzwecken beheizt wird.

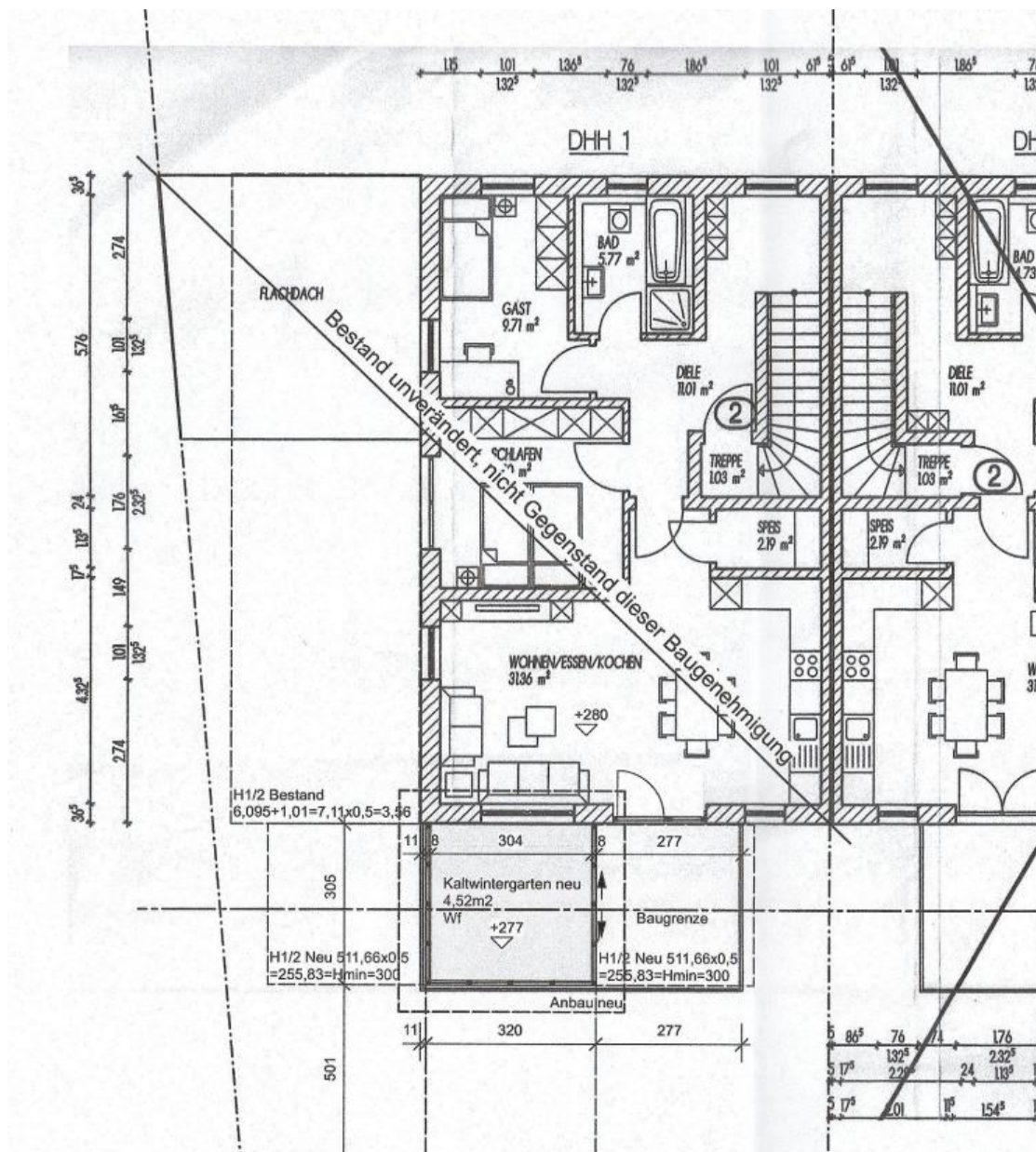


Begründet wurde der Antrag damit, dass der Balkon aufgrund der Witterungen (Wind, Nässe) seltener als gewünscht genutzt werden kann. Es wird mehr Erholungszeit auf dem Balkon gewünscht und eine Möglichkeit gesucht, die Balkonpflanzen überwintern zu lassen.

Bei Balkonverglasungen handelt es sich um genehmigungspflichtige Vorhaben, die zwar keine Auswirkungen auf die Grundfläche jedoch auf die Geschossfläche haben.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95, der für das Flurstück 666/123 eine Geschossfläche von 370 m² festsetzt. Das Grundstück wurde bei der Errichtung eines Doppelhauses real geteilt, so dass jedem Grundstück 185 m² Geschossfläche zur Verfügung stehen. Festsetzungen zu Balkonen oder Wintergärten enthält der Bebauungsplan nicht.





Das Bauvorhaben wurde bereits über eine formlose Voranfrage am 04.12.2025 im Gemeinderat behandelt. In der Sitzung wurde signalisiert, dass das Einvernehmen zur geringfügigen Überschreitung der Geschossfläche im Rahmen einer Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) in Aussicht gestellt wird, da das Vorhaben an dieser Stelle städtebaulich vertretbar ist und keine Nachbarrechte verletzt werden.

II. Beschluss

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung des Kaltwintergartens auf dem Grundstück Fl.Nr. 666/123 Gemarkung Feldkirchen, Falkenstraße 2, und der damit verbundenen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 95 „Wohngebiet südlich der Jahnstraße, westlich der Friedensstraße“ hinsichtlich der Überschreitung der Geschossfläche um 10 m².

Abstimmung: einstimmig angenommen

Ja 20 Nein 0

TAGESORDNUNGSPUNKT 4

Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 357/9, Wilhelm-Vetter-Str., Gemarkung Feldkirchen
5220/2026

I. Vortrag

Der Bauantrag wurde bereits mehrfach behandelt und folgende Befreiungen von Seiten der Gemeinde Feldkirchen erteilt:

- Überschreitung der Baugrenze im Süden um 0,5 m sowie Nichteinhaltung der rundlichen Baugrenze im südlichen Bereich des Grundstücks.
- Überschreitung der Geschossfläche um 20 m²
- Überschreitung des Bauraums und Änderung der Firstrichtung
- B) 2. 2. - Überschreitung der Oberkante-Rohfußboden um 0,06
- B) 2. 5. – Änderung der Dachdeckung in Anthrazit statt Naturrot

Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück eine zulässige Haupt-Grundfläche (GRZ I) fest, die ein Überbauen von 250 m² gestattet. Gemäß textlicher Festsetzung ist eine Überschreitung dieser Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Zuwegungen, Nebenanlagen) um weitere 50% zulässig (relative Kappungsgrenze).

Durch die Teilung des ursprünglichen Grundstücks sind die auf dem neu entstandenen Grundstück befindlichen Haupt- und Nebenanlagen als auch die des Bestands in die Berechnung einzubeziehen. Die Grundfläche der Wohnhäuser selbst (GRZ I) wird eingehalten.

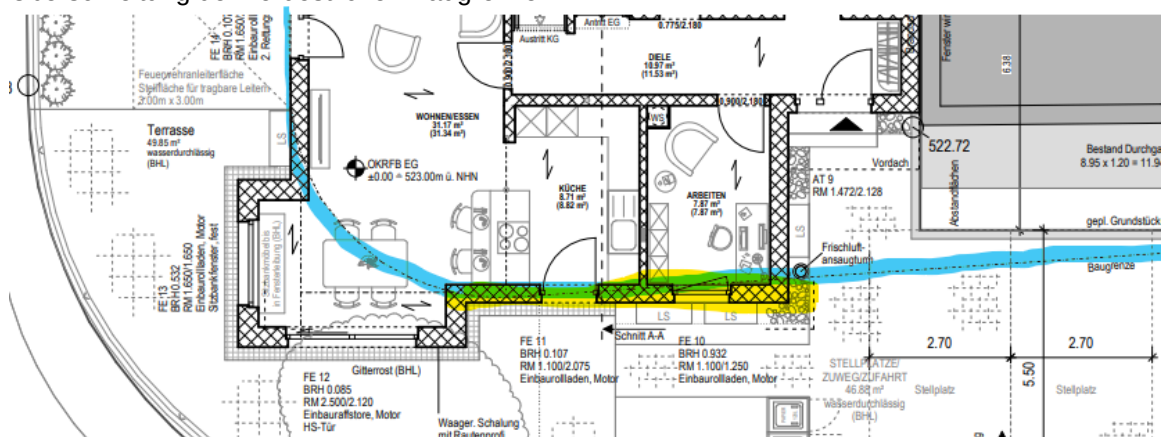
Die Summe aus Hauptgebäude und Nebenanlagen (Garagen/Terrassen/Zuwegung) überschreitet jedoch die, durch den Bebauungsplan zugelassene Gesamtversiegelung.

Nach bauordnungsrechtlicher Prüfung durch das Landratsamt München waren vor allem hierzu weitere Befreiungen notwendig, denen der Gemeinderat jedoch die Erteilung einer Befreiung verweigert hat. Begründet wurde dies insbesondere mit der bereits zugelassenen Anzahl an Befreiungen.

- Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze um bis zu 0,5 m auf einer Fläche von 2 m²
- Überschreitung der Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO von 125 m² um 178,59 m² auf 303,59 m²

Der Bauherr hat hierauf reagiert und die Terrasse um ca. 30 m² eingekürzt, um die Versiegelung zu reduzieren. Von Seiten des Landratsamt München wurde die Gemeinde Feldkirchen aufgefordert erneut über die Befreiungen zu entscheiden und das Einvernehmen zu erteilen.

Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze:



Nach einer Planungsänderung liegt noch ein kleiner Bereich (gelb) außerhalb des zulässigen Bauraums. Städtebaulich negative Auswirkungen sind nicht erkennbar. Eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB kann erteilt werden.

Die Überschreitung ist auch nach Aussage des Landratsamts von geringfügiger Natur und könnte durchaus genehmigt werden.

Überschreitung der Grundflächen:

Bei Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 85 handelte es sich noch um ein ungeteiltes Grundstück, für das eine GR von 250 m² und eine GF von 340 m² festgesetzt war.

Das Grundstück wurde bereits real geteilt, die zulässige GR bleibt jedoch für beide Grundstücke bestehen.

Wie bereits mehrfach erläutert, überschreitet der Altbestand die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO bereits um ca. 57,59 m². Dieser ist nicht Gegenstand des Verfahrens und unterliegt dem Bestandschutz. Entsiegelungsforderungen an den Eigentümer können daher nicht gestellt werden.

Wie ebenfalls bereits erläutert ist Grundlage des Bauantrages ein Antrag auf Vorbescheid aus dem Jahr 2021 bzw. dessen Verlängerung im Jahr 2024. Hierzu wurde das gemeindliche Einvernehmen in beiden Fällen erteilt. Auch im Rahmen der erstmaligen Behandlung des Bauantrag vom Juli 2025 unterbleibt die Untersuchung der Grundflächen, da eine entsprechende Befreiung im Antrag nicht enthalten war.

