



NIEDERSCHRIFT

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

**am Donnerstag, den 25.06.2026 um 19:00 Uhr
im Sitzungssaal im Rathaus, Rathausplatz 1**

Anwesend:

Vorsitzender

Andreas Janson

Niederschriftführer

Marion Ohnes

Gemeinderatsmitglieder

Verena Claudi-Weißig

Stephan Gerber

Daniel Golibrzuch

Matthias Haaf

Henri Kaiser

3. Bürgermeister Martin Obergroßberger

Silvia Pahl-Leclerque

Sylvia Ritter

Manuel Schön

Michael Schön

Knut Schwarz

Erik Seng

Herbert Vanvolsem

Leonard Wagner

2. Bürgermeister Christian Wilhelm

Verwaltung

Sergio Pereira

Martin Schmidt-Roschow

Abwesend:

Gemeinderatsmitglieder

Hendrik Feuerstein

entschuldigt

Dr. Nina Körber

entschuldigt, Urlaub

Brigitte Pfaffinger

entschuldigt

Dr. Ulrich Rüßmann

entschuldigt, Urlaub

Frank Schönfelder

entschuldigt

Geladen waren zu

TOP 3: Ingenieurbüro TOPgrün GmbH

TOP 4: Architekturbüro Olufemi + Moser

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 11.06.2026
- 2** Arbeitskreis Spielplätze - Neubesetzung aufgrund der Kommunalwahl
5265/2026
- 3** Kindergarten St. Jakob - Vorstellung der Planung und Kosten für die Umgestaltung der Außenanlagen im Zuge der Kernsanierung
5267/2026
- 4** Kernsanierung des Gebäudes Zeppelinstraße 10-12 - Vorstellung der Planung und Kostenberechnung
5268/2026
- 5** Bauantrag, Tektur zum Neubau einer Wohnanlage mit 22 Wohneinheiten mit einer Tiefgarage, Aschheimer Str. 12 a, Fl.Nr. 36/0, Gemarkung Feldkirchen
5239/2026
- 6** Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Pools, Breslauer Str. 3, Fl.Nr. 337/35, Gemarkung Feldkirchen
5240/2026
- 7** Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung von zwei neuen Stellplätzen, Fl.Nr. 601/22, Salzstr. 7, Gemarkung Feldkirchen
5241/2026
- 8** Bekanntgaben und Berichte
5243/2026
- 9** Anfragen

Die Tagesordnungspunkte wurden in folgender Reihenfolge behandelt:

1, 2, 4, 3, 5 - 9

TAGESORDNUNGSPUNKT 1

Genehmigung der Niederschrift vom 11.06.2026

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 11.06.2026 lag 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 Niederschrift gilt somit als genehmigt.

TAGESORDNUNGSPUNKT 2Arbeitskreis Spielplätze - Neubesetzung aufgrund der Kommunalwahl
5265/2026**I. Vortrag**

Der Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung am 07.04.2022 die Einrichtung eines Arbeitskreises „Spielplätze“. Zielsetzung des Arbeitskreises soll es sein, Konzeptvorschläge für Spielplätze zu erarbeiten. Außerdem sollte eine Prioritätenliste für einzelne Spielplätze erstellt werden und ein festgelegtes Budget hierfür Jahr für Jahr Verwendung finden.

In der Sitzung wurde je ein Vertreter der Fraktionen sowie ein Vertreter der FDP für das Gremium benannt.

Der Gemeinderat musste darüber entscheiden, ob der Arbeitskreis weiterhin erforderlich ist. Anschließend war über die Zusammensetzung des Arbeitskreises zu entscheiden. Außerdem waren die Mitglieder des Arbeitskreises und jeweils ein Stellvertreter zu benennen.

II. Beratung

Das Gremium war sich einig, den Arbeitskreis beizubehalten. Es wurden die unter III. Beschluss genannten Mitglieder und Stellvertreter benannt.

