



NIEDERSCHRIFT

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

**am Donnerstag, den 11.06.2026 um 19:15 Uhr
im Sitzungssaal im Rathaus, Rathausplatz 1**

Anwesend:

Vorsitzender

Andreas Janson

Niederschriftführer

Tugce Karakas

Gemeinderatsmitglieder

Verena Claudi-Weißig

Stephan Gerber

Daniel Golibrzuch

Matthias Haaf

Henri Kaiser

Dr. Nina Körber

3. Bürgermeister Martin Obergroßberger

Silvia Pahl-Leclerque

Brigitte Pfaffinger

Dr. Ulrich Rüßmann

Manuel Schön

Michael Schön

Frank Schönfelder

Erik Seng

Herbert Vanvolsem

2. Bürgermeister Christian Wilhelm

Verwaltung

Irmgard Dinges

Kathrin Jochim

Lea Margraf

Martin Schmidt-Roschow

Abwesend:

Gemeinderatsmitglieder

Hendrik Feuerstein

entschuldigt

Sylvia Ritter

entschuldigt

Knut Schwarz

entschuldigt

Leonard Wagner

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 11.05.2026 und 21.05.2026
- 2** Bestätigung der Wahl des Feuerwehrkommandanten und des stellv. Feuerwehrkommandanten
5231/2026
- 3** Einstellung einer dualen Studentin für die Krippe "Feldmäuse"
5226/2026
- 4** Beschluss Hitzeaktionsplan der Gemeinde Feldkirchen
5233/2026
- 5** Jahresrechnung 2025
5156/2026
- 6** Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Mehrfamilienhauses (10 WE) mit einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 555/11, Sonnenstr. 1. Gemarkung Feldkirchen
5236/2026
- 7** Antrag auf Nutzung der Masten der gemeindlichen Weihnachtsbeleuchtung für die Bewerbung von Veranstaltungen
5237/2026
- 8** Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 b für die Errichtung einer Terrassenüberdachung auf Fl.Nr. 300/59, Brahmsstr. 16
5227/2026
- 9** Formlose Bauvoranfrage zum Abbruch und Errichtung eines Zweifamilienhauses, Fl.Nr. 93/3, Wendelsteinstr. 7, Gemarkung Feldkirchen
5223/2026
- 10** Formlose Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung von Büroflächen in Wohnflächen Fl.Nr. 318/21, Mozartstr. 2, Gemeinde Feldkirchen
5228/2026
- 11** Vollzug des BayStrWG; Straßenbenennung und Hausnummernzuteilung im Bebauungsplangebiet Nr. 113 "südlich der Hohenlindner Straße bis zur Jahnstraße"
5230/2026
- 12** Antrag der CSU-Fraktion auf Schaffung einer innerörtlichen Parkanlage
5235/2026
- 13** Bekanntgaben und Berichte

14 Anfragen

TAGESORDNUNGSPUNKT 1

Genehmigung der Niederschrift vom 11.05.2026 und 21.05.2026

Die Niederschriften über die öffentlichen Sitzungen des Gemeinderates vom 11.05.2026 und 21.05.2026 lagen dem Gemeinderat gemäß § 26 Abs. 2 GeschO, Art. 54 Abs. 2 und 3 GO zur Einsichtnahme vor. Bis zum Schluss der Sitzung wurden keine Einwendungen erhoben. Die Niederschriften gelten somit als genehmigt.

TAGESORDNUNGSPUNKT 2

Bestätigung der Wahl des Feuerwehrkommandanten und des stellv. Feuerwehrkommandanten 5231/2026

I. Vortrag

Am 19.05.2026 wurde bei der Freiwilligen Feuerwehr Feldkirchen die Wahl des Feuerwehrkommandanten und des stellv. Feuerwehrkommandanten abgehalten. Die Wahl wurde von der Verwaltung anberaumt und vom Ersten Bürgermeister geleitet. Der Wahlausschuss bestand aus dem Wahlleiter Herrn Janson sowie den beiden Beisitzerinnen Frau Jochim und Frau Brod. Verstöße gegen die Wahlvorschriften sind nicht aufgetreten.

Von 80 stimmberechtigten Feuerwehrdienstleistenden waren 49 aktive Kameradinnen und Kameraden der Feuerwehr Feldkirchen anwesend. Die Wahl erfolgte schriftlich und geheim.

Feuerwehrkommandant:

Vor der Wahl wurde der Wahlvorschlag „Basler Michael“ schriftlich bei der Gemeinde Feldkirchen eingereicht. Am Wahlabend wurde kein weiterer Wahlvorschlag genannt.

Feststellung Ergebnis:

- a) Abgegeben wurden insgesamt 49 Stimmzettel,
- b) davon waren gültig 42 Stimmzettel,
- c) als ungültig wurden 7 Stimmzettel erklärt.

Der Wahlausschuss stellte fest, dass Herr Basler Michael mit 42 Stimmen (mit mehr als der Hälfte) zum Feuerwehrkommandanten der Feuerwehr Feldkirchen gewählt wurde. Der Bewerber hat die Wahl angenommen. Herr Basler erfüllt alle in Art. 8 Abs. 3 BayFwG geforderten Voraussetzungen.

Stellvertretender Kommandant:

Vor der Wahl wurde der Wahlvorschlag „Feuerstein Hendrik“ schriftlich bei der Gemeinde Feldkirchen eingereicht. Am Wahlabend wurde kein weiterer Wahlvorschlag genannt.

Feststellung Ergebnis:

- a) Abgegeben wurden insgesamt 49 Stimmzettel,
- b) davon waren gültig 41 Stimmzettel,
- c) als ungültig wurden 8 Stimmzettel erklärt.

Der Wahlausschuss stellte folgendes Ergebnis fest:
 Von den gültigen Stimmen entfielen auf
 Feuerstein Hendrik 37 Stimmen

Hartmann Raphael	1 Stimme
Eckert Christian	1 Stimme
Schwiebert Andreas	1 Stimme
Schön Manuel	1 Stimme

Mit mehr als der Hälfte der abgegebenen Stimmen wurde Herr Feuerstein Hendrik zum Stellvertreter des Feuerwehrkommandanten der Feuerwehr Feldkirchen gewählt.

Der Bewerber hat die Wahl angenommen.

Herr Feuerstein erfüllt alle in Art. 8 Abs. 3 BayFwG geforderten Voraussetzungen.

Die Wahl des Feuerwehrkommandanten und des stellv. Feuerwehrkommandanten bedarf gemäß Art. 8 Abs. 4 und 5 BayFwG der Bestätigung durch die Gemeinde im Benehmen mit dem Kreisbrandrat.

Mit Schreiben vom 20.05.2026 wurde deshalb der Kreisbrandrat Herr Harald Stoiber um seine Stellungnahme gebeten.

Die positive Stellungnahme erfolgte jeweils mit Schreiben vom 22.05.2026 (die Antworten wurden unter „Dokumente“ hinterlegt)

II. Beschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen beschließt im Benehmen mit dem Kreisbrandrat gemäß Art. 8 Abs. 4 und 5 BayFwG die Wahl des Herrn Michael Basler zum Feuerwehrkommandanten und Herrn Hendrik Feuerstein zum stellvertretenden Feuerwehrkommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Feldkirchen.

Die Wahlperiode des Feuerwehrkommandanten Herrn Michael Basler und des stellv. Kommandanten Herrn Hendrik Feuerstein beträgt 6 Jahre.

Das genannte Amt wird ihnen ab 11.06.2026 mit allen Rechten und Pflichten übertragen.

Es endet, soweit nicht andere Beendigungsgründe (z.B. strafrechtliche Verfolgung, Krankheit, etc.) eintreten, am 10.06.2032.

Abstimmung: einstimmig angenommen

Ja 17 Nein 0

TAGESORDNUNGSPUNKT 3

Einstellung einer dualen Studentin für die Krippe "Feldmäuse"
5226/2026

I. Vortrag

Mit Schreiben vom 07.05.2026 beantragte der AWO Kreisverband München-Land die Übernahme der Kosten für eine duale Studentin in der Kinderkrippe Feldmäuse.

Die Gemeinde Feldkirchen genehmigte in der Vergangenheit generell die Einstellung von zwei zeitgleich vorhandenen PiA (praxisintegrierte Ausbildung)-Praktikanten (früher Optiprax). Da es sich hier jedoch nicht um das eigentlich genehmigte Modell handelt, ist eine eigene Genehmigung erforderlich.

Die duale Studentin soll die zweite PiA-Stelle für die nächsten drei Jahre ersetzen.

Die duale Studentin würde von Oktober 2026 bis März 2029 in der Einrichtung bleiben. Die Studentin hat drei Praxistage in der Krippe und besucht an zwei Tagen in der Woche die Internationale Hochschule IU.

Die Internationale Hochschule ist eine private Einrichtung mit staatlicher Anerkennung, ohne Förderung durch staatliche und öffentliche Mittel. Die IU finanziert sich über Studiengebühren, die in der Regel von den sozialen Einrichtungen/Praxispartner getragen werden.

Im Grunde genommen verbringt die duale Studentin genauso viel Zeit in der Krippe wie eine PiA-Praktikantin.

Hier die Kosten für eine/n PiA-Praktikanten/in:

1. Jahr: jährlich rund 21.400 €
2. Jahr: jährlich rund 23.600 €,
3. Jahr: jährlich rund 27.200 €

Für die PiA-Praktikanten fallen folglich Kosten in Höhe von ca. **72.000 €** für die kompletten drei Jahre der Ausbildung für die Gemeinde an.

Nun die Kosten für eine duale Studentin:

- 10/26 – 09/27: 9.468 €
10/27 – 09/28: 9.468 €
10/28 – 03/29: 4.734 €

Hinzu kommt eine monatliche Praktikantenvergütung von 300 €, 65,92 € freiwillige Zulage und die Sozialversicherung 80 €.
Zusätzliche Kosten jährlich rund: 5.400 €.

Das Ziel ist im Wesentlichen das Gleiche wie bei den PiA-Praktikanten:
Ausbildung von zukünftigen pädagogischen Fachkräften in der Hoffnung die Studenten an die Einrichtung binden zu können.

Die Gemeinde Feldkirchen finanzierte im Jahr 2021 schon einmal eine duale Studentin bei den Feldmäusen, die nach Ende des Studiums als Fachkraft für die Feldmäuse gewonnen werden konnte.

II. Beschluss

Der Gemeinderat beschließt, die Kosten für eine duale Studentin in Höhe von ca. 15.000 € pro Jahr für die Zeit von 01.10.2026 bis 31.03.2029 für die Kinderkrippe Feldmäuse mit folgender Vorgabe zu übernehmen:

Die Stelle der dualen Studentin ersetzt die zweite, generell genehmigte, PiA-Stelle, so dass während der Beschäftigung der dualen Studentin nur eine weitere Stelle nach dem PiA-Modell besetzt werden darf.

Abstimmung: einstimmig angenommen

Ja 17 Nein 0

TAGESORDNUNGSPUNKT 4

Beschluss Hitzeaktionsplan der Gemeinde Feldkirchen
5233/2026

I. Vortrag

Die Auswirkungen des Klimawandels sind in der Gemeinde Feldkirchen zunehmend spürbar. In den vergangenen Jahren war eine deutliche Zunahme von Hitzeperioden sowie langanhaltenden sommerlichen Belastungsphasen zu beobachten. Prognosen gehen davon aus, dass sowohl Häufigkeit als auch Intensität von Hitzeereignissen künftig weiter zunehmen werden. Hieraus ergeben sich neue Herausforderungen insbesondere im Bereich Gesundheitsschutz, Daseinsvorsorge sowie der klimaangepassten Ortsentwicklung.