Dies führt nun zu folgender ungewöhnlichen Situation:

- Der Bauwerber kann aufgrund des Bestandsgebäudes lt. Festsetzungen im Bebauungsplan keine Flächen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB nachweisen.
- Die Gemeinde verweigert die Erteilung einer Befreiung.
- Die Gemeinde hat gleichzeitig das grundsätzliche Einvernehmen zum Vorhaben im Rahmen des ursprünglichen Bauantrag aus dem Juli 2025 erteilt.
- Für das Vorhaben müssten zwangsläufig (allein für die nachzuweisenden zwei Stellplätze, ein Mülltonnenhaus und den Zugang zum Gebäude) Befreiungen aufgrund des Bestandsschutzes des Altbestandes erteilt werden.
- Aufgrund der bereits bestehenden Überschreitung von mehr als 57 m² ist durch den Bestand eine Überschreitung von 10 % des festgesetzten Maßes für die Flächen für Nebenanlagen gegeben. Die 10 % Überschreitung dient nach gängiger Praxis als Indiz eines Verstoßes gegen die Grundzüge der Planung.

Die Verwaltung hat nun versucht eine konstruktive Lösung zu erarbeiten. Dabei wurden auch die bereits vom Bauwerber reduzierten Flächen noch eine Prüfung unterzogen. So wurde die Terrasse auf eine Größe von 15 m² reduziert und die übrigen Flächen nach § 19 Abs. 4 auf das absolute Mindestmaß verringert. Auch die im Plan eingezeichneten Lichtschächte die ebenfalls als versiegelte Fläche bewertet werden müssten, sind noch zu streichen.

Diese Punkte zusammen genommen ergäbe sich folgende Gegenüberstellung der ermittelten Flächen:

GRZ Berechnung:

Zulässige Grundfläche (eine GRZ ist nicht festgelegt)

250 m²

I.	Alt	Neu	Vorschlag Verwaltung:
Hauptgebäude			
Bestandsgebäude	98,31 m ²	98,31 m ²	98,31 m ²
Neubau	89,96 m ²	89,66 m ²	98,21 m ² *
Verbleibende Fläche lt. Beb.-Plan	61,73 m ²	62,03 m ²	53,48 m ²

II.			
Terrassen als Gebäudebestandteil			
Bestand	21,62 m ²	21,62 m ²	21,62 m ²
Neubau	<u>49,85 m²</u>	<u>22,57 m²</u>	*
Verbleibende Fläche lt. Beb.-Plan	-9,74 m²	17,84 m ²	31,86 m ²
III.			
Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO	125 m ²	125 m ²	125 m ²
Bestand Garage	52,85 m ²	52,85 m ²	52,85 m ²
Bestand Durchgang	10,74 m ²	10,74 m ²	10,74 m ²
Bestand Stellplatz	13,50 m ²	14,40 m ²	14,40 m ²
Bestand Zufahrt/StPI	105,55 m ²	105,55 m ²	105,55 m ²
Neubau Zuweg/Zufahrt/StPI	46,88 m ²	46,88 m ²	39,15 m ² **
Überschreitungen nach § 19 Abs. 4	104,52 m ²	105,42 m ²	97,69 m ²
Gesamtüberschreitungen aller drei Bereiche	114,26 m²	87,58 m²	65,83 m²

* Die unter „Neubau“ aufgeführte Fläche entspricht der Fläche lt. Antrag auf Vorbescheid. Sie wird nicht in Hauptgebäude bzw. Terrasse unterteilt, sondern als Gesamtfläche ausgewiesen.

** Berechnung:

Stellplätze 2,7 m x 5,5 m x 2 = 29,70 m²
Müllhäuschen 0,7 m x 2,5 m = 1,75 m²
Zugang Haus 1,1 m x 7,0 m = 7,70 m²

Werden nun diese Flächen zugrunde gelegt, so ergäbe sich bei der Flächenermittlung eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO in Höhe von 65,83 m². Von dieser Fläche entfallen bereits 57,59 m² auf den Bestand. Im Umkehrschluss wird durch das geplante Vorhaben die Fläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO lediglich noch um 6,45 m² überschritten (Mehrfläche durch größere Stellplätze 4,7 m²). Diese Überschreitung ist für sich betrachtet als untergeordnet zu beurteilen. Gleichwohl handelt es sich um eine Überschreitung der zulässigen Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Für sich betrachtet liegen diese noch unterhalb der o. g. 10 % Regelung.

Aufgrund der auf das gegenständliche Bauvorhaben bezogenen geringfügigen Überschreitung der zulässigen Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO könnte der Tatbestand einer offensichtlich nicht beabsichtigten Härte nach § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB erfüllt sein. Grund hierfür ist, dass bereits der Bestand die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4. BauGB überschreitet, also bereits der Bebauungsplan den Ist-Zustand nicht umfänglich abbildet.

Alternativ könnte über eine Befreiung im Rahmen des § 31 Abs. 3 BauGB im Zuge des „Bauturbos“ eine Befreiung erteilt werden, da zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird. Die Gefahr eines Bezugsfalls ist zwar gegeben, entsprechende Situationen (Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauGB im Umfang von 6,45 m² aufgrund der Überschreitung durch Bestandsgebäude) dürften jedoch überschaubar sein.

Die Überschreitung durch den vorliegenden Antrag liegt im Übrigen bei 29,99 m², um die größeren Stellplätze bereinigt bei 25,29 m².

Im Ergebnis werden dem Gemeinderat alternative Beschlussvorschläge unterbreitet, um die vorgenannten Punkte abzubilden.

II. Beschluss

In Ergänzung der Gemeinderatsbeschlüsse vom 04.12.2025 und 26.02.2026 erteilt der Gemeinderat eine Befreiung zum Vorhaben auf dem Grundstück Fl.Nr. 357/9 Gemarkung Feldkirchen, Wilhelm-Vetter-Straße, von der Bauraumüberschreitung nach Osten durch den Erke um bis zu 0,5 m auf einer Fläche von 2 m².

Abstimmung: mehrheitlich angenommen

Ja 19 Nein 1

In Ergänzung der Gemeinderatsbeschlüsse vom 04.12.2025 und 26.02.2026 erteilt der Gemeinderat eine Befreiung zum Vorhaben auf dem Grundstück Fl.Nr. 357/9 Gemarkung Feldkirchen, Wilhelm-Vetter-Straße, hinsichtlich der Überschreitung der Versiegelungsfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB mit einer Größe von 29,99 m² zu.

Abstimmung: mehrheitlich angenommen

Ja 13 Nein 7

TAGESORDNUNGSPUNKT 5

Formlose Voranfrage zur Errichtung einer Garage und eines Carports, Fl.Nr. 668/10, Fasanweg 37, Gemarkung Feldkirchen
5195/2026

I. Vortrag

Die Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 668/10 Gemarkung Feldkirchen, Fasanweg 37, möchten die bestehende Stellplatzsituation auf dem Grundstück ändern.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81, 1. Änderung, aus dem Jahr 2015.

Derzeit befinden sich im südlichen Bereich des Grundstücks eine Doppelgarage, eine Art Gartenhütte und ein Carport in voller Breite der Garage, welcher an der Friedensstraße endet.



Die dargestellte Situation weist baurechtswidrige Zustände auf.

I. Abstandsflächen

Dies bezieht sich auf die Einhaltung notwendiger Abstandsflächen. Grundsätzlich dürfen Garagen, Carports und Nebenanlagen wie Gerätehäuser ohne Aufenthaltsräume direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Jedoch besagt Art. 6 BayBO, dass an einer Grundstücksgrenze solche Anlagen nur bis zu einer Länge von 9 m und einer mittleren Wandhöhe von 3 m situiert werden dürfen.

Die bestehenden Anlagen liegen mit ca. 17 m an der Grundstücksgrenze, so dass diese abstandsflächenwirksam sind und einen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze einhalten müssen.



II. Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche:

Außerdem regelt der Bebauungsplan in den Festsetzungen durch Text, Ziffer 7.3, 2. Absatz, dass Carports mit Ihrer Einfahrtsseite einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen müssen. Selbst wenn unterstellt wird, dass die Gebäude schon vor 2015 errichtet wurden und damit Bestandsschutz genießen würden, so würde sich dennoch ein Widerspruch zu herrschendem Recht ergeben, da § 2 Abs. 1 Satz 1 der Garagenstellplatzverordnung einen Abstand von 3 m von Garagen zur öffentlichen Ver-

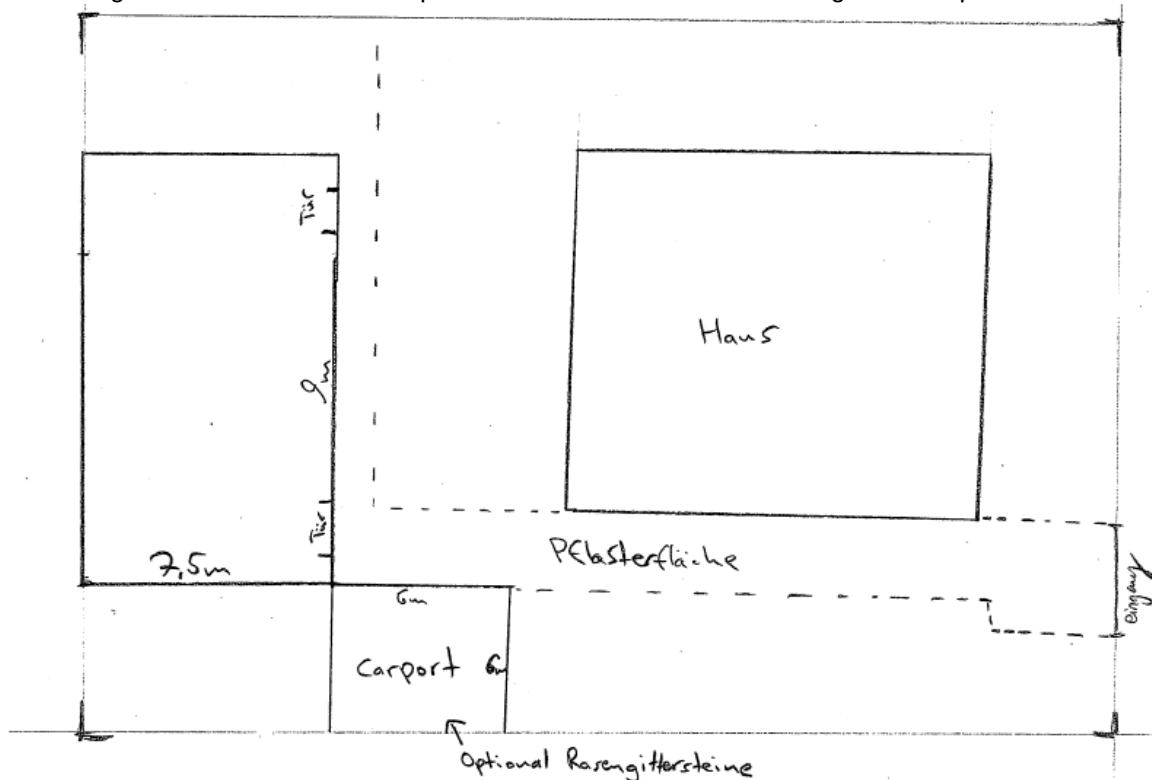
kehrfläche vorschreibt. Da ein Carport als sogenannte „offene Garage“ eine Unterart der Garagen darstellt, verstößt die bauliche Anlage gegen die Bayer. Bauordnung.