III. Beschluss

1. Der Gemeinderat beschließt, den Arbeitskreis „Spielplätze“ beizubehalten.
Abstimmung: einstimmig angenommen: Ja 16 Nein 0
2. Der Gemeinderat beschließt, in den Arbeitskreis „Spielplätze“ je einen Vertreter der im Gemeinderat vertretenen Fraktionen sowie einen Vertreter der FDP zu entsenden.
Abstimmung: einstimmig angenommen: Ja 16 Nein 0

Folgende Personen wurden für den Arbeitskreis benannt:

- | | | |
|----|--|---------------------------------------|
| 1. | Erster Bürgermeister oder sein Vertreter | |
| 2. | UWV: Daniel Golibrzuch | Stellvertreter Leonard Wagner |
| 3. | CSU: Dr. Nina Körber | Stellvertreter: Stephan Gerber |
| 4. | SPD: Verena Claudi-Weißig | Stellvertreter: Brigitte Pfaffinger |
| 5. | Grüne: Frank Schönfelder | Stellvertreter: Silvia Pahl-Leclerque |
| 6. | FDP Matthias Haaf | Stellvertreter: ---- |

Abstimmung: einstimmig angenommen**Ja 16 Nein 0**

TAGESORDNUNGSPUNKT 3

Kindergarten St. Jakob - Vorstellung der Planung und Kosten für die Umgestaltung der Außenanlagen im Zuge der Kernsanierung
5267/2026

I. Vortrag

Im Rahmen der Kernsanierung des Kindergartens St. Jakob ist vorgesehen, die Außenanlagen umfassend neu zu gestalten und an die zukünftigen Anforderungen eines modernen, funktionalen und nachhaltigen Kindergartenbetriebs anzupassen.

Ein wesentlicher Bestandteil der Maßnahme ist die Herstellung eines Lichthofs an der Südseite des Gebäudes. Durch den Lichthof wird das Untergeschoss zusätzlich mit Tageslicht versorgt und erhält hinsichtlich Belichtung und Aufenthaltsqualität den Charakter eines Erdgeschosses. Hierdurch wird die Nutzbarkeit der Räumlichkeiten nachhaltig verbessert und eine deutliche Qualitätssteigerung der pädagogischen Flächen erreicht.

Im Zuge der Neugestaltung der Außenanlagen soll darüber hinaus der Gartenbereich des Kindergartens neu strukturiert und aufgewertet werden. Die Planung berücksichtigt sowohl die zukünftigen Anforderungen des Kindergartenbetriebs als auch die Einbindung der Außenflächen in das Gesamtkonzept der Gebäudesanierung.

Das Ingenieurbüro TOPgrün GmbH wurde im Rahmen des Vergabeverfahrens mit der Planung der Außenanlagen beauftragt und hat die hierfür erforderliche Kostenschätzung erstellt.

Die Gesamtkosten für die Umgestaltung der Außenanlagen einschließlich der Herstellung des Lichthofs belaufen sich gemäß der vorliegenden Kostenschätzung auf insgesamt 812.517,72 € brutto.

Hinsichtlich des vorgesehenen Lichthofs ist festzustellen, dass die Einsparungen bei einem Verzicht auf dessen Herstellung gering ausfallen würden. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass ein Großteil der hierfür erforderlichen Erd-, Verbau- und Sicherungsarbeiten ohnehin im Zuge der Gebäudesanierung ausgeführt werden muss. Die wesentlichen Kostenbestandteile entstehen daher weitgehend unabhängig davon, ob der Lichthof realisiert wird oder nicht. Demgegenüber steht ein erheblicher Mehrwert für die zukünftige Nutzung der Räume im Untergeschoss. Durch die verbesserte natürliche Belichtung sowie die erhöhte Aufenthaltsqualität werden die Räumlichkeiten deutlich aufgewertet und können künftig wesentlich besser für den Kindergartenbetrieb genutzt werden.

II. Beratung

Das Ingenieurbüro TOPgrün GmbH stellte die Planung der Außenanlagen anhand einer Präsentation vor.