Hitze stellt ein ernstzunehmendes Gesundheitsrisiko dar. Besonders betroffen sind vulnerable Bevölkerungsgruppen wie ältere Menschen, Säuglinge und Kleinkinder, Schwangere, Men-

schen mit Vorerkrankungen sowie Personen mit eingeschränkter Mobilität. Hohe Temperaturen können unter anderem zu Kreislaufproblemen, Dehydrierung, Hitzschlag sowie zur Verschlechterung bestehender Erkrankungen führen.

Vor diesem Hintergrund gewinnt die kommunale Hitzevorsorge zunehmend an Bedeutung. Auch Bund und Länder empfehlen Kommunen die Entwicklung geeigneter Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor den gesundheitlichen Folgen extremer Hitze. Ziel eines Hitzeaktionsplans ist es, hitzebedingte Gesundheitsrisiken zu reduzieren, die Bevölkerung frühzeitig zu sensibilisieren, besonders gefährdete Personengruppen besser zu schützen und die Gemeinde langfristig an die klimatischen Veränderungen anzupassen.

Der Hitzeaktionsplan wurde daher als strategischer Handlungsrahmen erarbeitet. Er ergänzt das bestehende Klimafolgenanpassungskonzept der Gemeinde Feldkirchen und legt den Schwerpunkt gezielt auf die zunehmende Hitzebelastung sowie dessen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit.

Insgesamt umfasst der Hitzeaktionsplan 13 Maßnahmen, die in kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen untergliedert sind. Zu den kurzfristigen Maßnahmen zählen insbesondere Maßnahmen der Sensibilisierung und Öffentlichkeitsarbeit, beispielsweise durch Informationskampagnen oder die Weiterleitung von Hitzewarnungen. Mittelfristige Maßnahmen umfassen unter anderem infrastrukturelle Anpassungen wie die Errichtung öffentlicher Trinkwasserbrunnen oder die hitzeangepasste Gestaltung von Bushaltestellen. Langfristig sollen Belange des Hitzeschutzes verstärkt in planerische Prozesse integriert werden, beispielsweise durch die Berücksichtigung klimatischer Aspekte in der Bauleitplanung sowie bei zukünftigen kommunalen Entwicklungsmaßnahmen.

Der Großteil der im Hitzeaktionsplan enthaltenen Maßnahmen wurde im Rahmen des Klimafolgenanpassungskonzept beschlossen und befindet sich bereits teilweise in Umsetzung. Für einzelne Maßnahmen sind schon Haushaltsmittel vorgesehen, unter anderem für öffentliche Trinkwasserbrunnen sowie für die Aufstellung eines Klimarahmenplans.

Der Hitzeaktionsplan ist als strategisches und dynamisches Konzept zu verstehen. Er dient als Orientierung und Grundlage für zukünftige Entscheidungen und soll im Rahmen der personellen, organisatorischen und finanziellen Möglichkeiten schrittweise umgesetzt sowie bei Bedarf fortgeschrieben werden.

II. Beratung

Aus der Mitte des Gemeinderats wird zunächst positiv hervorgehoben, dass die Ausarbeitung bereits zur heutigen Sitzung fertiggestellt werden konnte.

Ein weiteres Mitglied des Gemeinderats schließt sich dem Lob an und weist ergänzend darauf hin, dass es in Feldkirchen mehrere Orte und Veranstaltungen gebe, bei denen Hitze bereits deutlich spürbar gewesen sei. Als Beispiele werden eine Veranstaltung vor dem Rathaus, insbesondere das Jazzfrühstück, sowie das Feuerwehrfest genannt. Bei beiden Veranstaltungen sei die Hitzebelastung erheblich gewesen. Zugleich wolle man die veranstaltenden Vereine unterstützen und die Veranstaltungen gerne besuchen. Es habe in der Vergangenheit jedoch bereits Situationen gegeben, in denen zu wenige Sonnenschirme vorhanden gewesen seien. Vor diesem Hintergrund wird angeregt, solche konkreten Feldkirchner Veranstaltungen künftig stärker mitzudenken.

Das Ratsmitglied verweist außerdem auf Erfahrungen aus Amerika und fragt, ob mobile Nebelungsanlagen bzw. Sprühnebelmaschinen als Maßnahme gegen Hitze in Betracht gezogen werden könnten. Als weiterer Ort wird das relativ neue Bürgercafé genannt. Dort habe bei einer Vereinsvorstandesitzung die Lüftung die Hitze nicht ausreichend kompensieren können. Auch hierzu wird gefragt, ob zusätzliche Maßnahmen möglich seien. Insgesamt wird angemerkt, dass der bisherige Ansatz noch relativ allgemein wirke und noch nicht gezielt auf konkrete Feldkirchner Veranstaltungen und Örtlichkeiten zugeschnitten sei.

Frau Markgraf erläutert hierzu, dass eine Hitze-Checkliste für Veranstaltungen noch ausgearbeitet werde. Diese solle bei künftigen Veranstaltungen berücksichtigt werden. Zum Bürgercafé könne sie aktuell noch keine abschließende Aussage treffen, werde sich die Situation dort jedoch ansehen. Die mobile Sprühnebelmaschine sei ebenfalls als Maßnahme im Aktionsplan enthalten. Zudem habe der TSV bereits eine E-Mail als Multiplikator für einen Runden Tisch erhalten, bei dem die einzelnen Punkte weiter besprochen werden sollen.

Aus dem Gemeinderat wird die Ausarbeitung erneut als sehr gelungen bewertet. Zugleich wird angeregt, die Kommunikation der Maßnahmen weiter zu verbessern. In diesem Zusammenhang wird auf die Karte der kühlen Orte verwiesen. Es wird vorgeschlagen, diese gegebenenfalls auch über das Gemeindeblatt oder die Homepage stärker bekannt zu machen und regelmäßig zu aktualisieren. Auch das kostenlose Wasser im Rathaus sei nicht allen bekannt. Hierzu wird angeregt, diese Information erneut öffentlich zu kommunizieren, beispielsweise über Social Media.

Ein Ratsmitglied weist ergänzend darauf hin, dass auch bei städtebaulichen Planungen Hitzeschutz berücksichtigt werden könne. Als Beispiel wird das Green Village genannt, bei dem im Innenhof Sonnensegel im Bebauungsplan festgesetzt bzw. als Schattensegel baulich festgeschrieben werden könnten.

II. Beschluss

Der Gemeinderat nimmt den Vortrag sowie den beigefügten Hitzeaktionsplan der Gemeinde Feldkirchen zur Kenntnis.

Abstimmung: einstimmig angenommen

Ja 17 Nein 0

Der Hitzeaktionsplan ist als Anlage Bestandteil der Niederschrift

TAGESORDNUNGSPUNKT 5

Jahresrechnung 2025

5156/2026

I. Vortrag

Nach Art. 102 Abs. 2 der Gemeindeordnung (GO) ist die Jahresrechnung innerhalb von 6 Monaten nach Abschluss des Haushaltsjahres aufzustellen und dem Gemeinderat vorzulegen. Die Jahresrechnung ist gem. Art. 103 Abs. 1 Satz 1 GO entweder vom Gemeinderat oder von einem Rechnungsprüfungs-ausschusses zu prüfen (örtliche Rechnungsprüfung). Gemäß der Geschäftsordnung ist der Rechnungsprüfungsausschuss mit der örtlichen Rechnungsprüfung betraut.

II. Beschluss

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Abschluss der Jahresrechnung 2025 vom 30.03.2026 mit folgenden Summen: Verwaltungshaushalt 42.685.061,73 € und Vermögenshaushalt 3.561.103,37 €. Die Prüfung der Jahresrechnung wird vom Rechnungsprüfungsausschuss übernommen.

Abstimmung: einstimmig angenommen

Ja 17 Nein 0

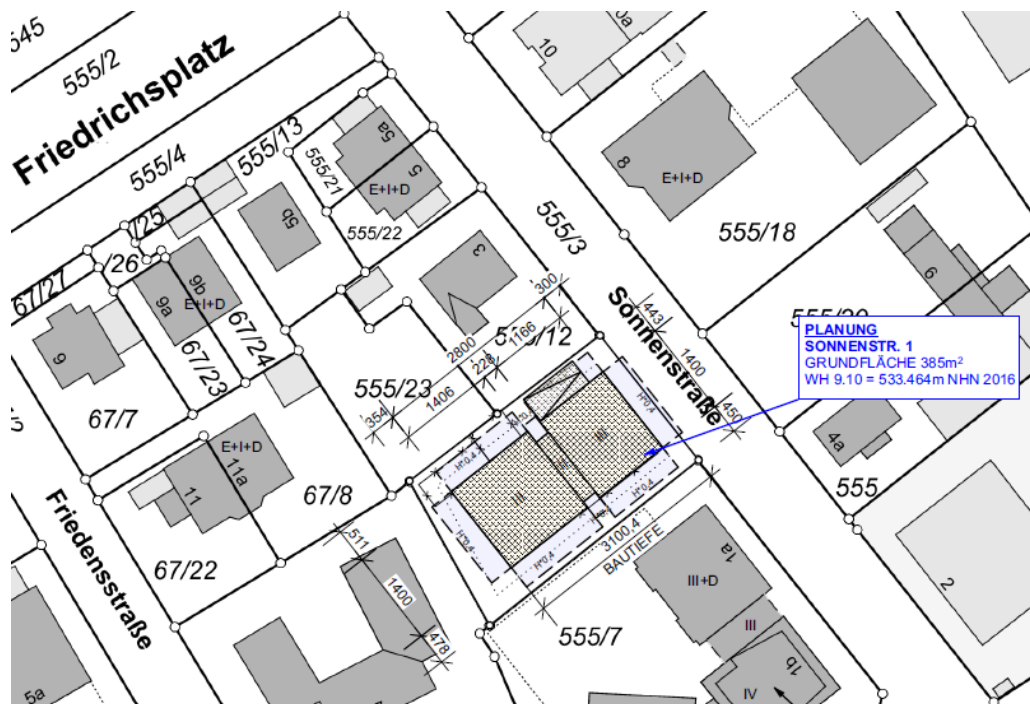
TAGESORDNUNGSPUNKT 6

Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Mehrfamilienhauses (10 WE) mit einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 555/11, Sonnenstr. 1. Gemarkung Feldkirchen
5236/2026