III. Grundfläche:

Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,2 fest. Bei dem 599 m² großen Grundstück dürfen daher 119,8 m² für Flächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO (Hauptgebäude zzgl. Terrassen, etc.) versiegelt werden. Diese werden laut GIS Daten im Bestand bereits um 7 m² überschritten. Das Gebäude unterliegt jedoch dem Bestandschutz.

Ebenfalls besagt der Bebauungsplan, dass für Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen) die zulässige Grundfläche um bis zu max. 75 % überschritten werden darf. Somit dürfen weitere 89,85 m² versiegelt werden. Im Bestand werden diese Flächen ebenfalls bereits um ca. 6 m² überschritten.

Die Eigentümer würden die Stellplatzsituation auf dem Grundstück gerne überplanen.



Planungsskizze

Die neue Planung würde den Aspekt des gesetzlichen Abstands zur öffentlichen Verkehrsfläche und die Abstandsflächenproblematik lösen, da nur noch die Garage mit 9 m Länge an der Grundstücksgrenze läge. Die Zufahrt zum Carport darf jedoch nicht direkt über die Straße erfolgen, d.h. die Öffnung des Carports müsste Richtung Garagenzufahrt liegen, um die Vorgaben der Garagenstellplatzverordnung einzuhalten.

Jedoch sind noch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 81, 1. Änderung „Schwalbenstr“ zu prüfen.

Bauraum:

Für das Grundstück ist ein Bauraum festgesetzt. Bauliche Anlagen dürfen nur innerhalb dieses Bauraumes errichtet werden. Die Garage würde sich innerhalb des Bauraums befinden, der Carport nicht. Hierfür wäre eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Stellplatzschlüssel:

Der Bebauungsplan setzt fest, dass pro Einzelhaus max. eine Doppelgarage zulässig ist. Weitere Stellplätze sind als offene Stellplätze nachzuweisen. Da der Carport zwei zusätzliche Stellplätze als „offene Garagen“ darstellt wäre hierfür ebenfalls eine Befreiung notwendig.

- 7.2 Pro Einzelhaus ist max. 1 Doppelgarage, pro Doppelhaushälfte / Haus einer Hausgruppe ist max. 1 Einzelgarage zulässig. Werden auf Grund der Nutzung mehr Stellplätze erforderlich sind diese als offene Stellplätze nachzuweisen.
- 7.3 Ab 6 nachzuweisende Stellplätze sind Duplexgaragen erforderlich, so dass insges. max. 6 oberirdische Stellplätze/Garagen/Carports auf dem Grundstück ausgewiesen sind.
Carports müssen mit ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 3,0 m, Garagen einen Abstand von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Bei Abständen zwischen Garage/Carport und Straßenbegrenzungslinie von 7,0 m und mehr ist die Zufahrtsbreite an der Straßenbegrenzungslinie auf 3,0 m zu begrenzen.
- 7.4 Garagen/Carports sind innerhalb der Baugrenzen und/oder an nur einer Grundstücksgrenze zulässig. Soweit Garagen/Carports an der Grundstücksgrenze vorgesehen werden, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.
- 7.5 Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zu errichten. Für Garagen sind geneigte Dächer mit einer maximalen Neigung von 20° zugelassen. Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 10° sind zu begrünen.
- 7.6 Die Flächen für oberirdische Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen) anzulegen.

Auszug aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Grundsätzlich ist die Errichtung von weiteren Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück begrüßenswert, jedoch wurde die Festsetzung damit begründet, dass der Versiegelungsgrad minimiert werden soll. Zwar erzeugen Carports in der Regel keine städtebaulichen Spannungen. Gleichwohl handelt es sich hierbei um Bezugsfälle für andere Vorhaben.

Grundfläche:

Die Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (z. B. für Garagen, Carports und Zufahrten) dürfen lt. Bebauungsplan 75 % der zulässigen Grundfläche = 89,85 m² (GRZ 0,15) überschreiten.

Die geplante Garage soll eine Grundfläche von 7,5 m x 9 m = 67,5 m², der Carport eine Fläche von 6 m x 6 m = 36 m² und die Zufahrt eine Fläche von 7,5 m x 6 m = 45 m² aufweisen. Somit würde die Gesamtfläche von 148,5 m² die lt. Bebauungsplan zulässige Versiegelungsfläche um 58,65 m² (= 65%, GRZ 0,24) überschreiten. Würde der Carport nicht errichtet, läge die Überschreitung bei immer noch bei 22,65 m² (= 25 % GRZ 0,18). Grundsätzlich können Befreiungen bis zu 10% erteilt, da nach herrschender Rechtsprechung dies die Grundzüge der Planung nicht berührt. Dies würde im vorliegenden Fall einer Fläche von 101,83 m² entsprechen. Allerdings würde auch dies einen Befreiungsstatbestand darstellen.

Aufgrund einer bereits erteilten Befreiung (Vergleichsfallbindung) in der Schwalbenstr. 15 aus dem Jahr 2021 ist eine Befreiung, um mind. 0,03 GRZ zu gewähren.

Bei der gegenständlichen Voranfrage dürfte demnach eine Fläche von max. 107,82 m² für Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO versiegelt werden.

Aufgrund der Größe der Garage kann keine Verfahrensfreiheit nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a und b BayBO hergestellt werden, so dass ein formeller Antrag auf Baugenehmigung einzureichen ist.

II. Beschluss

Der Gemeinderat stellt für die formlose Bauvoranfrage zur Errichtung einer Garage und eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 668/10 Gemarkung Feldkirchen, Fasanweg 37, eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 81, 1. Änderung, für die Errichtung einer Garage mit einer Größe von 7,5 m x 9 m, eines Carports mit einer Größe von 6 m x 6 m und einer Zufahrt mit einer Fläche von 6 m x 7,5 m aufgrund der damit verbundenen Grundflächenüberschreitung nicht in Aussicht.

Abstimmung: einstimmig angenommen

Ja 20 Nein 0

TAGESORDNUNGSPUNKT 6

Formlose Bauvoranfrage, Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl.Nr. 491/15, Flurweg 4, Gemarkung Feldkirchen
5201/2026

I. Vortrag

1. Vorhaben

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt auf dem Grundstück Fl.Nr. 491/15 ein freistehendes Einfamilienhaus zu errichten. Hintergrund ist familiärer Wohnraumbedarf.

Mit der Voranfrage soll die Gemeinde entscheiden, ob eine Zustimmung nach § 246 e i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB (Bauturbo) zu folgenden Punkten möglich wäre:

1. Überschreitung der Baugrenze Richtung Süden
2. Überschreitung der zulässigen Geschossflächen- und Grundflächenzahl
3. Grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des beschriebenen Bauvorhabens wie im Plan dargestellt.
4. Abweichungen von der festgesetzten Wandhöhe von 4,50 m gemessen vom Erdgeschoss-rohfußboden und
5. Abweichung von der Dachneigung.

2. Bauplanungsrechtliche Beurteilung

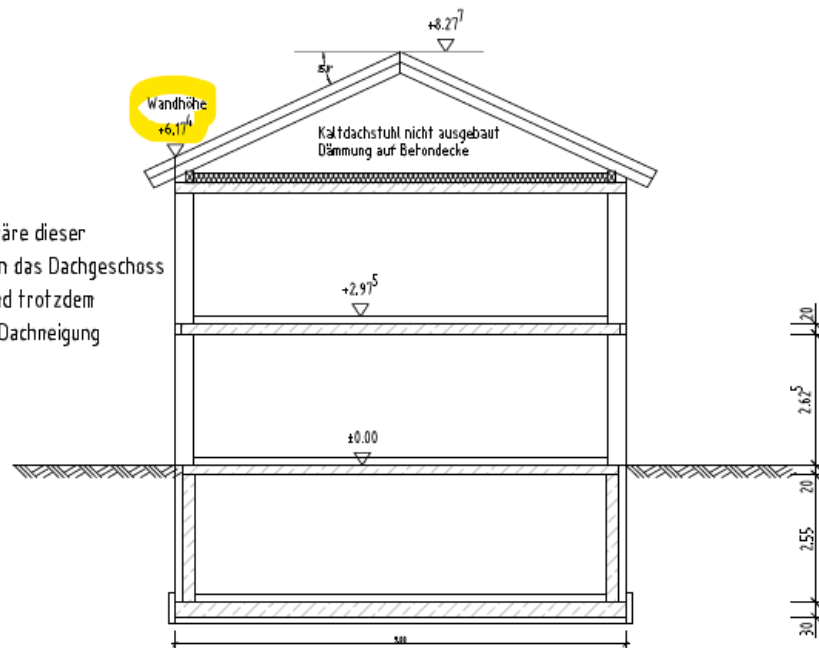
Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78, 1. Änderung „am Flurweg und an der Seestraße“, der eine GRZ und GFZ von 0,3 (=293,7 m²), sowie eine zweigeschossige Bebauung festsetzt. Das zweite Vollgeschoss ist zwingend als Dachgeschoss zu errichten. Die Wandhöhe wird mit 4,50 m festgesetzt.

Das geplante Vorhaben soll im Hinterliegerbereich des Grundstücks Fl.Nr. 491/15 mit einer Grundfläche von 9 x 11,99 m (= 107,91 m²), einer Doppelgarage mit 7x6 m =42 m² und einer Terrassenfläche von 3 x 5 m = 15 m², sowie einer Zuwegung von 11,25 m² und einer Zufahrt von insgesamt ca. 119 m² errichtet werden.

Der Antragsteller gibt zwei Schnitte für das Gebäude an. Schnitt 1 besteht aus einem EG, einem Obergeschoss und einem minimalen Speicher. Die Dachneigung liegt bei 25 Grad. Die Wandhöhe beträgt 6,17 m.