Aus der Mitte des Gemeinderates wurde das Gesamtkonzept grundsätzlich positiv bewertet. Dabei wurde insbesondere angeregt, dem Erhalt des vorhandenen Baumbestandes sowie einem ausreichenden Wurzel- und Baumschutz besondere Beachtung zu schenken. Hinsichtlich des vorgesehenen EPDM-Belags wurden Erfahrungen zur Dauerhaftigkeit angesprochen. Es wurde erläutert, dass die Ausführung der Randbereiche sowie eine sorgfältige Bauüberwachung entscheidend für die Langlebigkeit seien.

Weiter wurde angeregt, den Standort des Sandkastens im Hinblick auf eine mögliche spätere Sanierung des benachbarten Ludwig-Glöckl-Hauses nochmals zu überprüfen und mit dem Bauamt abzustimmen.

Aus dem Gremium wurde außerdem der geplante Wegfall eines Obstbaumes sowie der gegenüber dem Bestand höhere Versiegelungsgrad kritisch hinterfragt. Es wurde erläutert, dass der Erhalt möglichst vieler Bestandsbäume angestrebt werde. Die Größe der befestigten Flächen sei aufgrund der intensiven Nutzung sowie der Witterungsanforderungen erforderlich, eine weitere Optimierung werde jedoch nochmals geprüft.

Im Zusammenhang mit der geplanten Fluchttreppe wurde die Möglichkeit einer zusätzlichen barrierefreien Wegeverbindung in den Garten angesprochen. Es wurde erklärt, dass dies aufgrund der topografischen Gegebenheiten voraussichtlich nicht umsetzbar sei. Die barrierefreie Erschließung werde über den vorgesehenen Aufzug gewährleistet.

Es wurde darüber informiert, dass einzelne bestehende Spielgeräte für die Interimsunterbringung des Kindergartens weiterverwendet werden könnten, wodurch gegebenenfalls Einsparungen möglich seien.

Abschließend wurden Fragen zur Kostenberechnung der Außenanlagen sowie zu den noch nicht enthaltenen Honorarkosten und den Kosten für die Interimslösung gestellt. Es wurde erläutert, dass die Interimslösung nicht Bestandteil der vorliegenden Planung sei und die Honorarkosten gesondert ausgewiesen würden. Die vorgelegte Kostenschätzung entspreche zudem bereits weitgehend dem Detaillierungsgrad einer Kostenberechnung.

Aus der Mitte des Gemeinderates wurde abschließend darum gebeten, aus dem Beschlussvorschlag den Passus hinsichtlich der Anerkennung der gemäß Kostenschätzung veranschlagten Gesamtkosten in Höhe von 812.517,72 € brutto zu entfernen, nachdem im vorangegangenen Beschluss über die Gebäudesanierung des Kindergartens auch keine Beträge vorhanden waren. Der Beschluss sollte lediglich die Kenntnisnahme der vorgestellten Planung und die Weiterverfolgung der Planung mit der Vorbereitung/Einleitung der erforderlichen Schritte beinhalten.

III. Beschluss

Der Gemeinderat nimmt die vorgestellte Planung zur Neugestaltung der Außenanlagen des Kindergartens St. Jakob einschließlich der Herstellung des Lichthofs zustimmend zur Kenntnis.

Der Gemeinderat beschließt, die vorgelegte Planung weiterzuverfolgen. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Planungs- und Umsetzungsschritte vorzubereiten und die erforderlichen Verfahrensschritte einzuleiten.

Abstimmung: einstimmig angenommen

Ja 16 Nein 0

Der Gartengestaltungsplan, 3D-Visualisierungen sowie eine detaillierte Kostenaufstellung sind als Anlagen Bestandteile der Niederschrift.

TAGESORDNUNGSPUNKT 4

Kernsanierung des Gebäudes Zeppelinstraße 10-12 - Vorstellung der Planung und Kostenberechnung 5268/2026

I. Vortrag

Im Zuge der geplanten Kernsanierung des Gebäudes in der Zeppelinstraße 10–12 wurde das Architekturbüro Olufemi + Moser im Rahmen eines Vergabeverfahrens mit den Planungsleistungen für das Projekt beauftragt. Der aktuelle Leistungsumfang beinhaltet die Entwurfsplanung sowie die Erstellung einer detaillierten Kostenberechnung.