I. Vortrag

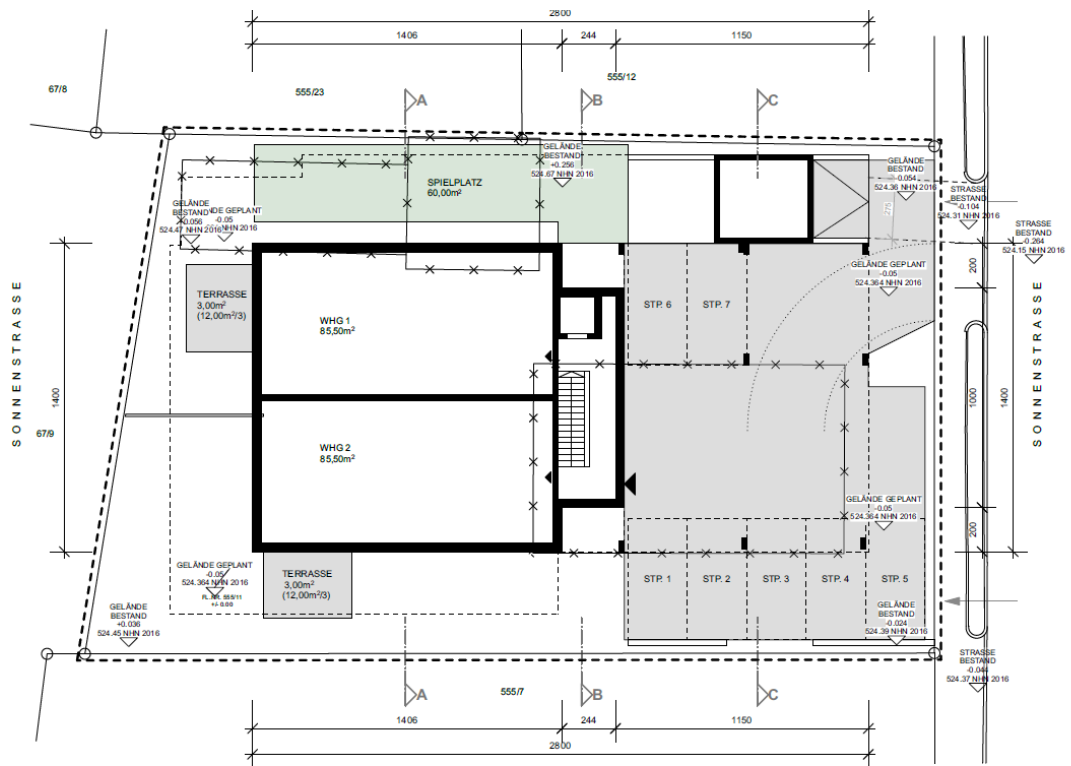
Gegenstand des Vorbescheids ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 555/11, Sonnenstr. 1 in Feldkirchen.

Der Antrag wurde bereits am 30.01.2025 in der Gemeinderatssitzung behandelt und das Einvernehmen von Seiten der Gemeinde nicht erteilt, da das Einfügungsgebot aufgrund des Maßes der baulichen Nutzung nicht eingehalten wurde. Zudem würde die Planung der Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen nicht den Vorgaben des gemeindlichen Umweltamtes entsprechen.

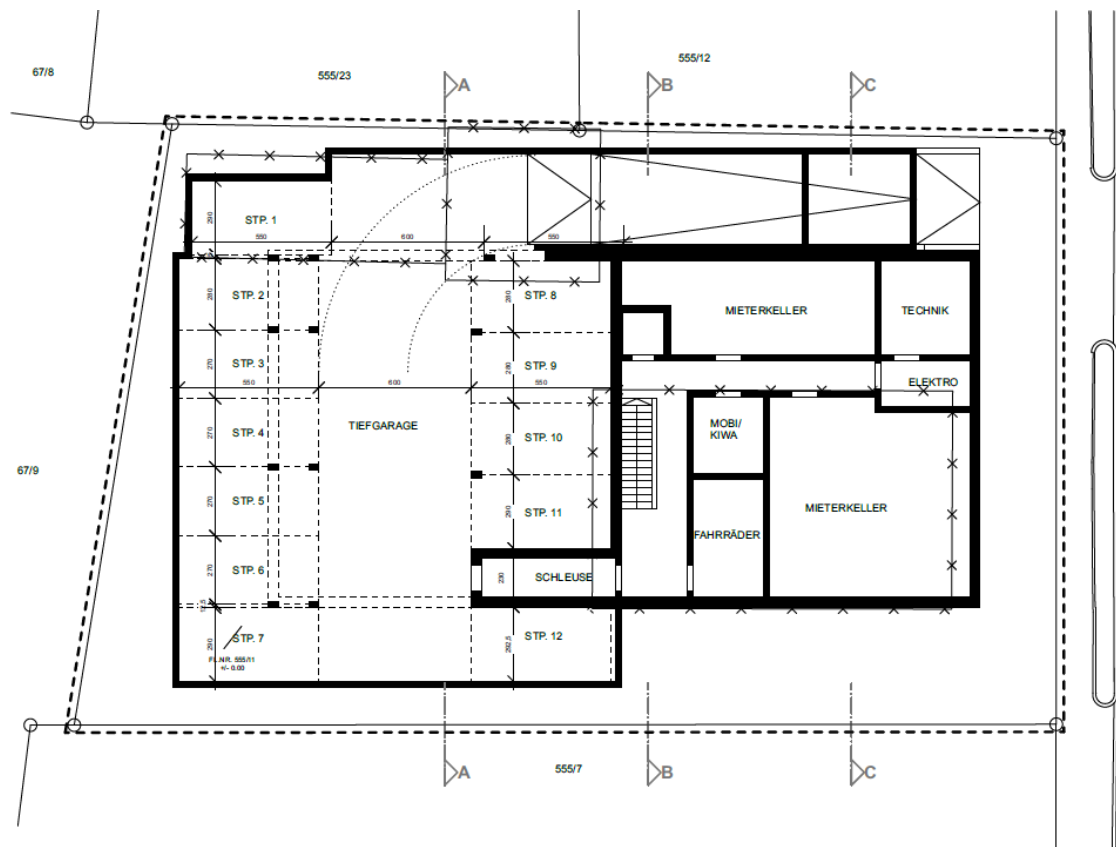




SCHEMA-SKIZZE



ERDGESCHOSS



KELLERGEOSCHOSS

Das Landratsamt München als Genehmigungsbehörde teilte mittels Schreiben vom 28.05.2026 der Gemeinde Feldkirchen mit, dass der Antrag auf Vorbescheid in Bezug auf die Frage 1 genehmigungsfähig ist. Begründet wird dies wie folgt:

„Das Grundstück Fl.Nr. 555/11 der Gemarkung Feldkirchen liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sondern im unbeplanten Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), da das Baugrundstück - auch nach Auffassung der Gemeinde Feldkirchen - Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S.d. § 34 BauGB ist. Das Bauvorhaben ist demnach zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“

Gemäß Frage 1 soll im anhängigen Vorbescheidsverfahren geklärt werden, ob der in den zugehörigen Planvorlagen dargestellte Neubau eines Mehrfamilienhauses mit einer Tiefgarage bauplanungsrechtlich zulässig ist. Die geplante Art der Nutzung fügt sich unproblematisch ein, die Erschließung ist gesichert.

Der Baukörper ist mit einer Grundfläche von 385 m² (14,06 m x 14,00 m [Baukörper 1] + 11,66 m x 14,00 m [Baukörper 2] + 11,00 m x 2,28 m [Verbindungsteil]) geplant. Des Weiteren soll dieser eine Wand- bzw. Firsthöhe von 9,10 m aufweisen.

Ein Vorhaben fügt sich gem. § 34 Abs. 1 BauGB hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung regelmäßig in seine Umgebungsbebauung ein, sofern es den aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmen einhält.

Entscheidend ist die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zur Bebauung in der näheren Umgebung; vorrangig ist dabei auf diejenigen Maßkriterien abzustellen, in denen die prägende Wirkung besonders zum Ausdruck kommt,

wie bspw. die Grundfläche sowie die Höhenentwicklung der Wand- und Firsthöhen (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt BauGB § 34 Rn. 25 ff). Demgegenüber müssen die anderen Maßfaktoren wie Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl zurücktreten und können nur in begrenzter Weise als Auslegungshilfen hinzugezogen werden (BVerwG Urt. v. 23.3.1994 – 4 C 18.92).

Der maßgebliche Rahmen für das Baugrundstück wird u. a. durch die Fl.Nr. 555/7 der Gemarkung Feldkirchen, welche mit den Gebäuden Sonnenstraße 1 a – 1 d bebaut ist, geprägt. Die Grundfläche des Gebäudes Sonnenstraße 1 a - d beträgt 732 m². Die Wandhöhe beträgt max. 11,54 m mit einer Firsthöhe von max. 13,64 m. Auch im Hinblick auf das Verhältnis von überbauter Fläche zu den Freiflächen ist festzustellen, dass der Rahmen der prägenden Umgebung nicht überschritten wird, insbesondere da auf dem Grundstück Fl.Nr. 555/7 bereits kaum Freiflächen vorhanden sind. Das beantragte Gebäude fügt sich somit in die nähere Umgebung gem. § 34 BauGB ein.“

Das Landratsamt beabsichtigt das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen und bittet daher die Gemeinde Feldkirchen im Vorfeld bis zum 19.06.2026 erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.

In einem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB hat sich ein Vorhaben in die Umgebung einzufügen. Es ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

1. **Art der baulichen Nutzung** (z. B. Wohnen, Gewerbe) Wohnbebauung wie bereits vorhanden

2. **Maß der baulichen Nutzung** (z. B. Grundfläche, Geschosszahl, Höhe)

Grundfläche: bei dem Bauvorhaben beträgt die Grundfläche 196,84 m², Vergleichsfall Sonnenstr. 1 a-d beträgt 732 m², Hohenlindner Str. 7: 423 m²

Geschosszahl: geplant sind 3 Vollgeschosse, Vergleichsfall Sonnenstr. 1 a-d, hier sind ebenfalls 3 Vollgeschosse sowie in einem Bereich ein zurückgesetztes Terrassengeschoss vorhanden

Höhe: Die Wandhöhe beträgt 9,50 m die Firsthöhe 13,89 m, Vergleichsfall Sonnenstr. 1a-d – 11,54 m, Firsthöhe 13,64 m

3. **Bauweise** (z. B. offene oder geschlossene Bauweise) offene Bauweise ist in dem Gebiet prägend

4. **Überbaubare Grundstücksfläche** (wo auf dem Grundstück das Gebäude stehen darf) Vorhaben befindet sich in einer Flucht mit dem Vergleichsfall Sonnenstr. 1 a-d

Das Vorhaben fügt sich in die Umgebung ein.

II. Beratung

Aus der Mitte des Gemeinderats wird darum gebeten, das Bild des Vorhabens nochmals zu zeigen. Es wird ausgeführt, dass das Grundstück maximal versiegelt sei und sich das Vorhaben aus Sicht des Ratsmitglieds überhaupt nicht in die Umgebung einfüge.

Das Mitglied des Gemeinderats verweist auf seine bereits früher geäußerte Haltung und kündigt an, das Vorhaben weiterhin abzulehnen. Sollte das Landratsamt eine andere Auffassung vertreten, müsse dieses das gemeindliche Einvernehmen gegebenenfalls ersetzen.

Ein weiteres Ratsmitglied erklärt, die Haltung des Landratsamts nicht nachvollziehen zu können. Es sei unverständlich, welche Überlegungen dort zugrunde gelegt würden. Auch dieses Mitglied des Gemeinderats kündigt an, das Vorhaben weiterhin abzulehnen.

Aus dem Gremium wird ebenfalls Ablehnung signalisiert und zugleich nachgefragt, weshalb das Landratsamt offenbar zu einer anderen Einschätzung komme. Es wird gefragt, ob es hier zu Präzedenzfälle gebe.