Schnitt A-A wenn möglich so geneigungsfähig M: 1:100

Wenn dieser Schnitt ausgeführt werden kann Bauplanungsrechtlich dann
Hauslänge nur 11,50m Länge



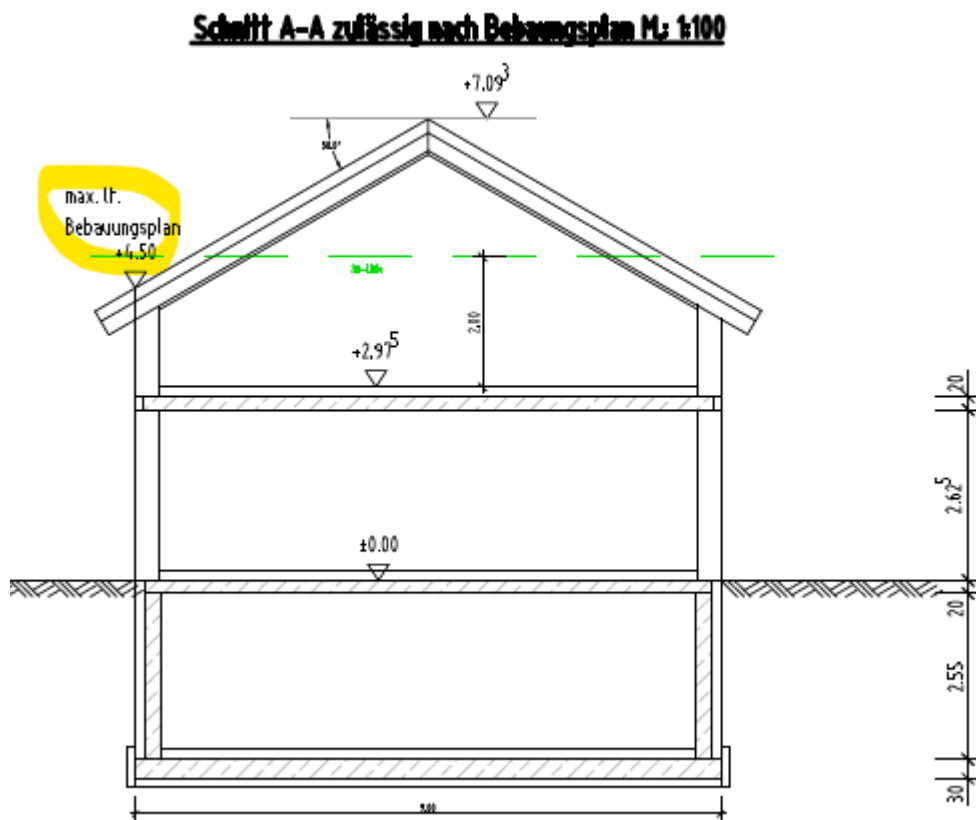
Angedacht in der Ausführung wäre dieser Gebäudeschnitt. Da durch diesen das Dachgeschoss besser genutzt werden kann und trotzdem Die Gebäudehöhe durch die 25° Dachneigung nicht markant wirkt.

Schnitt 1

Folgende Abweichungen vom Bebauungsplan sind hierfür erforderlich:

- Überschreitung des Bauraums
- Überschreitung der GRZ und GFZ
- Zufahrtsbreite mehr als 3 m
- Überschreitung der zulässigen Wandhöhe
- Zweites Vollgeschoss ist nicht im Dach

Schnitt 2 besteht aus einem EG und einem DG mit einer Dachneigung von 30 Grad und einer Wandhöhe von 4,50 m.

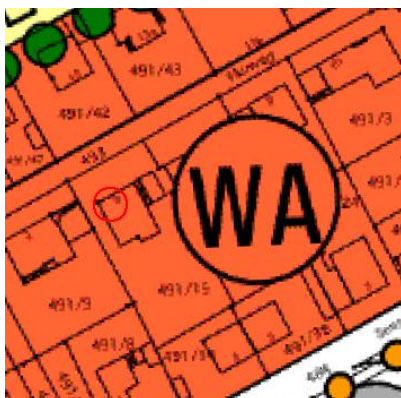


Schnitt 2

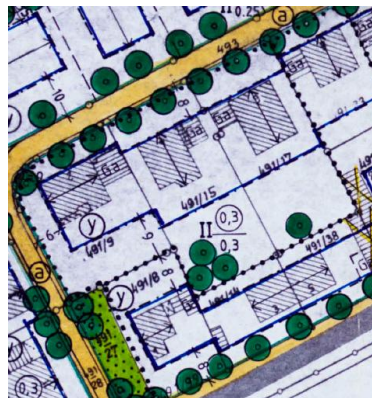
Folgende Abweichungen vom Bebauungsplan sind hierfür erforderlich:

- Überschreitung des Bauraums
- Überschreitung der GRZ und GFZ
- Zufahrtsbreite mehr als 3 m

Sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan weisen für das Grundstück ein allgemeines Wohngebiet aus.



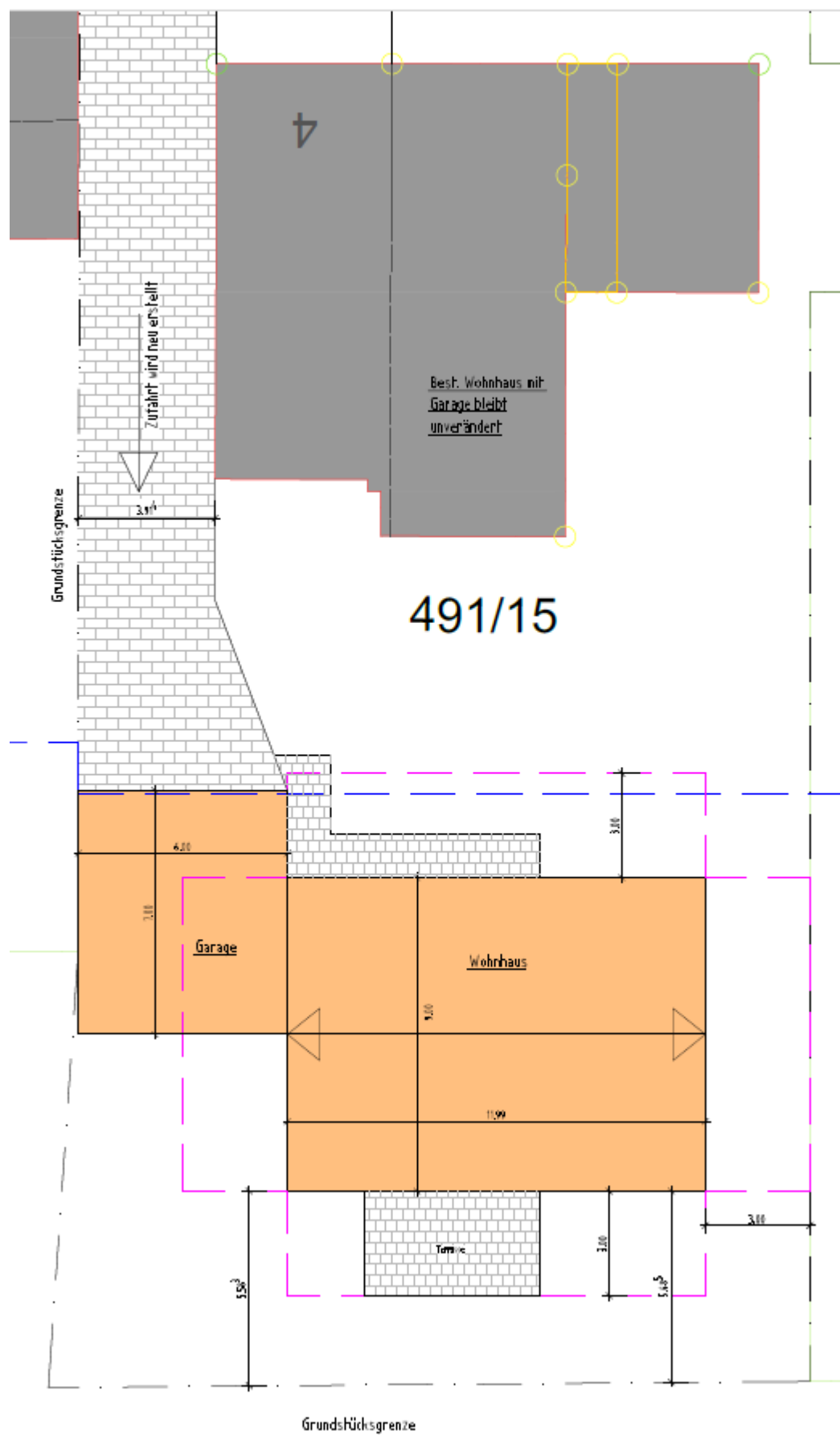
Auszug aus dem FNP



Auszug aus dem BP 78,
1. Änderung



Luftbild



Das Vorhaben weicht in mehreren, wesentlichen Punkten von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ab:

- Baugrenze: Das geplante Gebäude liegt vollständig außerhalb des festgesetzten Bauraumes.
- Die zulässigen Nutzungsobergrenzen für die Grund- bzw. die Geschossflächenzahl werden deutlich überschritten (Nachverdichtung über Maß hinaus).
- Die maximal zulässige Wandhöhe wird im Schnitt 1 überschritten
- Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen, von denen das zweite zwingend ein Dachgeschoss sein muss, wird durch ein Obergeschoss im Schnitt 1 nicht eingehalten
- Die erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO werden laut Bauherr eingehalten (Hinweis: Darstellung im Plan korrekturbedürftig hinsichtlich Dachform)

3. Bauplanungsrechtliche Bewertung

Das geplante Gebäude befindet sich vollständig außerhalb des im Bebauungsplan Nr. 78, 1. Änderung festgesetzten Bauraumes. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gab es zwar bereits Befreiungen nach Art. 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich des Bauraumes, jedoch nur für Stellplätze und nicht für Hauptgebäude.

Grundsätzlich ist eine Zustimmung in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 246 e i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB möglich, da es sich um eine Wohnbebauung handelt. Sofern die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO eingehalten werden (dies wäre bei Schnitt 1 nur bei einer Reduzierung der Gebäudegröße der Fall), und die öffentlichen Belange nicht berührt werden. Öffentliche Belange sind berührt, wenn ein geplantes Vorhaben insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung Auswirkungen auf die Aufgaben, Rechte oder Interessen von Behörden oder sonstigen Institutionen hat, die öffentliche Aufgaben wahrnehmen. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind zwingend einzuhalten und entsprechend der gesetzlichen Vorgaben planerisch darzustellen, um nachbarliche Interessen zu würgen.

Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB ist nicht möglich. Zwar könnte die Abweichung als städtebaulich vertretbar beurteilt werden, jedoch sind gleich mehrere Grundzüge der Planung berührt. Die Anordnung der Baukörper (Vorder- vs. Hinterlieger) und das maßgebliche Maß der baulichen Nutzung sind wesentlicher Bestandteil des planerischen Konzepts. Eine Befreiung, die ein solches Maß an Abweichung zulässt, ist ohne Änderung des B-Plans (Bauleitplanverfahren) rechtlich nicht möglich.

4. Prüfung des Bauturbos nach § 246 e BauGB i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB

Der Bauherr fragt an, ob die Gemeinde der Abweichung als „Bauturbo“ nach § 246e BauGB in der Fassung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung zustimmen kann.

„Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.“

Voraussetzung: § 246e BauGB erlaubt (befristet bis 31.12.2030) das Abweichen von Bebauungsplan-Festsetzungen, wenn dies der Schaffung von Wohnraum dient, die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und die Gemeinde zustimmt. Auch hier ist eine Würdigung nachbarlicher Interessen zwingend. Da es sich um Instrument der Nachverdichtung, also eine planerische Entscheidung der Gemeinde handelt, ist die Zustimmung zwingend. Sofern der Gemeinderat dem Ziel der Schaffung von Wohnraum Vorrang gewährt, ist eine Zustimmung denkbar, auch wenn Grundzüge der Planung berührt werden. Der § 246e BauGB erlaubt zwar weitergehende Abweichungen als § 31 Abs. 2 BauGB, aber er entbindet nicht von der Pflicht, die städtebauliche Vertretbarkeit und die nachbarlichen Interessen zu wahren.

Grundsätzlich ist zudem – wie stets bei erteilten Befreiungen – die Präzedenzfallwirkung zu beachten. Demzufolge müsste in gleichgelagerten Fällen ähnlich entschieden werden. Ob dies zur Folge hätte, dass der Bebauungsplan mittel- bis langfristig obsolet würde, weil die städtebauliche Zielsetzung nicht mehr verfolgt werden könnte, lässt sich nicht abschließend klären. Dies ist jedoch auch nicht auszuschließen.