Das Architekturbüro stellte dem Gemeinderat die erarbeitete Planung sowie die zugehörige Kostenberechnung vor. Die vorgelegte Planung umfasst sämtliche im Rahmen der Kernsanierung erforderlichen Maßnahmen. Hierzu zählen insbesondere die bauliche Erweiterung sowie eine Aufstockung des Gebäudes, die architektonische Überarbeitung und Neugestaltung sowie die energetische Sanierung der Gebäudehülle entsprechend den aktuellen gesetzlichen und technischen Anforderungen.

Weiter beinhaltet die Planung die vollständige Erneuerung und Anpassung der technischen Gebäudeausrüstung, insbesondere der Gewerke Elektro, Heizung, Lüftung und Sanitär. Ebenfalls Bestandteil sind die erforderlichen Maßnahmen zur baulichen und statischen Ertüchtigung des Bestandsgebäudes einschließlich aller notwendigen Tragwerksanpassungen.

Darüber hinaus sind sämtliche baubedingten Nebenleistungen berücksichtigt, insbesondere Verbau-, Sicherungs- und Unterfangungsmaßnahmen im Bereich angrenzender Nachbargebäude sowie alle hierfür technisch und statisch erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der Bauausführung.

Die Kostenberechnung basiert auf der aktuellen Entwurfsplanung und berücksichtigt sämtliche derzeit bekannten und für die Umsetzung der Maßnahme erforderlichen Leistungen einschließlich der zugehörigen Neben- und Folgekosten. Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich gemäß der vorliegenden Kostenberechnung auf 11.613.117,76 € brutto.

II. Beratung

Herr Moser vom Architekturbüro Olufemi + Moser stellte die Entwurfsplanung zur Kernsanierung des Gebäudes Zeppelinstraße 10–12 sowie die aktuelle Kostenberechnung anhand einer Präsentation vor.

Aus der Mitte des Gemeinderates wurde angeregt, die geplanten Oberlichter und Glasflächen hinsichtlich der späteren Reinigungs- und Unterhaltskosten sowie der Praxistauglichkeit nochmals zu überprüfen. Herr Moser sicherte zu, diese Anregungen in die weitere Planung aufzunehmen und die Folgekosten entsprechend zu berücksichtigen.

Im Gremium wurde außerdem auf die zunehmenden Hitzeperioden und die damit verbundenen hohen Raumtemperaturen in stark verglasten Gebäuden hingewiesen. Herr Moser erläuterte die vorgesehenen Maßnahmen zum sommerlichen Wärmeschutz sowie das Lüftungs- und Kühlkonzept und führte aus, dass die gesetzlichen Anforderungen eingehalten würden.

Hinsichtlich der Planung des Bewegungsraumes wurde nach ausreichenden Lagerflächen für Sportgeräte und Fallschutzmatten gefragt. Herr Moser erläuterte, dass entsprechende Lagermöglichkeiten vorgesehen und mit der Kindergartenleitung abgestimmt seien.

Aus dem Gremium wurden außerdem Anmerkungen zur Farbgestaltung sowie zur Materialauswahl der Bodenbeläge vorgebracht. Insbesondere wurde die Verwendung unterschiedlicher Bodenmaterialien in den Gruppenbereichen hinterfragt. Herr Moser erläuterte die gestalterischen, funktionalen und pflegebezogenen Gründe für die Materialwahl und erklärte, dass alternative Ausführungen im weiteren Planungsverlauf geprüft werden könnten. Zur besseren Entscheidungsgrundlage wurde eine Bemusterung der vorgesehenen Materialien in Aussicht gestellt.

Im Anschluss stellte Herr Moser die aktuelle Kostenberechnung vor. Dabei erläuterte er insbesondere die Mehrkosten aufgrund gestiegener energetischer Anforderungen sowie der vorgesehenen technischen Ausstattung. Die Verwaltung informierte ergänzend, dass weitere Fördermöglichkeiten nochmals geprüft werden sollen.