Aus Sicht des Ratsmitglieds erscheine die gemeindliche Bewertung fachlich naheliegend; daher stelle sich die Frage, weshalb das Landratsamt dies anders beurteile. Herr Schmidt-Roschow sagt zu, hierzu nochmals nachzuhören.

Ein Mitglied des Gemeinderats fragt anschließend zu den Stellplätzen nach, ob die 19 bzw. 20 vorgesehenen Parkplätze erforderlich seien und ob deren Größe korrekt bemessen sei. Herr Schmidt-Roschow bestätigt dies.

Auf die weitere Frage aus dem Gemeinderat, wie das Verfahren nun weitergehe, erläutert Herr Schmidt-Roschow, dass das Landratsamt das gemeindliche Einvernehmen ersetzen könne. Gegen einen entsprechenden Bescheid bestehe anschließend die Möglichkeit, Klage zu erheben.

Aus der Mitte des Gemeinderats wird darauf hingewiesen, dass ein solches Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB nur durch rechtzeitige planerische Steuerung, insbesondere durch die Aufstellung eines Bebauungsplans, hätte verhindert werden können. Anforderungen etwa zur Freihaltung bestimmter Flächen oder zum Erhalt von Bäumen könnten im jetzigen Verfahrensstand rechtlich nicht ohne Weiteres durchgesetzt werden.

Herr Schmidt-Roschow ergänzt, dass eine bloße Situierung auf dem Grundstück mit dem Ziel, die konkrete Bebauung faktisch zu verhindern, rechtlich problematisch bzw. rechtswidrig wäre. Es gehe dann letztlich darum, das Vorhaben zu verhindern; dies sei in dieser Form nicht zulässig.

Ein Ratsmitglied weist darauf hin, dass bei einer möglichen Klage zu berücksichtigen sei, dass Bauträger in solchen Verfahren regelmäßig erfahren seien. Herr Schmidt-Roschow entgegnet, dass dies so nicht allein maßgeblich sei, die Gegenseite jedoch ebenfalls juristisch beraten werde. Den letzten Schritt einer Klage müsse man sich daher gut überlegen; hierfür wäre ein gesonderter Beschluss erforderlich.

Abschließend wird aus dem Gemeinderat angeregt, im Beschluss nochmals die wesentlichen Argumente der Gemeinde aufzunehmen. Dadurch solle nachvollziehbar dokumentiert werden, weshalb der Gemeinderat zu einer anderen Bewertung gelangt als das Landratsamt.

II. Beschluss

Der Gemeinderat erteilt zum Antrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit zehn Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 555/11, Gemarkung Feldkirchen, Sonnenstraße 1, hinsichtlich der Frage, ob der in den Planvorlagen dargestellte Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage bauplanungsrechtlich zulässig ist, das gemeindliche Einvernehmen nicht.

Es wird weiterhin die Auffassung vertreten, dass sich das Gebäude nach § 34 BauGB nicht in die umgebende Bebauung einfügt. Der seitens des Landratsamtes angeführte Bezugsfall auf dem Grundstück Fl.Nr. 555/7, Gemarkung Feldkirchen, kann aufgrund seiner Einzelfallsituation nicht als prägender Bezugsfall für das gesamte Gebiet herangezogen werden. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass gemäß der damals gültigen Stellplatzsatzung ein Stellplatz fehlt.

Aus diesen Gründen wird das Einvernehmen abgelehnt.

Abstimmung: einstimmig angenommen

Ja 17 Nein 0

TAGESORDNUNGSPUNKT 7

Antrag auf Nutzung der Masten der gemeindlichen Weihnachtsbeleuchtung für die Bewerbung von Veranstaltungen
5237/2026

I. Vortrag

Mit Schreiben vom 26.05.2026 fragte die Altschützengesellschaft Feldkirchen (ASG) bezüglich einer möglichen Nutzung der gemeindlichen Masten für die Weihnachtsbeleuchtung an. Konkret lautet die Anfrage:

„....

Außerdem habe ich gesehen, dass an den Eingangsstraßen von Feldkirchen Masten für Weihnachtsdekoration oder Werbebanner vorhanden sind.

Dazu hätte ich zwei Fragen:

- *Wie läuft hier das Antrags- bzw. Genehmigungsverfahren?*
- *Gibt es Vorgaben oder Spezifikationen zu Größe, Material oder Befestigung der Banner?*

Fall möglich, würden wir diese Banner gerne im September zur Bewerbung des Tags der offenen Tür nutzen.“

Dieser Antrag wirft mehrere Fragen auf, die durch das Gremium zu entscheiden sind:

1. Dürfen die Masten an den Haupteinfallsstraßen der Gemeinde (Ausnahme: Emeranstraße) außer für die Weihnachtsbeleuchtung noch für andere Zwecke verwendet werden?
2. Wenn die Masten auch für andere Zwecke verwendet werden dürfen, bedarf es einer Reihenfolge, in der die Nutzung festgelegt wird. Hierbei sollte vor einer Zurverfügung-Stellung für private Veranstaltungen zunächst geprüft werden, ob öffentliche Belange Berücksichtigung finden könnten/müssten, welche in einem solchen Falle Vorrang gewährt werden müsste. So könnten die Masten z. B. im September für die Hinweis auf den Schuljahresbeginn verwendet werden. Außerdem ist zu beachten, dass die Gemeinde im Falle einer Erlaubnis für Vereine im Rahmen der Gleichbehandlung auch Vereinen über das Gemeindegebiet hinaus die Erlaubnis zur Nutzung gewähren müsste.
3. Wie geht die Gemeinde mit „halböffentlichen“ Veranstaltungen (z. B. Blutspenden) um?
4. Werden für die Nutzung durch Vereine oder Private Kosten erhoben? Hier wäre ein Kostenrahmen zu beschließen.

Sofern der Gemeinderat eine Nutzung außerhalb des Rahmens der Weihnachtsbeleuchtung erlaubt, sind die Fragen bezüglich Größe, Material und Befestigung mit dem Straßenbaulasträger (Staatliches Bauamt Freising) zu stellen. Vor dort bestehen gegen das Aufhängen von Werbebannern grundsätzlich keine Bedenken. Lediglich ein Antrag hierfür muss beim Staatlichen Bauamt eingereicht werden. Eine lichte Durchfahrtshöhe von 5,50 m muss eingehalten werden.

Aufgrund der möglichen Präcedenzwirkung der Angelegenheit und angesichts der Tatsache, dass es sich um eine freiwillige Aufgabe sowie um eine politische Entscheidung handelt, wird seitens der Verwaltung keine Beschlussempfehlung ausgesprochen.

II. Beratung

Aus der Mitte des Gemeinderats wird ausgeführt, dass sich das Kosten-Nutzen-Verhältnis der vorhandenen Masten verbessere, wenn deren Nutzung erweitert werde. Gewünscht sei jedoch, dass politische Parteien von einer entsprechenden Nutzung ausgeschlossen werden. Dies solle im Rahmen der seit Längerem ausstehenden Plakatierverordnung geregelt werden.

Ein Ratsmitglied bewertet die Idee grundsätzlich positiv. Es wird darauf hingewiesen, dass es im Jahr mehrfach Vereinsvorstandesitzungen gebe, bei denen die Vereine ihre Bedarfe für das Folgejahr anmelden könnten. Zugleich müsse berücksichtigt werden, dass es Zeiträume gebe, in denen eine Nutzung nicht möglich sei, etwa wenn die Weihnachtsbeleuchtung angebracht sei. Darüber hinaus stelle sich die Frage der Haftung. Es könne sinnvoll sein, dass die Verwaltung Vorgaben zum zulässigen Material und zur Ausführung mache. Herr Schmidt-Roschow erläutert hierzu, dass solche Vorgaben durch das Staatliche Bauamt erfolgen würden.

Ein weiteres Mitglied des Gemeinderats betont, dass die Einbindung in die Plakatierverordnung sehr wichtig sei. Persönlich halte es einen Banner jedoch nicht für zwingend erforderlich, da heutzutage viele Informationen über Social Media verbreitet würden. Eine Nutzung könne allenfalls für gemeindliche Zwecke offengehalten werden. Zudem wird auf mögliche Sicherheitsfragen sowie den damit verbundenen Aufwand hingewiesen.

Aus dem Gremium wird demgegenüber angemerkt, dass eine solche Nutzung auch dazu beitragen könne, die Anzahl sonstiger Plakate im Ort zu reduzieren.

Ein weiteres Ratsmitglied spricht sich ebenfalls dafür aus, die vorhandenen Masten häufiger zu nutzen. Fragen der Haftung und der praktischen Umsetzung sollten aus seiner Sicht dem Bauhof überlassen werden. Zugleich solle die Nutzung auf Feldkirchen begrenzt bleiben, damit beispielsweise nicht auch externe Akteure wie die Messe entsprechende Banner anfragen.

Auf Nachfrage aus dem Gemeinderat, ob künftig für jedes einzelne Banner ein Antrag gestellt werden müsse, erklärt Herr Schmidt-Roschow, dass dies derzeit noch nicht abschließend gesagt werden könne.

Ein Ratsmitglied spricht sich dafür aus, die Nutzung auf gemeinnützige Vereine und vergleichbare Einrichtungen zu beschränken, etwa auch auf den Blutspendedienst. Zugleich wird nachgefragt, ob dies ohne größeren Verwaltungsaufwand umgesetzt werden könne, insbesondere auch mit Blick auf den Bauhof.

Herr Schmidt-Roschow weist darauf hin, dass es sich derzeit lediglich um eine Voranfrage handle und der konkrete Aufwand noch nicht beurteilt werden könne. Denkbar sei gegebenenfalls eine Aufwandspauschale für den Bauhof.

Herr BGM Janson gibt zu bedenken, dass es in Feldkirchen auch Vereine gebe, die nicht gemeinnützig seien. Daher müsse bei der späteren Regelung genau auf die Begrifflichkeiten geachtet werden.

Aus dem Gemeinderat wird außerdem nach dem zeitlichen Vorlauf beim Staatlichen Bauamt gefragt.

Herr Schmidt-Roschow erklärt, dass er hierzu derzeit keine Aussage treffen könne, da er ein solches Verfahren bisher noch nicht durchgeführt habe.

Ein Ratsmitglied greift die zuvor geäußerten Bedenken auf und spricht sich dafür aus, Vereinaktivitäten über solche Banner sichtbar zu machen. Gerade für Personen, die nicht in Feldkirchen wohnen, könne dies hilfreich sein. Social-Media-Kanäle würden vor allem von Personen wahrgenommen, die ohnehin bereits einen Bezug zum Ort hätten.

Ein weiteres Mitglied des Gemeinderats äußert die Sorge, dass die Masten künftig dauerhaft mit Bannern belegt sein könnten und dies auf Dauer störend wirke.

Herr Schmidt-Roschow weist ergänzend darauf hin, dass noch zu prüfen sei, ob eine Beschränkung der Nutzung ausschließlich auf Vereine rechtlich zulässig sei.

Aus dem Gremium wird angeregt, sich hierzu mit der Gemeinde Aschheim abzustimmen. Es wird zudem die Einschätzung vertreten, dass nicht dauerhaft Banner angebracht sein würden und sich die Nutzung in der Praxis voraussichtlich von selbst regulieren werde.