II. Beschluss

Der Gemeinderat stellt für die formlose Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 491/15 Gemarkung Feldkirchen, Flurweg 4, das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht.

Das Bauvorhaben ist aufgrund der Abweichungen bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB kann nicht erteilt werden, da die Grundzüge der Planung berührt werden.

Auch die Zustimmung nach § 246 e i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB wird nicht in Aussicht gestellt. Die Überschreitungen hinsichtlich der Baugrenze, der Wandhöhe und der Vollgeschosse ist so gravierend, dass der Grundcharakter des Plangebietes (WA) gefährdet wird.

Abstimmung: einstimmig angenommen

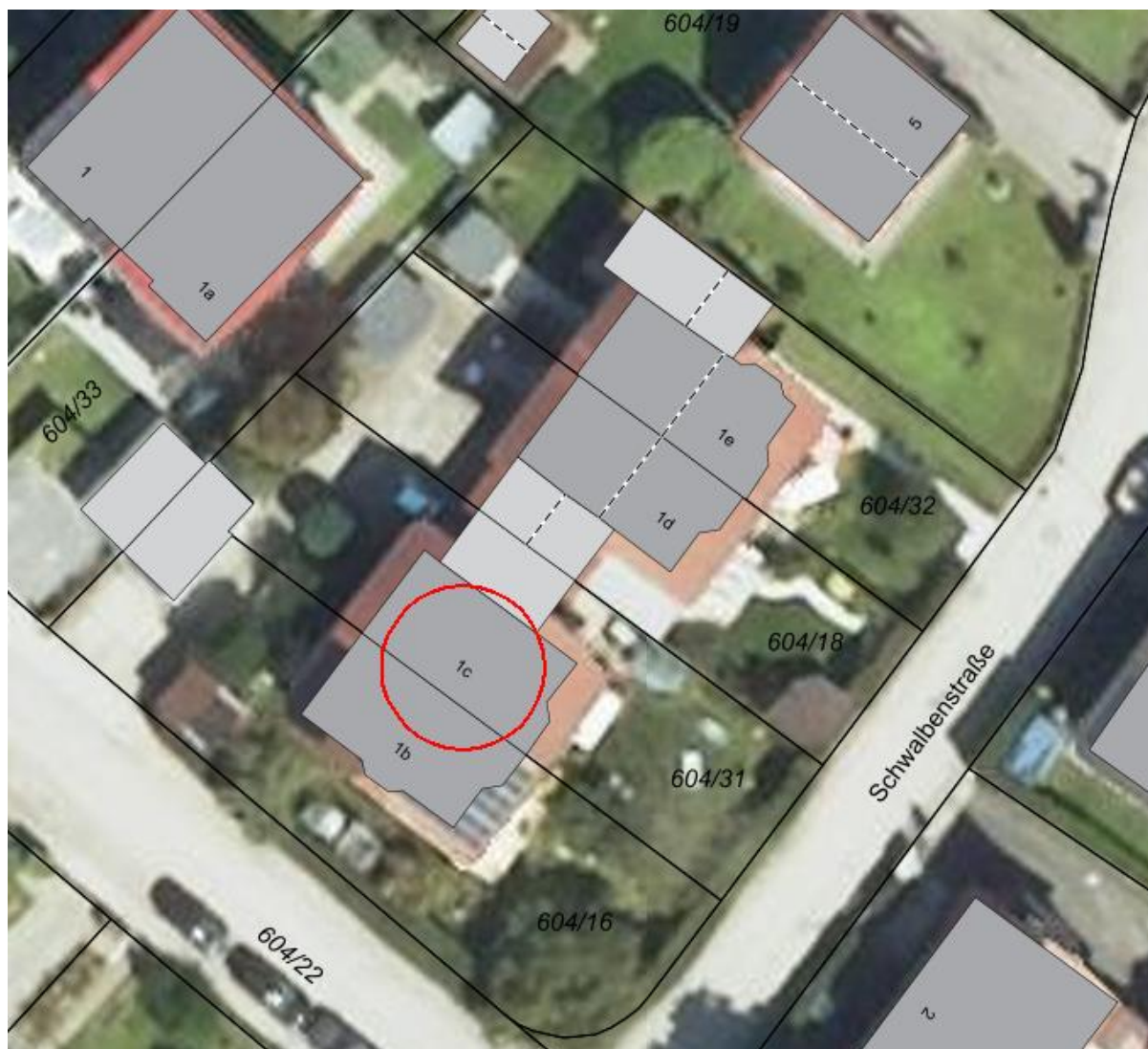
Ja 20 Nein 0

TAGESORDNUNGSPUNKT 7

Formlose Bauvoranfrage; Bauraumerweiterung Finkenstr. 1 c, Fl.Nr. 604/31, Gemarkung Feldkirchen 5204/2026

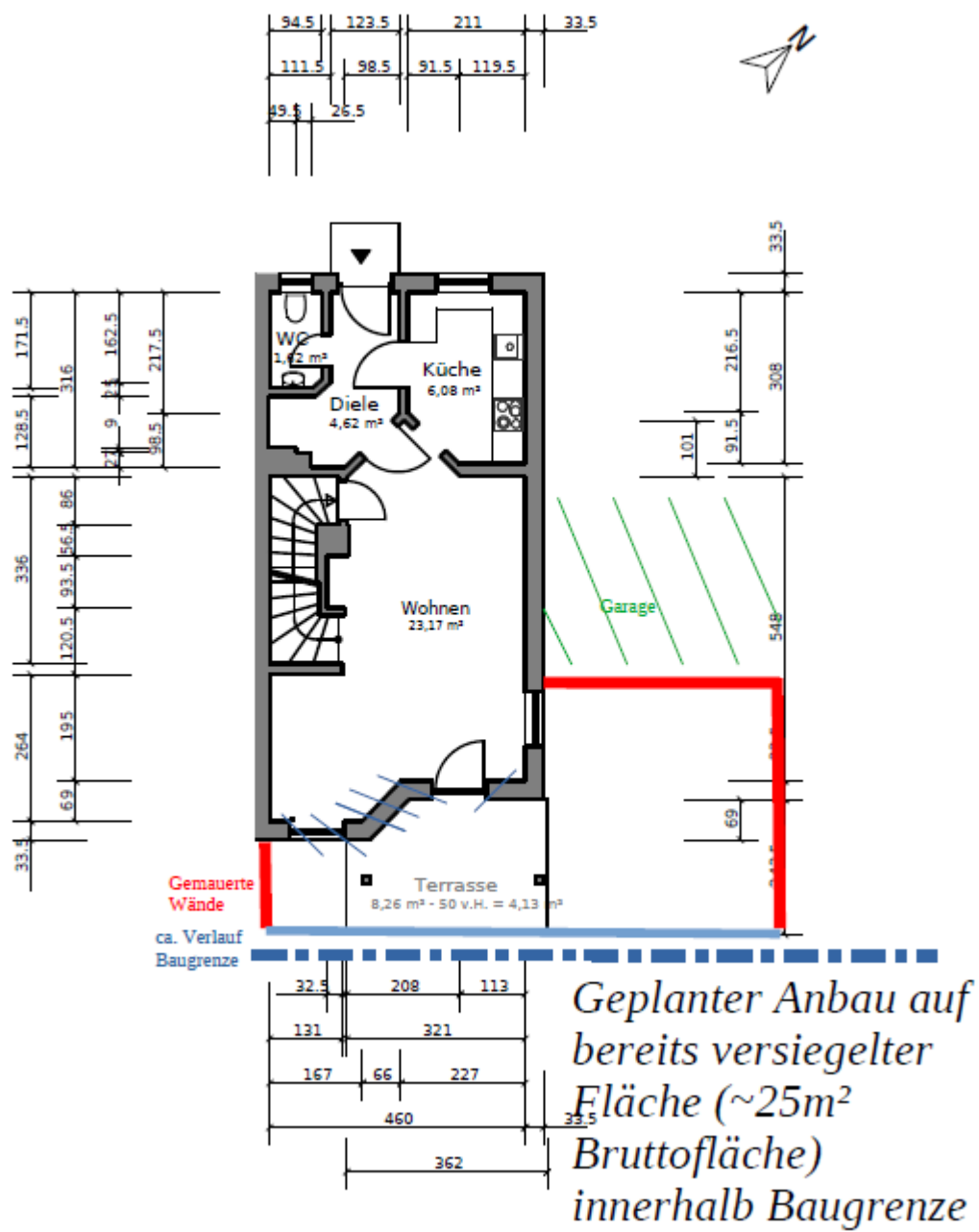
I. Vortrag

Bereits am 04.12.2025 wurde eine formlose Bauvoranfrage zum Anbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 604/31 Gemarkung Feldkirchen, Finkenstraße 1 c, positiv beschieden. Dieser Beschluss umfasste eine Wohnraumerweiterung um ca. 8 m² sowie eine neue Terrasse, wobei eine Bauraumüberschreitung von 5,4 m² in Aussicht gestellt wurde. Aus Gründen der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit legen die Bauherren nun zwei neue Varianten vor:

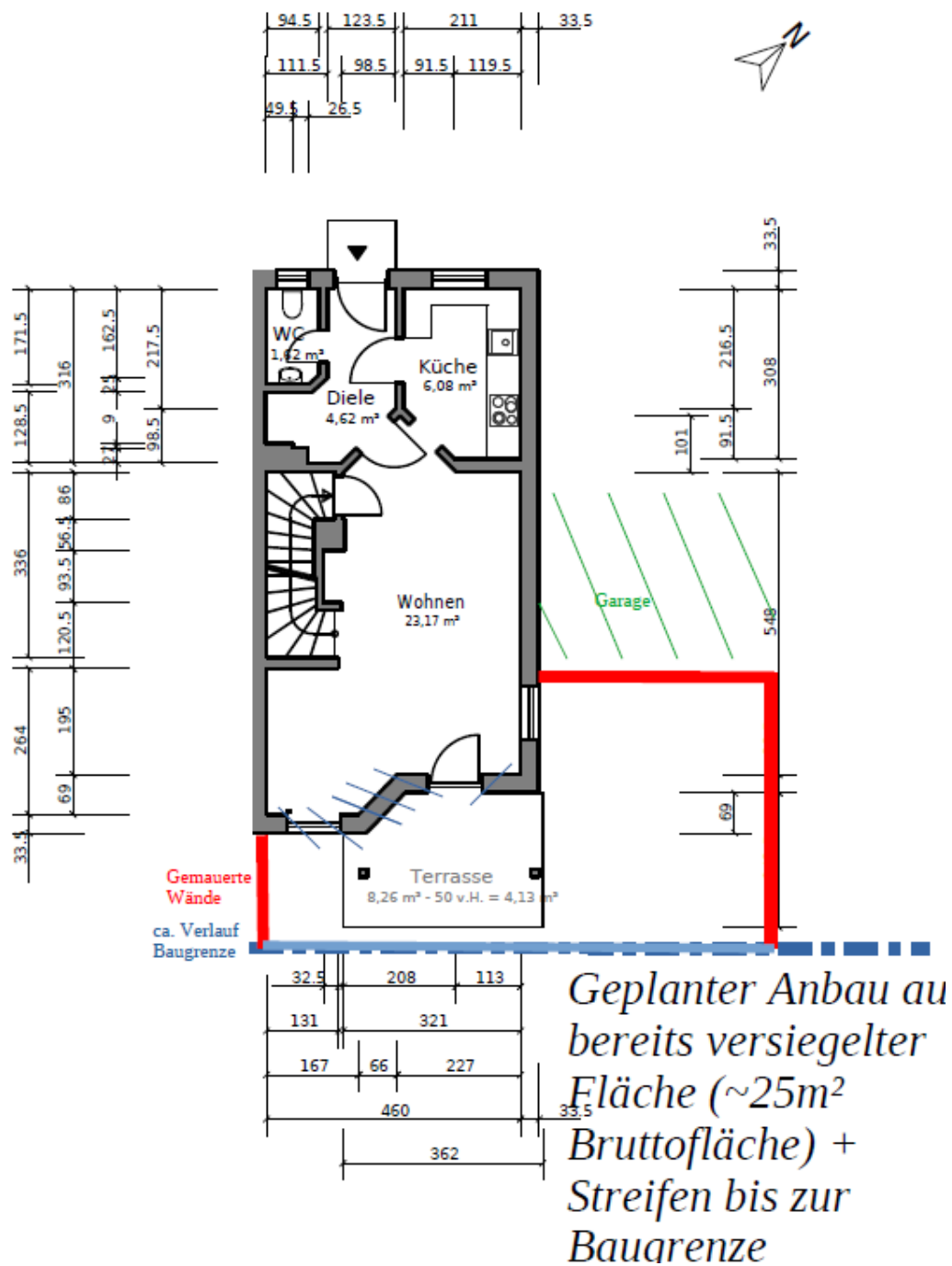


Lageplan aus GIS

Variante 1: Anbau über die gesamte Grundstücksbreite innerhalb der Baugrenze (ca. 25 m² Bruttofläche).



Variante 2: Anbau über die gesamte Grundstücksbreite unter Einbeziehung des Streifens bis zur Baugrenze (ca. 27,5 m² Bruttofläche).



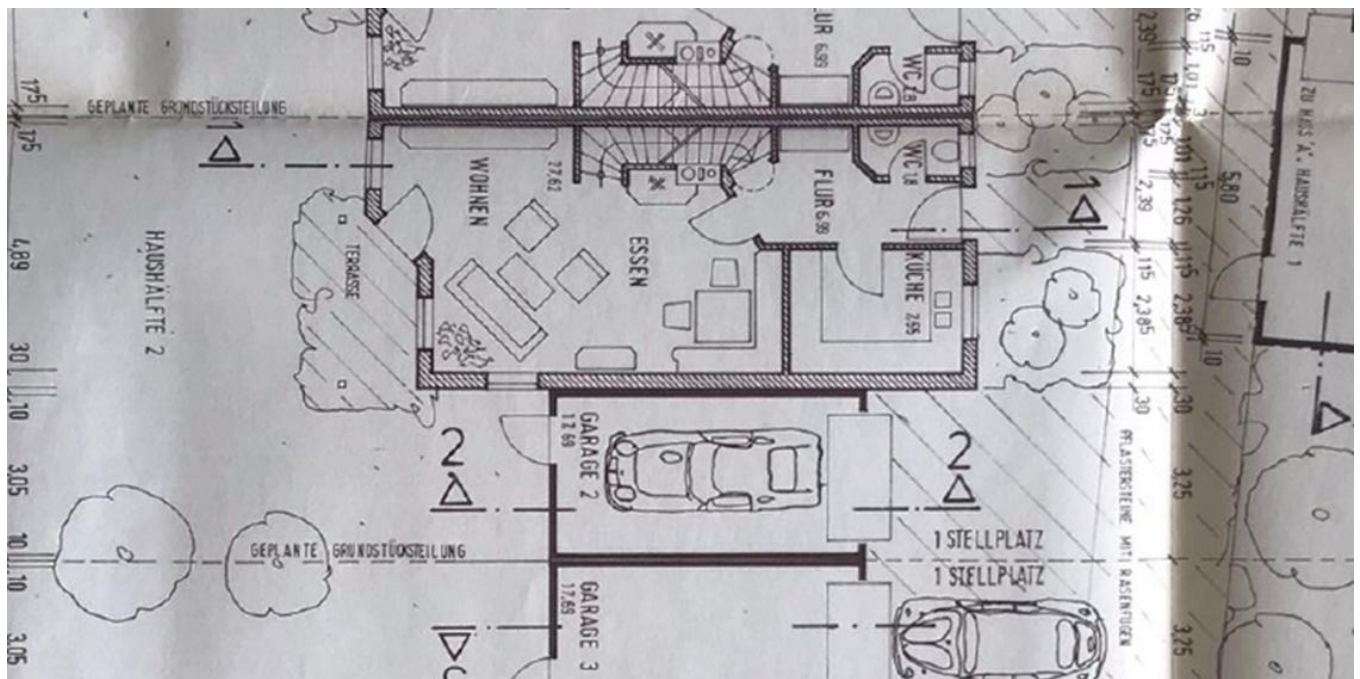
Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 81, 2. Änderung, der lediglich eine Grundfläche und eine Wandhöhe, jedoch keine Geschossfläche, festsetzt.



Auszug aus dem Bebauungsplan

Die geplante Erweiterung befindet sich innerhalb des festgesetzten Bauraumes. Das Vorhaben führt zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung. Ein Abgleich mit den genehmigten Bestandsplänen zeigt, dass Flächen hinter der Garage und seitlich der Terrasse bisher unversiegelt sind und nun überbaut werden sollen. Das beigefügte Foto zeigt, dass Teilflächen hinter der Garage versiegelt wurden, so dass eine ungenehmigte Überschreitung der Grundfläche vorliegt.





EG Grundriss, Genehmigungsplanung

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Grundstücksgröße 272 m²

Kennzahl	Bestand / Limit	Variante 1	Variante 2
Grundfläche (GF)	50,30 m ²	ca. 69,46 m ²	ca. 77,35 m ²
Zulässige GF (GRZ 0,2)	54,40 m ²	54,40 m ²	54,40 m ²
Überschreitung (absolut)	-	15,06 m²	22,95 m²
Tatsächliche GRZ	0,18	0,25	0,28
GRZ-Abweichung (Δ)	-	+ 0,05	+ 0,08

Die Prüfung ergibt bei einer zulässigen Grundfläche von 54,4 m² (GRZ 0,2):

Variante 1: Überschreitung um ca. 15,06 m² (entspricht einer GRZ von 0,25 bzw. +27,6 % über Limit).

Variante 2: Überschreitung um ca. 22,95 m² (entspricht einer GRZ von 0,28 bzw. +42,1 % über Limit).

Vergleichsfälle:

Bislang wurden Befreiungen von max. 0,03 GRZ erteilt. Bisherige Befreiungen im Quartier (z.B. Schwalbenstr. 15 oder Fasanweg 29, als auch die bisherige Voranfrage der Finnenstr. 1 c), bewegten sich in einem engen Rahmen von maximal 0,03 GRZ-Punkten.

Zudem fehlen Angaben zu künftigen Terrassenflächen. Es ist davon auszugehen, dass noch weitere Flächen versiegelt werden sollen. Die Anrechnungspflicht der Terrassen als Bestandteil der Hauptanlage (Wohnhaus) ergibt sich aus § 19 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 29 BauGB. Demnach erfasst die Vorschrift für die Errechnung der zulässigen Grundfläche diejenigen baulichen Anlagen, die als Hauptanlagen bzw. als Bestandteil der Hauptanlage anzusehen sind. Nur die Anlagen, die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführt sind, unterliegen einer speziellen Anrechnungsregelung.

Die beantragten Befreiungen von der GRZ (0,05 bzw. 0,08) übersteigen das bisherige Maß der in der Nachbarschaft gewährten Ausnahmen (maximal 0,03 GRZ) deutlich. Zur Vermeidung einer negativen Vorbildwirkung und zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung sollte von Befreiungen in diesem Umfang abgesehen werden.

II. Beschluss

Der Gemeinderat beschließt zur formlosen Bauvoranfrage für die Erweiterung des Bau- raums auf dem Grundstück Fl.Nr. 604/31 Gemarkung Feldkirchen, Finkenstraße 1 c, eine Befreiung aufgrund der Überschreitung der GRZ für die vorgelegten Varianten nicht in Aussicht zu stellen, da die sich aus den Planungen ergebenden Überschreitungen die Grundzüge der Planung berühren und nicht der städtebaulichen Zielsetzung der Gemein- de entsprechen.

Abstimmung: einstimmig angenommen

Ja 18 Nein 0

GR Ritter und GR Schön Manuel waren bei der Abstimmung nicht anwesend.

TAGESORDNUNGSPUNKT 8

Dauernutzung des Bürgercafés, Richthofenstr. 16, als Hausaufgabenraum der Mittagsbetreuung
5222/2026

I. Vortrag

Nachdem die Anzahl der zu betreuenden Schulkinder immer mehr wird, fehlen der Mittagsbe- treuung Räume für die Hausaufgabenbetreuung. Es bietet sich an, das Bürgercafé als solchen Raum zu nutzen, da sich dieses direkt neben der Mittagsbetreuung befindet und ein Zugang ohne weitere Straßenüberquerung möglich ist.

Am Mittwoch findet regulär der Mittagstisch der Gemeinde für Senioren von 11:30 Uhr bis 14:00 Uhr statt. Freitags ist grundsätzlich der Schachclub als Dauernutzer von 12:30 Uhr bis 16:00 Uhr eingetragen. Nachdem derzeit aber keine Schachlehrer vorhanden sind, findet diese Ver- anstaltung bis auf Weiteres nicht statt.

Seitens der Verwaltung bestehen somit keine Bedenken, den Raum für die Hausaufgabenbe- treuung, Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag, von 12:45 Uhr bis 15:00 Uhr, zu nutzen.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat stimmt der Nutzung des Bürgercafés am Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag als Hausaufgabenraum für die Mittagsbetreuung, von 12:45 Uhr bis 15:00 Uhr, zu.

Abstimmung: abgesetzt

TAGESORDNUNGSPUNKT 9

Bekanntgaben und Berichte

I. Interimslösung Kindergarten St. Jakob**1. Ausgangslage**

Im Zuge der Sanierung des Kindergartens St. Jakob erfolgt die Auslagerung des Betriebs in die Interimslösung an der Clara-Schumann-Straße 1. Dies bedingt für viele Eltern und Kinder die Notwendigkeit, die Aschheimer Straße (Bundesstraße) zu überqueren. Aktuell befinden sich im relevanten Abschnitt zwischen der S-Bahnunterführung und dem Kreisverkehr drei bauliche Überquerungshilfen (Mittelinseln). Zur Erhöhung der Sicherheit sollte nachgefragt werden, ob die Errichtung von bis zu drei Fußgängerüberwegen (Zebrastreifen) möglich wäre. Weiterhin wurde angeregt, die Verkehrssituation durch ein Planungsbüro einschätzen zu lassen und ggf. Lösungsansätze zu finden.