In der Beratung wurde mehrfach die enorme Höhe der veranschlagten Gesamtkosten thematisiert. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass neben den Baukosten auch die Kosten für Außenanlagen und weitere Maßnahmen zu berücksichtigen seien. Vom Gremium wurde der Wunsch geäußert, den ursprünglich vorgesehenen Kostenrahmen möglichst einzuhalten und bestehende Einsparpotenziale zu prüfen, ohne dabei die Qualität des Bauvorhabens oder die langfristigen Folgekosten aus den Augen zu verlieren.

Herr Moser erklärte, dass die Kostenberechnung auf einer soliden Grundlage erstellt worden sei und bereits Risikopuffer enthalte. Gleichzeitig sagte er zu, weitere Einsparmöglichkeiten zu untersuchen und diese dem Gemeinderat in einer der nächsten Sitzungen vorzustellen.

III. Beschluss

Der Gemeinderat nimmt die vom Architekturbüro Olufemi + Moser im Rahmen der Beauftragung vorgestellte Entwurfsplanung zur Kernsanierung des Gebäudes Zeppelinstraße 10–12 sowie die dazugehörige Kostenberechnung zur Kenntnis.

Der Gemeinderat stimmt der vorgestellten Planung grundsätzlich zu und beschließt, das Projekt auf Grundlage der vorgelegten Planungsunterlagen weiterzuführen.

Es soll nochmal eine vernünftige Kosteneinsparungsmöglichkeit geprüft werden, wobei auch die Folgekosten berücksichtigt werden sollen. Der ursprüngliche Kostenrahmen soll möglichst eingehalten werden.

Abstimmung: einstimmig angenommen

Ja 16 Nein 0

Die Kostenberechnung ist als Anlage Bestandteil der Niederschrift.

TAGESORDNUNGSPUNKT 5

Bauantrag, Tektur zum Neubau einer Wohnanlage mit 22 Wohneinheiten mit einer Tiefgarage, Aschheimer Str. 12 a, Fl.Nr. 36/0, Gemarkung Feldkirchen
5239/2026

I. Vortrag

Im Jahr 2023 wurde für das Grundstück ein Antrag zum Neubau einer Wohnanlage mit 21 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 37 Stellplätzen sowie sechs oberirdischen Stellplätzen eingereicht. Dieser wurde vom Landratsamt München am 26.05.2025 genehmigt.

Nun wurde ein Tekturantrag für eine Wohnanlage mit 22 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 37 Stellplätzen und sieben oberirdischen Stellplätzen auf der Fl.Nr. 36, Aschheimer Str. 12 a eingereicht.

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich, so dass sich die baurechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB ergibt. Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewährt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Art der baulichen Nutzung:

Das Gebiet ist geprägt von überwiegender Wohnnutzung, nicht störenden Handwerksbetrieben und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben. Geplant ist für die beiden neuen Gebäude ebenfalls Wohnnutzung. Zum bereits vorliegenden, genehmigten Antrag ergeben sich keine Änderungen, so dass sich das Vorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung weiterhin einfügt.



Maß der baulichen Nutzung:

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung ist auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung der Gebäude im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung abzustellen. Dabei kommt es vornehmlich auf die absoluten Größenmaße des Baukörpers an, dazu zählen die Länge und Breite der Grundfläche, die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der Gebäude.

Geplant sind zwei Baukörper mit einer Breite von 15,50 m und einer Länge von 29,75 m als auch 23,50 m und einer Breite von 15,50 m. Die Größenverhältnisse sind gegenüber der genehmigten Planung annähernd gleichgeblieben, 15,50 m x 29,75 m und 24 m x 15,47 m), so dass auch hier weiterhin das Einfügungsgebot (Vergleichsfälle Aschheimer Str. 6c mit einer Länge von 25,22m, sowie Aschheimer Str. 10 mit 39 m Länge, als auch Aschheimer Str. 8a mit einer Breite von 16,50 m) beachtet wird. Ebenfalls hat sich die Höhe gegenüber der genehmigten Planung nicht geändert.