Ein Ratsmitglied fragt, weshalb die Kosten des Bauhofs überhaupt weiterverrechnet werden müssten, und spricht sich für eine kostenlose Nutzung aus. Zudem wird der Wunsch geäußert, dass es trotz Einbindung des Staatlichen Bauamts nur eine zentrale Ansprechstelle geben solle.

Herr BGM Janson erklärt hierzu, dass die Kostenfrage im Ermessen der Gemeinde liege. Die Frage einer einheitlichen Ansprechstelle werde geprüft.

Ein weiteres Ratsmitglied stellt klar, dass für ihn die Plakatierverordnung wesentlicher Bestandteil der Regelung sei. Ohne eine solche Regelung mache die Nutzung der Masten keinen Sinn. Zudem solle die Art der zulässigen Veranstaltungen genauer definiert werden. Für kleinere Veranstaltungen solle kein zusätzlicher Aufwand betrieben werden. Die Nutzung solle aus seiner Sicht kostenlos erfolgen; es handle sich dabei um sogenannte EDA-Kosten. Herr Schmidt-Roschow teilt diese Einschätzung nicht.

Frau Jochim weist darauf hin, dass eine Behandlung des Antrags erst nach Erlass einer Plakatierverordnung zeitlich derzeit nicht kurzfristig umgesetzt werden könne.

Herr BGM Janson ergänzt, dass die Plakatierverordnung seit mehreren Jahren wiederholt im Gemeinderat angesprochen worden sei, bislang jedoch ohne abschließendes Ergebnis. Daher solle nun über das weitere Vorgehen abgestimmt werden.

Aus der Mitte des Gemeinderats wird daraufhin vorgeschlagen, die Entscheidung nicht zu übereilen, sondern den Antrag zunächst zurückzustellen und die Angelegenheit gemeinsam mit der Plakatierverordnung in einem einheitlichen Regelungsrahmen zu behandeln. Zur Kostenfrage wird angemerkt, dass eine vollständig kostenlose Nutzung kritisch gesehen werde, da damit durchaus erheblicher Aufwand verbunden sein könne. Denkbar sei etwa eine begrenzte kostenfreie Nutzung pro Jahr oder eine andere pauschalierte Lösung.

Ein Ratsmitglied erinnert daran, dass bereits gegen Ende der Legislaturperiode vereinbart worden sei, sich mit einer Plakatierverordnung zu befassen. Daher solle das Thema geschlossen werden, bis eine entsprechende Regelung vorliege.

Ein weiteres Mitglied des Gemeinderats spricht sich dafür aus, gegebenenfalls eine Pauschale zu erheben und keine Abrechnung nach tatsächlichen Stunden vorzunehmen.

Herr BGM Janson fasst zusammen, dass zunächst der tatsächliche Aufwand eruiert werden müsse. Die Verwaltung habe mehrere Punkte aufgenommen, die nun aufgearbeitet würden. Die Plakatierverordnung solle schnellstmöglich weiterverfolgt werden. Für den vorliegenden Antrag bedeute dies, dass dieser derzeit abgelehnt werde, um keinen Präzedenzfall zu schaffen.

Vorschlag: Der Antrag wird abgelehnt, bis eine entsprechende Regelung geschaffen ist.

III. Beschluss

Abstimmung: mehrheitlich angenommen

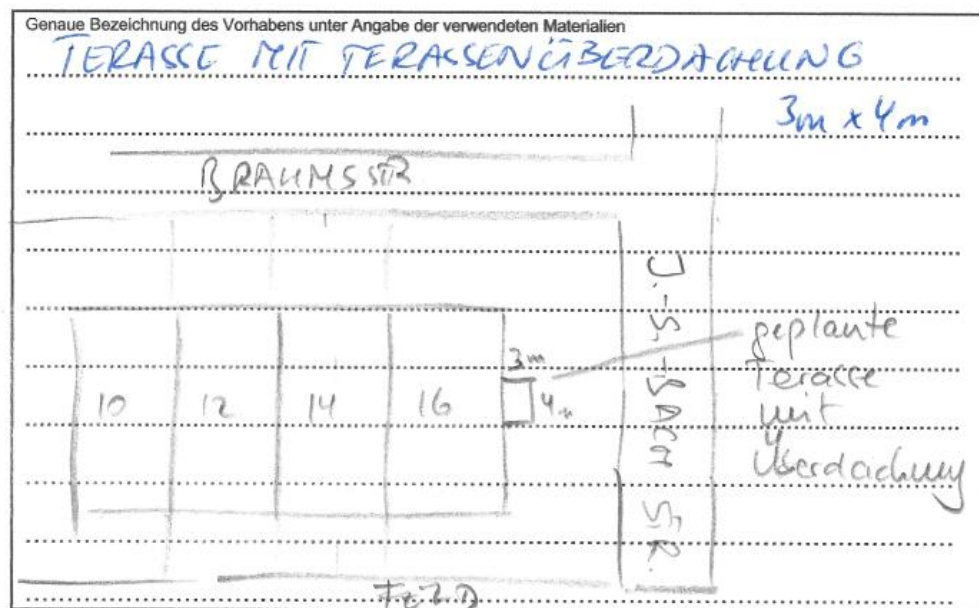
Ja 16 Nein 1

TAGESORDNUNGSPUNKT 8

Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 b für die Errichtung einer Terrassenüberdachung auf Fl.Nr. 300/59, Brahmstr. 16
5227/2026

I. Vortrag

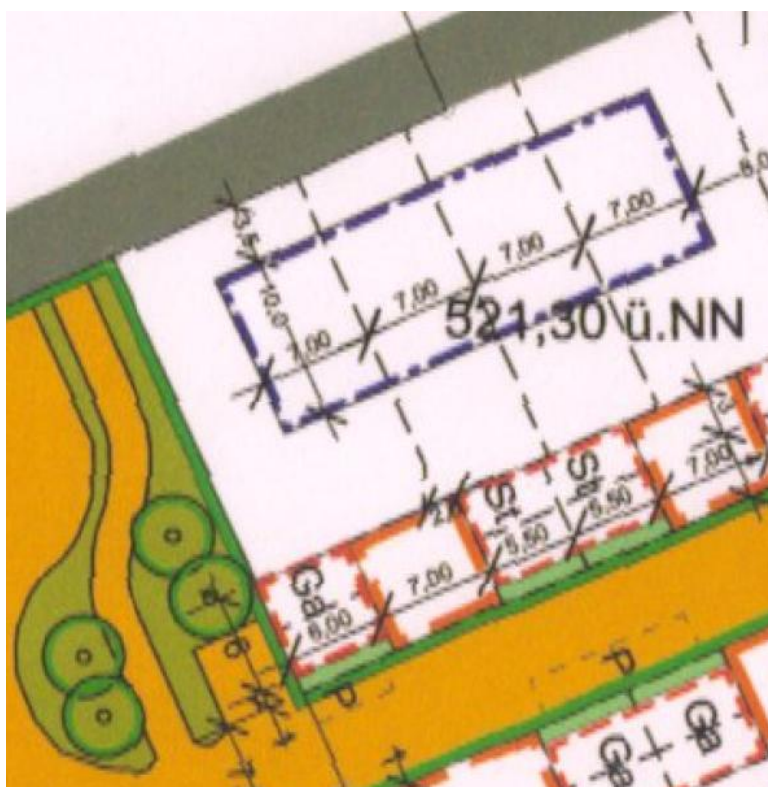
1. Der Eigentümer beabsichtigt die Errichtung einer Terrassenüberdachung mit einer Größe von 3 x 4 m auf dem Grundstück Fl.Nr. 300/59 Gemarkung Feldkirchen, Brahmstraße 16. Begründet wird der Antrag mit der wetterunabhängigen Benutzung der Terrasse.



Das Vorhaben ist aufgrund seiner Dimensionierung (unter 30 m² Grundfläche) gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 g BayBO grundsätzlich verfahrensfrei.

2. Planungsrechtliche Situation & Abweichungen:

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 b. Das Vorhaben widerspricht jedoch den Festsetzungen des B-Plans, weshalb eine isolierte Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich ist:



- **Überschreitung Baugrenze:** Die geplante Überdachung überschreitet die festgesetzte Baugrenze. Die im B-Plan vorgesehene zulässige Überschreitung von max. 2 m für Terrassenüberdachungen wird um 1 m überschritten.

Bei Einzelhäuser ist die Überschreitung der Baugrenze um max. 2,00 m Tiefe und 3 m Länge durch Balkone, Treppenhäuser und Eingangsüberdachungen zulässig. Bei **Hausgruppen und Doppelhäuser dürfen die Baugrenzen durch Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Terrassen und Balkone um max. 2,0 m überschritten** werden soweit die Abstandsflächen eingehalten werden. Bei profilgleich an Kommungrenzen gebauten Wintergärten kann auf die Einhaltung von Grenzabständen verzichtet werden.

- **GRZ-Überschreitung:** Durch die Überdachung wird die zulässige Versiegelungsfläche von 10 m² für Terrassenüberdachungen um 2 m² überschritten.

Für den Bau von Wintergärten, **Terrassenüberdachungen, Terrassen und Balkone** bei den Hausgruppen und Doppelhäusern wird eine Überschreitung je Haus einer Hausgruppe bzw. Doppelhaushälfte der **zul. GR von 10 qm für zulässig erklärt**. Wintergärten dürfen nur bis zu einer traufseitigen Wandhöhe von maximal 2,50 m errichtet werden und sind als verglaste Skelettkonstruktionen auszuführen und durch bauliche Maßnahmen funktional von dahinter liegenden Aufenthaltsräumen zu trennen.

3. Begründung der Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB)

Die Befreiung kann erteilt werden, wenn die Gründe des Wohls der Allgemeinheit nicht entgegenstehen und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Keine städtebauliche Prägung: Die Überschreitung ist marginal und fügt sich in die Struktur des Wohngebietes ein.

Nachbarliche Interessen: Die nachbarlichen Belange werden nicht erheblich beeinträchtigt. Durch die offene Bauweise der Terrassenüberdachung entstehen keine unzumutbaren Verschattungen oder Einsichtnahmen.

Grundzüge der Planung: Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da eine Terrassenüberdachung in einem Wohngebiet eine übliche Nutzung darstellt und die B-Plan-Festsetzungen bezüglich der Terrassennutzung ohnehin bereits Flexibilität vorsehen.

Städtebauliche Vertretbarkeit: Eine Abweichung ist städtebaulich vertretbar, da sie eine zeitgemäße Wohnnutzung ermöglicht, ohne das Ortsbild negativ zu prägen.

Nach Aktenlage liegen keine Bezugsfälle vor.

II. Beschluss

Der Gemeinderat beschließt, das gemeindlichen Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung mit einer Größe von 3 m x 4 m auf dem Grundstück Fl.Nr. 300/59 Gemarkung Feldkirchen, Brahmsstraße 16, hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze und der Überschreitung der festgesetzten GRZ in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 b zu erteilen.