2. Stellungnahme des Landratsamtes (LRA) München

Die Nachfrage beim LRA München ergab folgende wesentliche Hinderungsgründe für die Errichtung von Zebrastreifen:

Rechtliche Hürden (R-FGÜ 2001): Fußgängerüberwege dürfen nur unter strikten Voraussetzungen angeordnet werden. Ein entscheidendes Kriterium ist die Verkehrsdichte: In der Spitzenstunde müssen i. d. R. mindestens 50 Fußgänger die Straße queren. Da Zebrastreifen an Bundesstraßen die Leistungsfähigkeit des Fließverkehrs beeinträchtigen können, ist die Prüfung auf „zwingende Erforderlichkeit“ besonders streng.

Sicherheitsrisiko für Kinder (Fachliche Studien): Das LRA weist auf Studien hin (z. B. der Unfallforschung der Versicherer), wonach Zebrastreifen für Kinder im Kindergartenalter ungeeignet sind.

Fehlendes Abstraktionsvermögen: Kinder unter 8–9 Jahren können Geschwindigkeiten und Bremswege herannahender Fahrzeuge nicht zuverlässig einschätzen.

Trügerisches Sicherheitsgefühl: Zebrastreifen suggerieren Kindern einen „Schutzraum“, was dazu führen kann, dass sie ohne Blickkontakt oder ohne auf den Gegenverkehr zu achten die Fahrbahn betreten.

Unvorhersehbarkeit: Kinder neigen dazu, plötzlich loszulaufen, was für Autofahrer an Zebrastreifen schwerer zu antizipieren ist als an geregelten Übergängen.

Im Nahbereich ist bereits eine **Ampelanlage (Lichtzeichenanlage)** vorhanden. Diese gilt verkehrstechnisch als die sicherste Form der Überquerung für Kindergruppen, da sie den Vorrang durch ein klares Signal (Rot/Grün) regelt und die subjektive Fehlentscheidung des Kindes minimiert.

3. Aussage des Verkehrsgutachters

Für den zu erwarteten Bring- und Holbereich der Kinder könnten Stellplätze in dem Bereich errichtet werden. Diese Fläche ist jedoch für den notwendigen Außenbereich (Spielplatz) vorgesehen. Hingegen auf der Fläche 300/54 wäre der Nachweis von ca. 7 Schrägparkern möglich.

Des Weiteren könnte ggf. ein möglicher Zebrastreifen über die Beethovenstraßen angeordnet werden. Dies müsste jedoch zuerst rechtlich geprüft werden.

II. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Vaterstetten: Stellungnahme zum Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Gemeinde Feldkirchen wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Für den östlichen Teil des Ortes Purfings, das im Gemeindegebiet von Vaterstetten liegt, soll der Flächennutzungsplan geändert wird. Anlass hierzu war, dass ein Teilbereich, der momen-

tan noch als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt wurde, in einen Gewerbestandort umgewandelt werden soll. Derzeit befindet sich auf dieser Fläche noch die ehemalige Brennereihaile. Um die bereits baulich genutzte Fläche einer weiteren Nutzung zuzuführen, soll diese Fläche nun also als Gewerbegebiet dargestellt werden.

Im Zuge dieser Änderung, wurde der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes auf den gesamten östlichen Bereich ausgeweitet.

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden keine wesentlichen Veränderungen für die Gemeinde Feldkirchen erwartet, da der Geltungsbereich nicht direkt an Feldkirchner Gemeindegebiet angrenzt und auch keine verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Gegen die Planung werden deshalb keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

III. Behördenbeteiligung Nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Gemeinde Feldkirchen wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die Gemeinde Kirchheim bei München beabsichtigt die Überplanung eines bestehenden Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO in einem Teilbereich des Gewerbegebiets Kirchheim II Heimstetten, um im Sinne der Innenentwicklung eine hochwertigere, dichtere und zugleich flächensparende Bebauung zu ermöglichen und zum anderen, um in Teilflächen wertvolle Grünflächen zu schaffen bzw. zu erhalten.

Durch dieses Bebauungsplanverfahren werden keine wesentlichen Veränderungen für die Gemeinde Feldkirchen erwartet, da sich an der bisherigen Nutzung nichts ändert. Gegen die Planung werden deshalb keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

IV. Behördenbeteiligung nach § 4 a BauGB

Die Gemeinde Feldkirchen wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Ziel der Bauleitplanung ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes bzw. in Teilbereichen eines Mischgebietes. Es soll zusätzlich ein weiteres Geschoss bis max. vier bis fünf Geschossen und punktuell erhöhte Gebäude östlich der Hans-Pinsel-Straße ermöglicht werden. Darüber hinaus sollen im Bereich des Grundstücks Hans-Stießberger-Straße 2a die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für einen öffentlichen Durchgang mit der damit einhergehenden Grundstücks- und Verkehrsflächenänderung geschaffen werden.

Durch dieses Bebauungsplanverfahren werden keine wesentlichen Veränderungen für die Gemeinde Feldkirchen erwartet, da der Geltungsbereich nicht direkt an das Feldkirchner Gemeindegebiet angrenzt und auch keine verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten sind, da das Gebiet bereits besteht. Gegen die Planung werden deshalb keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

V. Flutlichtbeleuchtung Tennisplätze

In der Gemeinderatssitzung am 30.04.2026 fragte das Gemeinderatsmitglied Frau Pfaffinger an, was mit der im Zusammenhang mit der Ertüchtigung der Flutlichtbeleuchtung am Sportplatz angefragten Beleuchtung der Tennisplätze beabsichtigt ist?

Ergänzend hierzu übersandte Frau Pfaffinger einen E-Mail-Schriftverkehr mit dem Bauamt aus dem Oktober 2025. Darin wird u. a. folgendes ausgeführt:

„... es gibt tatsächlich eine Beschlussvorlage aus dem Jahr 2021, in der vorgesehen war, die Tennisplätze durch die bestehende Flutlichtanlage mit zu beleuchten.“

Im Rahmen der daraufhin durgeführten Untersuchung der Fa. Ecobility hat sich jedoch gezeigt, dass eine gemeinsame Nutzung der vorhandenen Fluchtlichtmasten nicht wirtschaftlich wäre. Zwar konnten einige Spielfelder ausreichend beleuchtet werden, jedoch kam es auf anderen Plätzen zu Blendungen.

Als mögliche Alternative wurde eine separate Fluchtlichtanlage ausschließlich für die Tennisplätze vorgeschlagen. Diese Variante wäre jedoch mit hohen Kosten verbunden gewesen und zudem nicht förderfähig, da die damaligen Förderprogramme ausschließlich Sanierungen, nicht aber Neuinstallationen, umfassten.

Aus diesen Gründen wurde die Umsetzung der Tennisplatzbeleuchtung nicht weiterverfolgt.

Diese Informationen beruhen auf den Unterlagen, die mir vom Amtsvorgänger übergeben und in der Gemeindeverwaltung hinterlegt wurden.“

Da Frau Pfaffinger diesbezüglich um Respons bittet, wird das Gremium über diesen Sachverhalt im Rahmen einer Bekanntgabe informiert. Eine zusätzliche Flutlichtanlage für den Bereich der Tennisplätze ist nicht vorgesehen.

VI. Mögliche Beteiligung der Gemeinde Feldkirchen am Bürgersolarpark Pliening

Die Gemeinde Pliening plant zusammen mit dem Eberwerk (Zusammenschluss von 19 der 21 Kommunen des Landkreises Ebersberg mit dem Ziel der Schaffung einer regionalen Energieversorgung) auf einer Fläche zwischen den Ortsteilen Pliening und Landsham, südlich der Speicherseen eine 6 Megawatt Freiflächen-Photovoltaik-Anlage zu errichten. Diese soll als „Bürgersolarpark Pliening“ insbesondere durch die Beteiligung privater betrieben werden. Nach Auskunft des Eberwerks bestünde noch die Möglichkeit einer Kostenbeteiligung durch die Kommune als Miteigentümer/Kommanditanteil. Baubeginn ist für den Sommer 2026 vorgesehen. Die geplante Leistung liegt bei 6.000 kWp und ein Jahresertrag von 1.060 kWh wird erwartet. Die EEG-Vergütung liegt bei 5,48 ct/kWh. Die Pacht der Fläche läuft auf einen Zeitraum von 30 Jahren. Die durchschnittliche jährliche Ausschüttung wird mit 5,19 % des eingelegten Kapitals angenommen.

Da die Möglichkeiten für Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen in der Gemeinde Feldkirchen räumlich begrenzt sind, erscheint eine Beteiligung an einer solchen Anlage in einer nahegelegenen Kommune überlegenswert.

VII. Neue Beschilderung auf Empfehlung des Parkraumkonzepts

Beschilderung Parkbuchten Friedhof

VAO wurde am 15.04.26 erstellt mit Parken, nur für PKW, zwischen 8-20 Uhr mit Parkscheibe 2 Stunden. D.h. es dürfen hier keine Wohnmobile, Wohnanhänger und andere Anhänger, Fahrzeuge zur Güterbeförderung und LKW parken. Und für PKWs gilt während 8-20 Uhr nur 2 Std. mit Parkscheibe.

Beschilderung Dornacher Straße

VAO wurde am 15.05.26 erstellt mit Parken nur für PKW. D.h. es dürfen hier keine Wohnmobile, Wohnanhänger und andere Anhänger, Fahrzeuge zur Güterbeförderung und LKW parken.

Beschilderung Regina-Ullmann-Straße

VAO wurde am 18.05.26 erstellt mit Parken nur für PKW. D.h. es dürfen hier keine Wohnmobile, Wohnanhänger und andere Anhänger, Fahrzeuge zur Güterbeförderung und LKW parken.

TAGESORDNUNGSPUNKT 10

Anfragen

GR Claudi-Weißig**Containeranlage**

Durch die Reduzierung der Containeranlage um eine Gruppe, wie im Schreiben von Frau Jochim dargestellt, wurde angeregt zu prüfen, ob sich dadurch auch die benötigte Fläche verringert. In diesem Zusammenhang wurde die Frage gestellt, ob durch eine Anpassung der Planung zusätzliche Stellplätze geschaffen werden könnten oder evtl. auch hier Einsparungen vorgenommen werden. Zudem wurde die Bedeutung des vorgesehenen Zebrastreifens hervorgehoben und angeregt, an dieser Planung festzuhalten.

Antwort

Die Verwaltung erläuterte, dass die Einrichtung eines Zebrastreifens dem Verkehrsrecht unterliegt und hierfür strenge rechtliche Vorgaben gelten. Die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde seien daher begrenzt. Solange die Verkehrsteilnehmer die geltenden Vorschriften einhalten, bestehe aus rechtlicher Sicht derzeit kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Das Anliegen hinsichtlich der Verkehrssicherheit werde jedoch grundsätzlich nachvollzogen.

GR Claudi-Weißig**Mittagsbetreuung**

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Gemeinderäte wiederholt auf den schlechten Zustand der Küche in der Mittagsbetreuung angesprochen werden. Zudem wurde die aktuelle Reinigungssituation kritisiert. Es wurde angeregt, das Gespräch mit der beauftragten Reinigungsfirma zu suchen, da die derzeitige Situation als unzumutbar für die Kinder empfunden werde.