Hinsichtlich der Bauweise wird zwischen einer offenen (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen unter 50 m) und geschlossenen Bauweise (aneinandergebaute Häuser über 50 m) unterschieden. Bei dem Baugebiet ist eine offene Bauweise vorhanden. Die geplanten Gebäude (Einzelhäuser) fügen sich diesbezüglich ebenfalls ein.

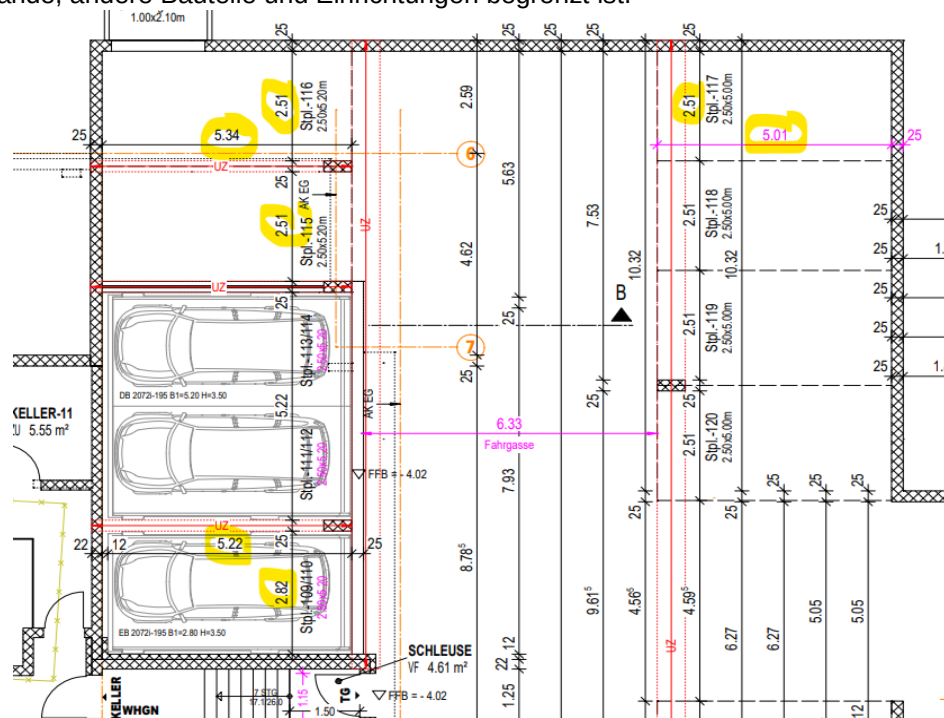
Die überbaubare Grundstücksfläche bezieht sich auf die tatsächlich vorhandenen Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen. Die Gebäudeflucht wird durch die geplanten Neubauten weder auf der Straßenseite noch im hinteren Grundstücksbereich überschritten, so dass sich das Vorhaben auch in diesem Bereich einfügt.