Abstimmung: einstimmig angenommen

Ja 17 Nein 0

TAGESORDNUNGSPUNKT 9

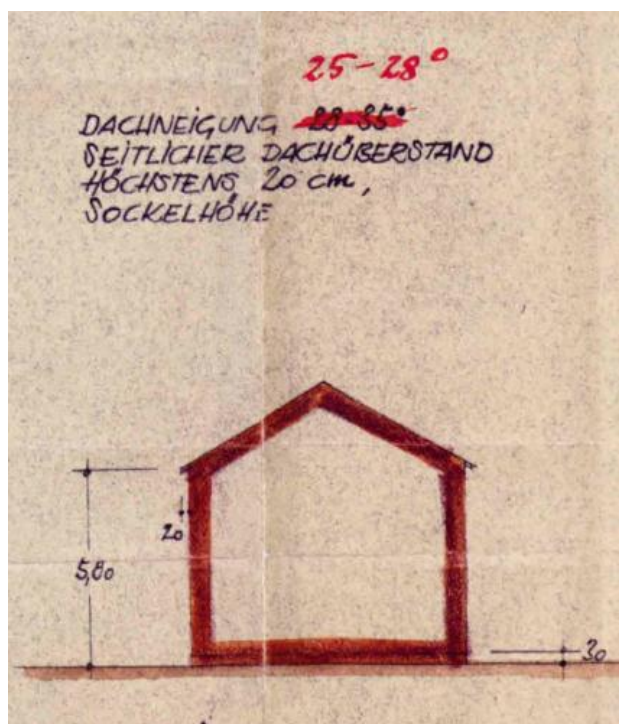
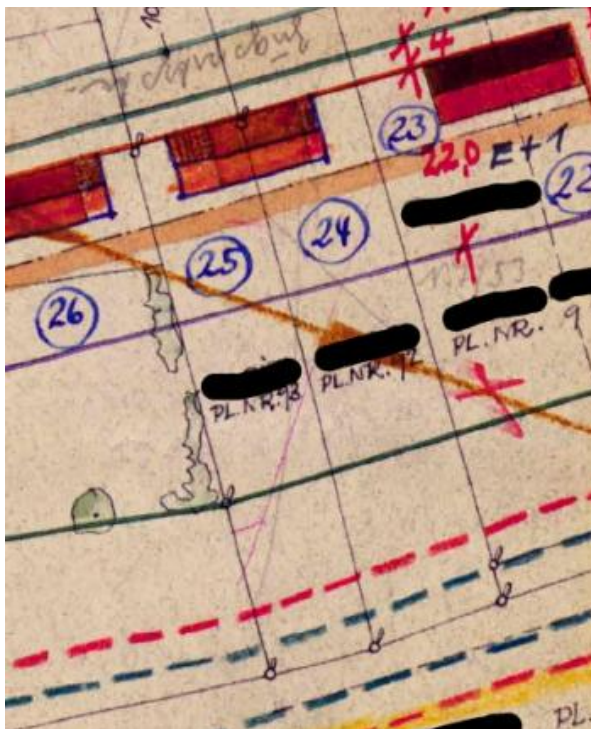
Formlose Bauvoranfrage zum Abbruch und Errichtung eines Zweifamilienhauses, Fl.Nr. 93/3, Wendelsteinstr. 7, Gemarkung Feldkirchen
5223/2026

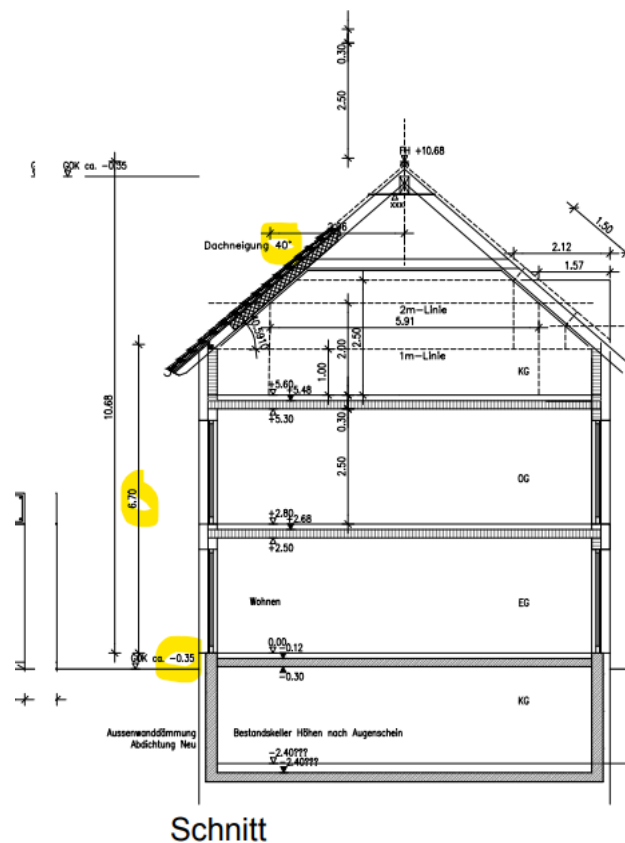
I. Vortrag

Beabsichtigt ist der Abbruch des bestehenden Wohnhauses und die Neuerrichtung eines Zweifamilienhauses. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans (BP) Nr. 32. Das geplante Gebäude hält die Baugrenzen ein, weicht jedoch in folgenden Punkten vom rechtskräftigen BP 32 ab:

- **Wandhöhe:** ca. 7,05 m statt festgesetzter 5,80 m.
- **Dachneigung:** 40° statt 25-28°.
- **Sockelhöhe:** 0,35 m statt 0,30 m.

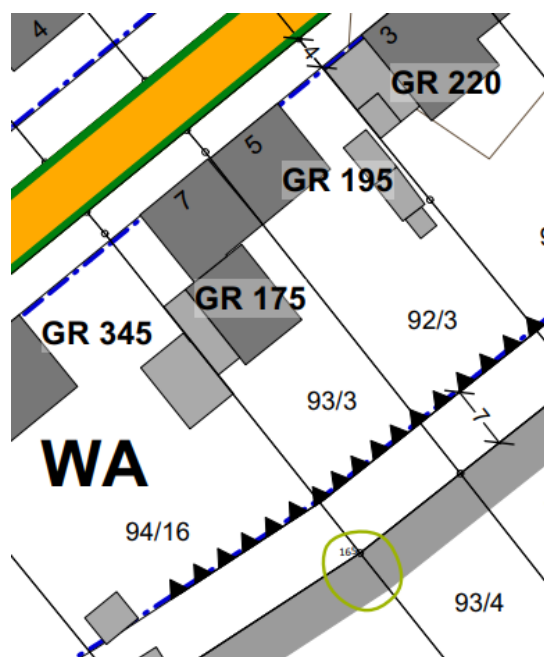
Die Wandhöhe wird im Baulinienplan ab dem natürlichen Gelände gemessen, so dass die Wandhöhe bei 6,70 m plus 0,35 m als Sockel liegt.





Städtebauliche Einordnung / Planungsrechtliche Situation (4. Änderung)

Zu beachten ist, dass für diesen Bereich die **4. Änderung des BP 32** in Aufstellung ist, welche bereits die sogenannte formelle **Planreife** besitzt. Es handelt sich hierbei um eine positive Genehmigungsmöglichkeit für Bauvorhaben die innerhalb eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes realisiert werden sollen und sich an die Vorgaben des Bebauungsplanes halten.



- 3.6 Im Allgemeinen Wohngebiet gem. A 2.1 darf die maximal zulässige Wandhöhe max. 6,70 m betragen. Im Mischgebiet gem. A 2.2 darf die maximal zulässige Wandhöhe max. 8,50 m betragen. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr gem. A 7.1 wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 8,50m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei Sattel- und Walmdächern, bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern bzw. bis zum hochseitigen Dachabschluss (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut) bei Pultdächern.

- 3.7 Die Sockelhöhe darf max. 0,30 m betragen, sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante Erdgeschossfertigfußboden.

In der 4. Änderung sind die Festsetzungen an die städtebauliche Entwicklung angepasst worden:

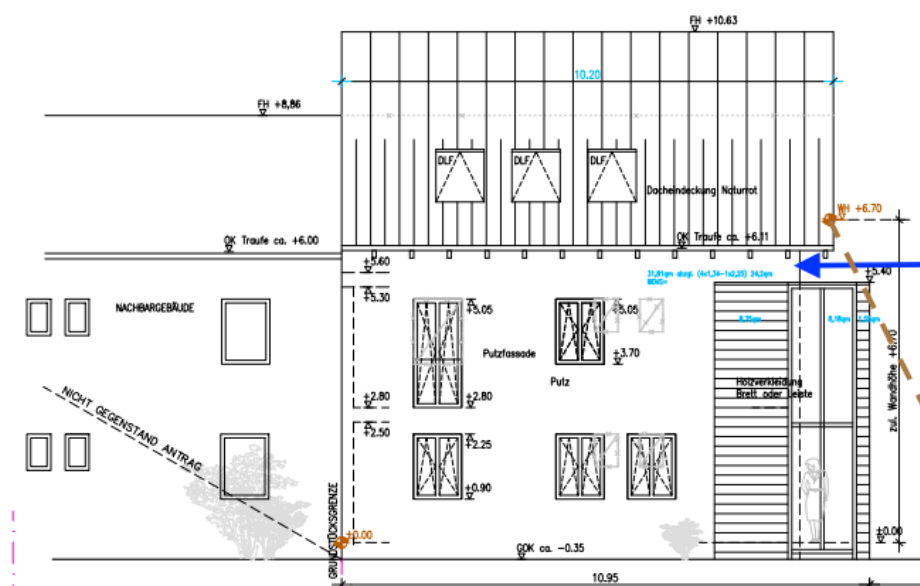
- Festgesetzte Wandhöhe: 6,70 m (gemessen ab EG-Fertigfußboden).
- Festgesetzte Dachneigung: 20° - 40°.
- Sockelhöhe: Die geplante 0,35 m Sockelhöhe ist in der 4. Änderung städtebaulich vertretbar.

Die Wandhöhe des geplanten Vorhabens entspricht den Festsetzungen des Änderungs-Bebauungsplanentwurfs, da die Wandhöhe von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens ausgeht. Die Dachneigung wird ebenfalls eingehalten.

Die Sockelhöhe wird um 0,05 m überschritten. Dies resultiert aus dem Bestand, da die Bodenplatte des bisherigen Kellers bestehen bleiben soll. Die Abweichung ist minimal und kann deshalb erteilt werden.

Problematic der Profiglieichheit

- 6.8 Doppelhäuser sind profiligleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen.



Die Abweichung bezüglich der Wandhöhe (7,05 m im Entwurf gegenüber 6,70 m im neuen Plan bzw. 5,80 m im alten Plan) ergibt sich zwingend aus dem Erfordernis der **Profilgleichheit** bei Doppelhäusern.

Da das Nachbarhaus (Doppelhaushälfte) noch auf Basis des alten Baulinienplans errichtet wurde und eine geringere Wandhöhe aufweist, wäre eine Profilgleichheit in der Höhe nicht herstellbar, ohne den Neubau auf einem niedrigeren Standard zu halten.