Antwort

Die Verwaltung teilte mit, dass das Thema bekannt sei. Aufgrund des derzeitigen Personalmanagements fehlten jedoch die erforderlichen Kapazitäten, um alle anstehenden Aufgaben zeitnah zu bearbeiten. Die vorhandenen Mitarbeitenden bemühten sich, die Situation bestmöglich zu bewältigen. Das Thema werde weiterhin verfolgt und bleibe auf der Agenda.

GR Claudi-Weißig**Bekanntgaben im Ratsinformationssystem**

Es wurde der Wunsch geäußert, Bekanntgaben künftig bereits vor den Sitzungen im Ratsinformationssystem zur Verfügung zu stellen.

Antwort

Die Anregung wurde von der Verwaltung aufgenommen und zur Kenntnis genommen.

GR Claudi-Weißig**Round Tabel Sport**

Es wurde nachgefragt, wann die Arbeit des „Round Table Sport“ fortgesetzt werde und wann mit einem nächsten Termin gerechnet werden könne.

Antwort

Hierzu wird es zeitnah ein Termin geben.

GR Pahl-Leclerque**Containeranlage, neue Ausrichtung**

Es wurde angeregt zu prüfen, ob der Gebäudekomplex gedreht werden könnte, sodass die Spielflächen nach Norden ausgerichtet werden. Dadurch könnte das Verkehrsaufkommen im Bereich der Spielflächen möglicherweise reduziert werden.

Antwort

Die Verwaltung erläuterte, dass eine Drehung des Gebäudekomplexes in der vorgeschlagenen Form nicht möglich sei. Eine Umsetzung wäre lediglich denkbar, wenn das Gebäude entsprechend verkleinert bzw. gekürzt würde.

GR Pahl-Leclerque

Solaranlagen

Es wurde angeregt, das Thema Solaranlagen weiterhin aktiv zu verfolgen. Die Nachfrage nach entsprechenden Anlagen sei nach wie vor hoch und deren Einsatz werde grundsätzlich begrüßt.

Antwort

Die Anregung wurde von der Verwaltung aufgenommen und wird im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

GR Pahl-Leclerque

Homepage der Gemeinde

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Informationen zum Gemeinderat und zu den Vertretungen auf der Homepage der Gemeinde noch nicht aktualisiert seien und teilweise noch die bisherigen Mandatsträger aufgeführt würden. Darüber hinaus wurde angemerkt, dass die Tagesordnung nicht einsehbar gewesen sei.

Antwort

Die Verwaltung teilte mit, dass die Aktualisierung der Homepage vorgenommen wird. Zudem wurde klargestellt, dass die Bekanntmachung sowie die korrekte Tagesordnung ordnungsgemäß eingestellt und veröffentlicht worden seien.

GR Vanvolsem

Solaranlagen

Es wurde angeregt, keine finanziellen Mittel der Gemeinde Feldkirchen in die geplante Solaranlage zu investieren. Stattdessen sollte das Geld unmittelbar den Bürgerinnen und Bürgern Feldkirchens zugutekommen. In diesem Zusammenhang wurde vorgeschlagen, den bestehenden Fördertopf für Solaranlagen in Feldkirchen aufzustocken, um die Energiewende vor Ort gezielt zu unterstützen und nachhaltige Investitionen innerhalb der Gemeinde zu fördern.

Antwort

Die Anregung wurde von der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

GR Vanvolsem

Bekanntmachung BBP

Im Zusammenhang mit der Bekanntmachung zum Bebauungsplan für das Logistikcenter in Feldkirchen wurde angemerkt, dass grundsätzlich keine Einwände gegen das Vorhaben bestehen. Es wurde jedoch angeregt, einen entsprechenden Korridor freizuhalten, um künftig eine Verlängerung zwischen dem XXXLutz und der M1 realisieren zu können.

Antwort

Die Verwaltung erläuterte, dass es sich bislang um die erste Auslegung des Bebauungsplans handelt. Für die zweite Auslegung werde die vorgebrachte Anregung gerne aufgenommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

GR Obergroßberger

Solaranlagen

Es wurde darauf hingewiesen, dass von einer Beteiligung der Gemeinde Abstand genommen werden sollte, sofern steuerrechtliche oder rechtliche Bedenken bestehen. Zwar könne ein entsprechendes Projekt grundsätzlich positiv für die Bürgerinnen und Bürger beworben werden, eine

Finanzierung oder Beteiligung aus öffentlichen Mitteln der Gemeinde werde jedoch kritisch gesehen.

Antwort

Die Stellungnahme wurde von der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

GR Obergroßberger

Kieslagerung

Es wurde nachgefragt, ob die derzeit vorhandenen großen Kieshaufen im Gemeindegebiet im Zusammenhang mit dem Gleisausbau oder mit dem örtlichen Kieswerk stehen.

Antwort

Die Verwaltung teilte mit, dass die Kieslagerung im Zusammenhang mit Baumaßnahmen der Deutschen Bahn steht. Die Bahn habe angefragt, ob das Material vorübergehend für die Dauer der Bauarbeiten an dieser Stelle gelagert werden könne.

GR Feuerstein

Reinigung Feuerwehr

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Reinigungsleistung der beauftragten Putzfirma in der Feuerwehr als unzureichend wahrgenommen wird. Nach Angaben aus der Feuerwehr müssten die Gerätewarte teilweise selbst die Duschen reinigen, während die ehrenamtlichen Kräfte die Küchen säubern. Es wurde daher darum gebeten, die Situation zu prüfen und entsprechende Maßnahmen zu veranlassen.

Antwort

Die Anfrage wurde von der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

GR Feuerstein

Halteverbot Regina-Ullmann-Straße

Es wurde nachgefragt, wie die Regelung zum Halteverbot in der Regina-Ullmann-Straße konkret zu verstehen sei. Insbesondere wurde gefragt, ob sich die Beschränkung lediglich auf Pkw bezieht und ob die Regelung nicht nur einseitig gilt. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass voraussichtlich im Sommer dennoch eine Verkehrsschau durch die Feuerwehr stattfinden werde.

Antwort

Die Verwaltung erläuterte, dass es sich um eine Beschränkung nach Fahrzeugart, konkret auf Pkw, handelt. Weitere Punkte werden im Rahmen der Verkehrsüberwachung geprüft bzw. behandelt.

GR Feuerstein

Xaver-Münch-Straße

Es wurde darauf hingewiesen, dass in der Xaver-Münch-Straße erneut mehrere nicht verkehrstüchtig wirkende Fahrzeuge abgestellt seien. In diesem Zusammenhang wurde nachgefragt, ob erneut eine entsprechende Räumungs- bzw. Reinigungsaktion vorgesehen ist.

Antwort

Die Verwaltung teilte mit, dass am 28.05. und 29.05. eine entsprechende Maßnahme vorgesehen ist. Das hierfür erforderliche Parkverbot wurde bereits aufgestellt. Im Anschluss soll die Regina-Ullmann-Straße entsprechend bearbeitet werden.

GR Schön Michael

Containeranlage / Verkehrssituation

Im Zusammenhang mit der geplanten Containeranlage wurde nachgefragt, ob alternativ zu einem Zebrastreifen zumindest ein temporäres Parkverbot im Kurvenbereich zur Beethovenstraße eingerichtet werden könnte, um die Verkehrssicherheit zu verbessern.

Antwort

Die Anfrage wurde von der Verwaltung zur Prüfung aufgenommen

GR Schön Michael

Wolfgangplatz

Es wurde nach dem Zweck der derzeitigen Grube am Wolfgangplatz gefragt und welche Maßnahmen dort aktuell durchgeführt werden.

Antwort

Die Verwaltung teilte mit, dass der genaue Hintergrund der Maßnahme derzeit nicht bekannt sei. Die Angelegenheit werde jedoch geprüft und entsprechende Informationen eingeholt.

GR Schön Manuel

Straßenbeleuchtung

Es wurde erneut nach dem Sachstand bezüglich der bereits mehrfach angesprochenen Straßenbeleuchtung gefragt.

Antwort

Die Verwaltung informierte, dass der Auftrag bereits erteilt wurde. Vorgesehen ist die Errichtung von zwei zusätzlichen Laternen. Derzeit wird noch auf eine Rückmeldung der Stadtwerke gewartet, welche die konkreten Standorte sowie die weitere Umsetzung festlegen werden.

GR Seng

Veröffentlichung der Protokolle

Es wurde angeregt, die öffentlichen Protokolle künftig online zugänglich zu machen, damit diese für die Bürgerinnen und Bürger einfacher einsehbar sind.

Antwort

Die Verwaltung teilte mit, dass dieses Thema im Rahmen der Klausurtagung behandelt und näher diskutiert werden soll.

GR Vanvolsem

Imbiss in der Xaver-Münch-Straße

Es wurde nach dem aktuellen Sachstand bezüglich des geplanten Imbisses in der Xaver-Münch-Straße gefragt.

Antwort

Die Verwaltung erläuterte, dass das Vorhaben grundsätzlich nicht genehmigungspflichtig ist. Die Angelegenheit liegt derzeit beim Landratsamt. Dort müssen jedoch noch Rücksprachen mit den Eigentümern hinsichtlich eines möglichen Bauantrags erfolgen.

GR Gerber

Kiesgrund

Es wurde nachgefragt, wie der aktuelle Stand beim Projekt „Kiesgrund“ ist und ob es hierzu bereits neue Entwicklungen gibt.

Antwort

Die Verwaltung teilte mit, dass weiterhin regelmäßiger Kontakt mit den Verantwortlichen besteht. Seitens des Vorhabenträgers wurde angekündigt, sich im Februar bzw. März mit einem Verkehrskonzept zurückzumelden. Trotz erneuter Nachfragen der Verwaltung liegen bislang jedoch noch keine neuen Informationen vor.

GR Gerber
Heimstettener See

Es wurde nach dem aktuellen Stand der Planungen für das Gebiet in der Nähe des Heimstettener Sees gefragt.

Antwort

Derzeit gibt es keine neuen Entwicklungen. Insbesondere haben sich hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse bislang keine Veränderungen ergeben.

GR Haaf
Imbiss / hygienische Zustände

Im Zusammenhang mit dem Imbiss wurde angeregt, das Gesundheitsamt einzuschalten, sofern das Vorhaben nicht genehmigungsfähig sein sollte. Es wurde darauf hingewiesen, dass sich vor Ort größere Müllansammlungen befinden sollen und zudem von Ratten berichtet wurde.

Antwort

Die Verwaltung erklärte, dass eine mögliche Änderung der Situation nicht unmittelbar im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde liegt. Der Sachverhalt wurde bereits an die zuständige Stelle weitergegeben. Nun müsse die weitere Bearbeitung durch diese Stelle abgewartet werden.

GR Obergroßberger
Imbiss / gewerbliche Anmeldung

Es wurde nachgefragt, ob der Imbiss gewerberechtlich angemeldet ist.

Antwort

Die Verwaltung erläuterte, dass die gewerberechtliche Anmeldung unabhängig von der baurechtlichen Bewertung zu betrachten ist. Es wird davon ausgegangen, dass eine entsprechende Anmeldung vorliegt; dies wird jedoch nochmals geprüft.

Andreas Janson
1. Bürgermeister

Yasmin Huber
Schriftführer/in