Begründung der Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB)

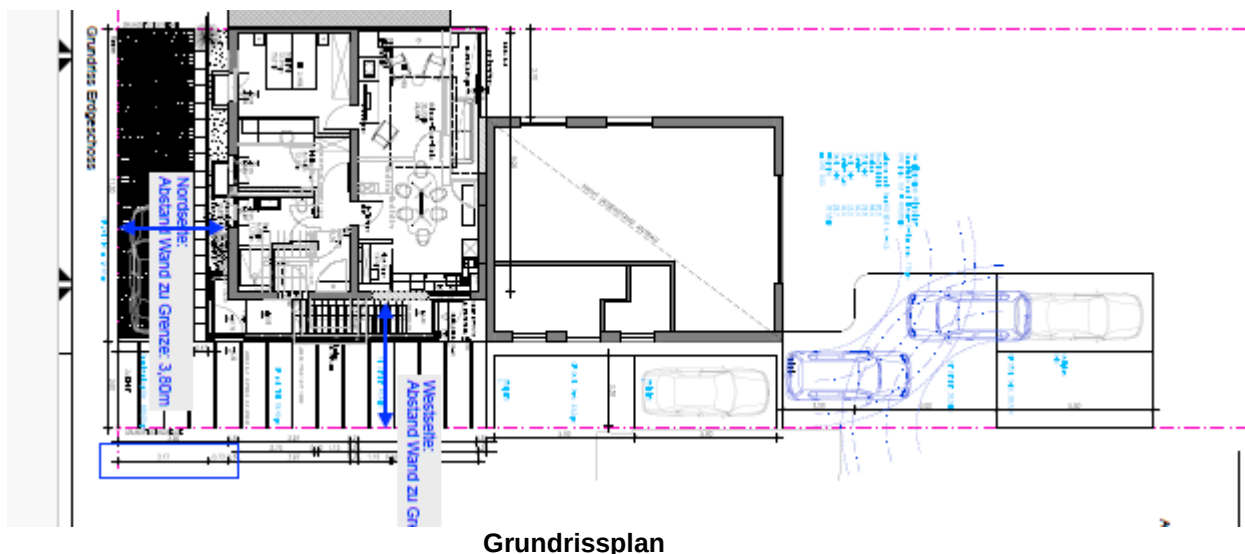
Es wird um Befreiung von den Festsetzungen des *rechtskräftigen* BP 32 gebeten, hilfsweise um Zustimmung im Rahmen der 4. Änderung (Planreife):

- **Städtebauliche Vertretbarkeit:** Die geplante Wandhöhe und Dachneigung entsprechen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, die den zukünftigen Planungsrahmen vorgibt. Eine Anpassung der Höhe ist städtebaulich gewünscht.
- **Profilgleichheit:** Die Profilgleichheit wird auf der *höheren* Seite des neuen Baugebietsniveaus (4. Änderung) angestrebt. Die Abweichung gegenüber dem bestehenden Nachbarn ist städtebaulich vertretbar, um nicht eine veraltete Bauweise festzuschreiben, und stellt keine schlechthin unzumutbare Beeinträchtigung dar, da sich das gesamte Ortsbild in diese Richtung entwickelt. Es handelt sich also nicht um eine Befreiung im klassischen Sinne. Vielmehr bildet das geplante Vorhaben die neuen Zielsetzungen des Änderungs-Bebauungsplanes ab.
- **Grundzüge der Planung:** Die Grundzüge der Planung (offene Bauweise, Wohnnutzung, Baugrenzen) werden nicht berührt.

Stellplätze:

- 5.1 Der Stellplatzbedarf errechnet sich nach der **Stellplatzsatzung** der Gemeinde Feldkirchen in der jeweils gültigen Fassung. Der für **dieselbe Wohneinheit erforderliche zweite notwendige Stellplatz** kann dabei im **Stauraum** vor der Garage/Carport untergebracht werden. Ab dem achten nachzuweisenden Stellplatz ist eine Tiefgarage erforderlich.

Lt. Stellplatzsatzung sind je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen. Dabei darf der notwendige zweite Stellplatz im Stauraum der Garage oder Carport errichtet werden. Allerdings müssen die Stellplätze unabhängig voneinander anfahrbar sein. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.



Grundrissplan

Steht auf einem der Stellplätze in der Zufahrt vor den Garagen ein Fahrzeug sind die Garagen nicht mehr anfahrbar. Hier ist eine Umplanung notwendig.

II. Beschluss

Die Gemeinde Feldkirchen stellte für die den geplanten Abbruch und die Errichtung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 93/3 Gemarkung Feldkirchen, Wendelsteinstraße 7, das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht. Die erforderlichen Befreiungen von den Wandhöhen- und Dachneigungsfestsetzungen, sowie der Sockelhöhe des rechtskräftigen Bebauungsplans 32 entsprechen der gemeindlichen Zielsetzung, welche durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 zum Ausdruck kommt.

Dies gilt ebenfalls für die notwendige Abweichung von der im Bebauungsplan festgesetzten Profilgleichheit für Anbauten, da die Schaffung zusätzlichen Wohnraums städtebauliches Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist.

Abstimmung: einstimmig angenommen

Ja 17 Nein 0

Das gemeindliche Einvernehmen zur geplanten Lösung für die Stellplätze und die Garagen im rückwärtigen Bereich wird nicht in Aussicht gestellt. Die Garagen und Stellplätze auf dem Grundstück sind entsprechend der Regelungen in der Stellplatzsatzung anzupassen.

Abstimmung: einstimmig angenommen

Ja 17 Nein 0

TAGESORDNUNGSPUNKT 10

Formlose Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung von Büroflächen in Wohnflächen Fl.Nr. 318/21, Mozartstr. 2, Gemeinde Feldkirchen
5228/2026

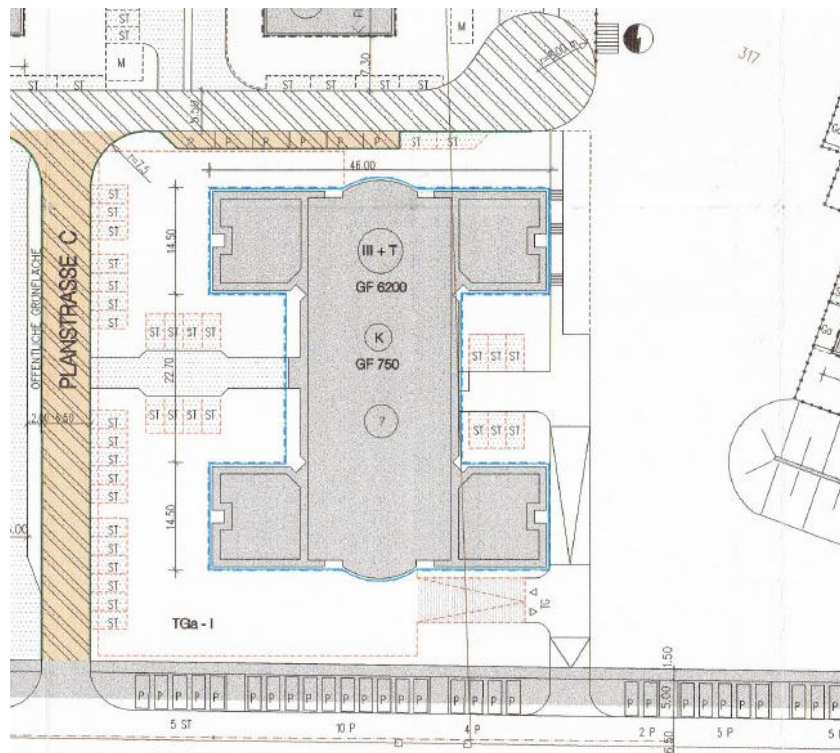
I. Vortrag

Der Eigentümer beabsichtigt, die bestehenden Büroflächen im Gebäude Mozartstr. 2 in Wohnflächen umzuwandeln. Es handelt sich um eine reine Nutzungsänderung ohne wesentliche, äußere bauliche Veränderungen. Es ist geplant, in den oberen Geschossen neue Wohneinheiten zu schaffen.



Planungsrechtliche Beurteilung

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2, 2. Änderung vom 07.04.2000.



- **Art der Nutzung:** Der Bebauungsplan sieht für das Grundstück eine **allgemeine Wohnbebauung** vor. In der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden zudem für den gegenständlichen Baukörper („Gebiet 7“) sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe für zulässig erklärt.
- **Bewertung:** Die geplante Umnutzung von Büroräumen (Gewerbe) in Wohnraum fügt sich in die festgesetzte allgemeine Wohnnutzung ein. Da Wohnen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO die beabsichtigte Hauptnutzung darstellt, ist das Vorhaben planungsrechtlich zulässig.

Erschließung

Die Erschließung (Verkehr, Wasser, Abwasser) ist gesichert. Der notwendige Stellplatznachweis ist vom Bauherrn gemäß der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen zu erbringen.

Fazit

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 (allgemeine Wohnbebauung). Planungsrechtlicher bestehen daher gegen die Nutzungsänderung keine Bedenken.

II. Beratung

Im Rahmen der Beratung wird aus dem Gemeinderat nachgefragt, ob der Eigentümer des Gebäudes zugleich auch der Nutzer des Gebäudes sei. Herr Schmidt-Roschow verneint dies. Daraufhin wird weiter nachgefragt, ob bereits mit dem Nutzer gesprochen worden sei und ob dieser eine entsprechende Entwicklung wünsche. Das Ratsmitglied erklärt, dass es schade wäre, wenn die Gemeinde eine solche Firma möglicherweise verlieren würde. Gegen Mitarbeiterwohnungen bestünden grundsätzlich keine Bedenken; in der vorliegenden Form würde es dem Vorhaben jedoch widersprechen.

Herr Schmidt-Roschow erläutert, dass bestimmte Nutzungen bzw. Entwicklungen ausgeschlossen oder gesteuert werden könnten, beispielsweise durch eine prozentuale Begrenzung der Wohnbebauung.

Ein Mitglied des Gemeinderats führt aus, dass es als unmittelbarer Nachbar die Entwicklung positiv bewerte. Das Vorhaben sei progressiv, da vielerorts von leerstehenden Büroflächen und zugleich fehlendem Wohnraum gesprochen werde. Durch die Umnutzung könne Wohnraum geschaffen werden, ohne zusätzliche Flächen zu versiegeln. Die zuvor geäußerten Bedenken könne es daher in diesem Fall nicht nachvollziehen.

Ein weiteres Ratsmitglied schließt sich dieser Einschätzung an und bewertet die Entwicklung ebenfalls positiv. Es wird darauf hingewiesen, dass dort seit Jahren ein Mieter gesucht werde und die Flächen bereits länger leerstünden. Durch eine Wohnnutzung könnten dort zumindest wieder Steuerzahler*innen angesiedelt werden.

Aus der Mitte des Gemeinderats wird ebenfalls Zustimmung signalisiert. Wohnraum zu schaffen, sei der richtige Schritt. Zugleich wird nachgefragt, ob eine Wohnnutzung Probleme mit der gemeindlichen Stellplatzsatzung verursachen würde.

Herr Schmidt-Roschow erläutert hierzu, dass bei einem Umbau und einer Nutzungsänderung auch die Stellplatzfrage neu zu prüfen sei. Eine unveränderte Übernahme der bisherigen Situation werde voraussichtlich nicht möglich sein; dies werde jedoch im Rahmen des Stellplatznachweises zu klären sein.

Ein Ratsmitglied weist ergänzend darauf hin, dass die betroffene Firma gute Umsätze und Gewinne erziele. Herr BGM Janson ergänzt, dass die Firma zudem einen Preis als bester Arbeitgeber gewonnen habe. Die Gemeinde habe das Unternehmen bereits angesprochen und wolle das Thema mit ihm besprechen. Ziel sei es, die Firma weiterhin am Standort zu halten, nicht zuletzt auch mit Blick auf die Bedeutung für die Gewerbesteuerereinnahmen der Gemeinde.

III. Beschluss

Der Gemeinderat stellt für die formlosen Bauvoranfrage auf Umnutzung von Büroflächen in Wohnflächen in den oberen Geschossen auf dem Grundstück Fl.Nr. 318/21 Gemarkung Feldkirchen, Mozartstraße 2, im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht. Im Rahmen eines Nutzungsänderungsantrages ist auch der Stellplatznachweis gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung zu erbringen.

Abstimmung: mehrheitlich angenommen

Ja 16 Nein 1

TAGESORDNUNGSPUNKT 11

Vollzug des BayStrWG; Straßenbenennung und Hausnummernzuteilung im Bebauungsplangebiet Nr. 113 "südlich der Hohenlindner Straße bis zur Jahnstraße"
5230/2026

I. Vortrag

Für das neue Baugebiet „Green Village“ ist wegen der Errichtung von zehn Wohngebäuden mit insgesamt 14 Eingängen eine geordnete Hausnummernzuteilung im Rahmen der bestehenden Hausnummern nicht mehr möglich.

Eine logische Hausnummerierung ist unerlässlich für die öffentliche Sicherheit, die effiziente Zustellung von Lieferungen und die generelle Orientierung in der Gemeinde. Sie stellt sicher, dass Gebäude schnell auffindbar sind, was insbesondere für Rettungsdienste, Feuerwehr und Polizei im Notfall überlebenswichtig ist.

Derzeit liegt die Zufahrt zu dem Baugebiet an der Hohenlindner Straße zwischen der Hausnummer 12 und 14 und an der Jahnstraße zwischen der Nummer 3 und 3a und der 7.

Würde man eine Nummerierung nach dem jetzigen Stand durchführen wäre aus Sicht der Verwaltung eine schnelle Auffindbarkeit der Gebäude nicht mehr gegeben. Bei einer Nummerierung über die Hohenlindner Straße kommt man rechts auf die Hausnummer 12 i und links auf 14 f.



Nummeriert man die Eingänge über die Jahnstraße, hätte das letzte Gebäude die Hausnummer 5 n.



Auch eine Nummerierung aus beider Richtungen würde der Zielsetzung einer einfachen und schnellen Auffindbarkeit entgegenstehen.



Es bestünde noch die Möglichkeit eine Hausnummernänderung vorzunehmen.

Eine Umnummerierung von Hausnummern durch die Gemeinde kann jedoch für Eigentümer und Bewohner erhebliche negative Auswirkungen tatsächlicher und rechtlicher Art haben, auch wenn die Maßnahme oft der besseren Übersichtlichkeit dient.

Bewohner und Eigentümer sind verpflichtet, die neue Adresse bei zahlreichen Stellen zu ändern, darunter Personalausweis, Fahrzeugschein, Grundbuch, Versicherungen, Banken und Versorgungsunternehmen. Es entstehen Kosten und Zeitaufwand für die Anpassung von Briefköpfen, Visitenkarten, E-Mail-Signaturen, Stempeln und Schildern.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb eine eigenständige Benennung der inneren Erschließungsstraße / des Eigentümerweges.



Option 2: „Breitrainweg“

- **Historischer Bezug:** Alter Flurname für diesen spezifischen Grundstücksbereich.
- **Charakter:** Verweist auf die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung der Fläche.

Option 3: „Gradwegacker“

- **Historischer Bezug:** Alternativer Flurname des Projektareals.
- **Charakter:** Klassischer Flurname, der den geografischen Verlauf der früheren Felder beschreibt.

II. Beratung

Aus dem Gemeinderat wird ausgeführt, dass mit den vorgeschlagenen Namen inhaltlich wenig verbunden werde. Die Notwendigkeit einer Straßenbenennung sei unstrittig; insoweit bestehe Zustimmung. Die konkrete Namensgebung solle jedoch zunächst von der grundsätzlichen Entscheidung getrennt werden. Es wird angeregt, hierzu die Bevölkerung einzubeziehen.

Ein weiteres Ratsmitglied bewertet den Vorschlag, die Bürger/innen zu beteiligen, ebenfalls als sehr charmant. Bei der Namensgebung tue man sich generell schwer und sei entsprechend vorsichtig. Aus dem Gremium wird als möglicher Name der „Wiesenweg“ genannt. Sofern dies verwaltungsseitig umsetzbar sei, könne aus der Namensfindung ein Bürgerwettbewerb gemacht werden.

Herr Schmidt-Roschow weist darauf hin, dass dann auch geklärt werden müsse, wie mit einer größeren Anzahl eingehender Vorschläge, beispielsweise 50 Namensvorschlägen, weiter verfahren werde.

Herr BGM Janson schlägt vor, im nächsten oder übernächsten Gemeindeblatt einen Aufruf zu veröffentlichen, wonach Bürger*innen Vorschläge für Straßennamen einreichen können.

Aus der Mitte des Gemeinderats wird ergänzend darum gebeten, das Gremium bei solchen Themen künftig frühzeitiger bzw. umfassender einzubinden. Dann hätten sich die Mitglieder des Gemeinderats besser vorbereiten können.

Herr BGM Janson entgegnet, dass sich die Verwaltung bereits Gedanken gemacht habe. Umgekehrt könnten sich auch die Mitglieder des Gemeinderats im Vorfeld eine Woche lang Gedanken machen und entsprechende Vorschläge einbringen.

Ein Ratsmitglied merkt abschließend an, dass die vorgeschlagenen Namen als sehr sperrig empfunden würden. In der näheren Umgebung gebe es bereits Straßen mit Vogelnamen. Sofern sich die Verwaltung hierzu weitere Arbeit machen wolle, könne dies entsprechend weiterverfolgt werden.

III. Beschluss

Für die innere Erschließungsstraße (Eigentümerweg) im Baugebiet „Green Village“ wird ein Straßenname vergeben.

Abstimmung: einstimmig angenommen

Ja 17 Nein 0

Die Verwaltung wird beauftragt, die Hausnummernzuteilung auf dieser Basis vorzunehmen und die Anwohner sowie Träger öffentlicher Belange zu informieren.

Abstimmung: einstimmig angenommen

Ja 17 Nein 0

TAGESORDNUNGSPUNKT 12

Antrag der CSU-Fraktion auf Schaffung einer innerörtlichen Parkanlage
5235/2026

I. Vortrag

Mit Schreiben vom 18.05.2026, eingegangen bei der Gemeinde Feldkirchen am 19.05.2026, beantragt die CSU-Fraktion die Schaffung einer innerörtlichen Parkanlage sowie die fachplanerische Überplanung der Erweiterungswiese und des Friedhofs mit dem Ziel der Entwicklung einer Grün- und Parkanlage

Der Antrag ist im Ratsinfosystem eingestellt und wird als Anlage zur Niederschrift genommen.

Der Antragsteller wird seinen Antrag begründen.

II. Beratung

Aus der Mitte des Gemeinderats wird darauf hingewiesen, dass in der heutigen Sitzung zunächst nur darüber beraten werde, ob der Antrag inhaltlich behandelt werden soll.

Herr BGM Janson erläutert hierzu den Hintergrund. Als er vor 18 Jahren seine Tätigkeit im Gemeinderat begonnen habe, sei man noch davon ausgegangen, diese Fläche künftig für den Friedhof zu benötigen. Dies sei inzwischen nicht mehr der Fall. Es gebe zunehmend Baumgräber und Urnengräber; zudem würden immer mehr alte Gräber aufgelöst. Dadurch entstünden mehr freie Flächen. Auch künftig werde die betreffende Fläche voraussichtlich nicht mehr für Friedhofszwecke benötigt.

Ein Ratsmitglied begrüßt zunächst das wachsende Engagement der CSU bei ökologischen Themen, merkt jedoch an, dass ihm in dem Vorschlag noch Bäume fehlten. Zugleich wird auf den bereits gefassten Beschluss zur Hundewiese verwiesen und nach dem Verhältnis beider Überlegungen zueinander gefragt.

Herr BGM Janson erklärt, dass insoweit noch nichts abschließend entschieden sei. Der eine Beschluss sei gefasst und werde derzeit geprüft. Beide Ansätze stünden sich jedoch nicht entgegen; vielmehr könne man diese gegebenenfalls miteinander verbinden. Die Prüfungen liefen parallel.

Ein weiteres Mitglied des Gemeinderats führt aus, dass es die Überlegung ebenfalls als gute Ergänzung sehe. Denkbar sei, einen Teil der Fläche parkähnlich anzulegen und einen anderen Teil naturnäher bzw. wilder zu belassen. Es handle sich schließlich um einen sehr großen Bereich.

III. Beschluss

Abstimmung: einstimmig angenommen

Ja 17 Nein 0

TAGESORDNUNGSPUNKT 13

Bekanntgaben und Berichte

TAGESORDNUNGSPUNKT 14

Anfragen

GR Gerber verweist auf eine Bürgeranfrage aus dem Bereich Flurweg und fragt nach der Möglichkeit, dort eine Bahnunterführung zu realisieren bzw. ob die Gemeinde entsprechenden Einfluss auf die Bahn nehmen könne.

Herr BGM Janson erläutert hierzu, dass die Gemeinde die entsprechenden Pläne erst kürzlich von der Deutschen Bahn erhalten habe. Zudem habe der Gemeinderat bereits den Beschluss gefasst, den Bau einer solchen Unterführung einem künftigen Bauträger zu überlassen.

GR Pfaffinger fragt nach, ob es mit der Berufsschule an der Dornacher Straße einen Bezug zur Gemeinde gebe bzw. ob hierzu ein Kontakt bestehe.

Herr BGM Janson erklärt, dass dies bereits erfolgt sei. Er habe mit dem Schulleiter gesprochen und auch darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Personal benötige. Eine Rückmeldung bzw. konkrete Resonanz sei daraus jedoch nicht entstanden.

GR Obergroßberger fragt, ob der Brunnen vor dem Rathaus derzeit nicht in Betrieb sei.

Herr BGM Janson teilt mit, dass der Brunnen seit dieser Woche wieder in Betrieb sei. Am Maibaumplatz sei hingegen etwas defekt.

GR Claud-Weißig bedankt sich für die zwei neuen Spielplätze und berichtet, dass diese gut angenommen würden. Sie fragt, wann wieder eine Spielplatzrunde bzw. Austauschrunde stattfinden werde, und bittet darum, hierzu noch in diesem Jahr einzuladen, um das Thema weiter zu behandeln.

Herr Schmidt-Roschow erläutert, dass für den Bereich Brunnenstraße bereits ein Planentwurf vorliege, der ausgelegt werden könne. Die beauftragte Firma habe ebenfalls nachgefragt und wolle mit der Umsetzung beginnen. Zudem habe es vor wenigen Wochen eine Wahl gegeben, sodass der Arbeitskreis Spielplätze neu zu besetzen sei. Hierzu werde er eine neue Beschlussvorlage vorbereiten.

Andreas Janson
1. Bürgermeister

Tugce Karakas
Schriftführer/in