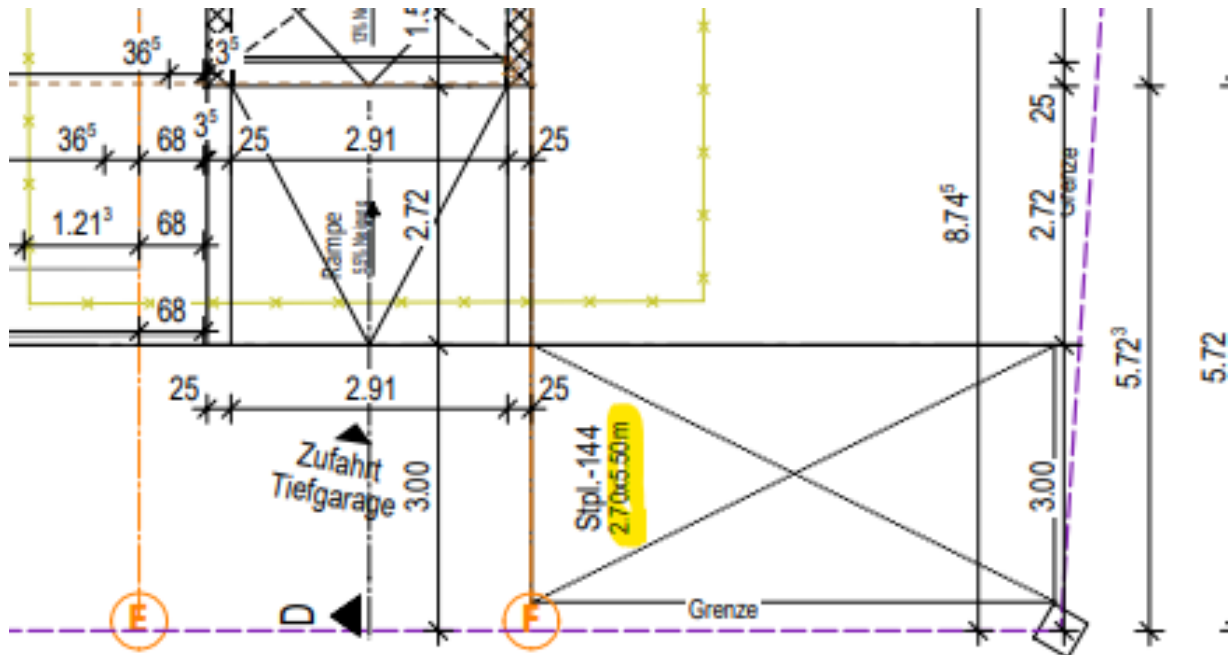
Stellplätze:

Die Stellplätze sind zwar keine Prüfungsbestandteile des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB, jedoch ebenfalls ausschlaggebend bei der Beurteilung des Bauvorhabens.

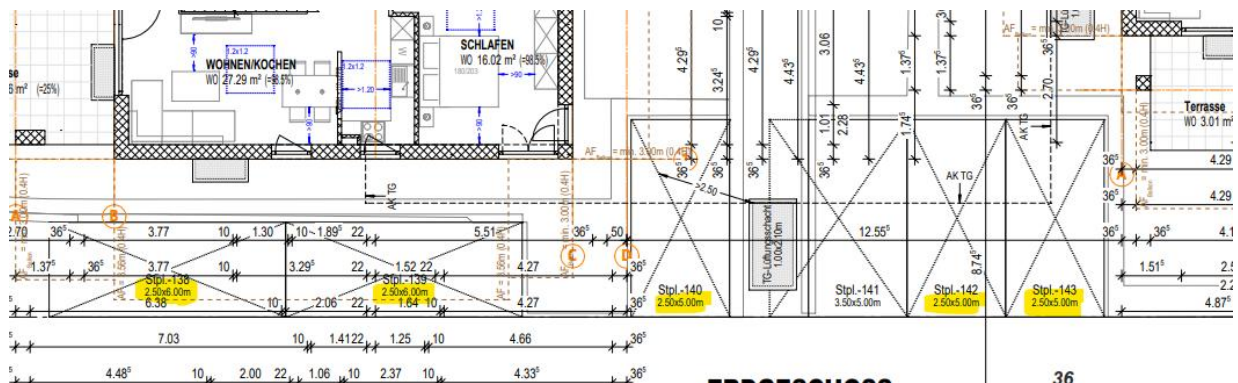
Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze mit 37 Tiefgaragenstellplätzen und sieben oberirdischen entspricht der gemeindlichen Stellplatzsatzung. Allerdings werden die von Feldkirchen geforderten Breiten und Längen der Stellplätze nicht eingehalten.

Laut § 5 Abs. 4 der Stellplatzsatzung müssen die Stellplätze eine Mindestlänge von 5,50 m betragen. Die lichte Breite eines Stellplatzes hingegen muss mindestens 2,70 m betragen, wenn keine Längsseite, 2,80 m wenn eine Längsseite und 2,90 m wenn jede Längsseite des Stellplatzes durch Wände, andere Bauteile und Einrichtungen begrenzt ist.



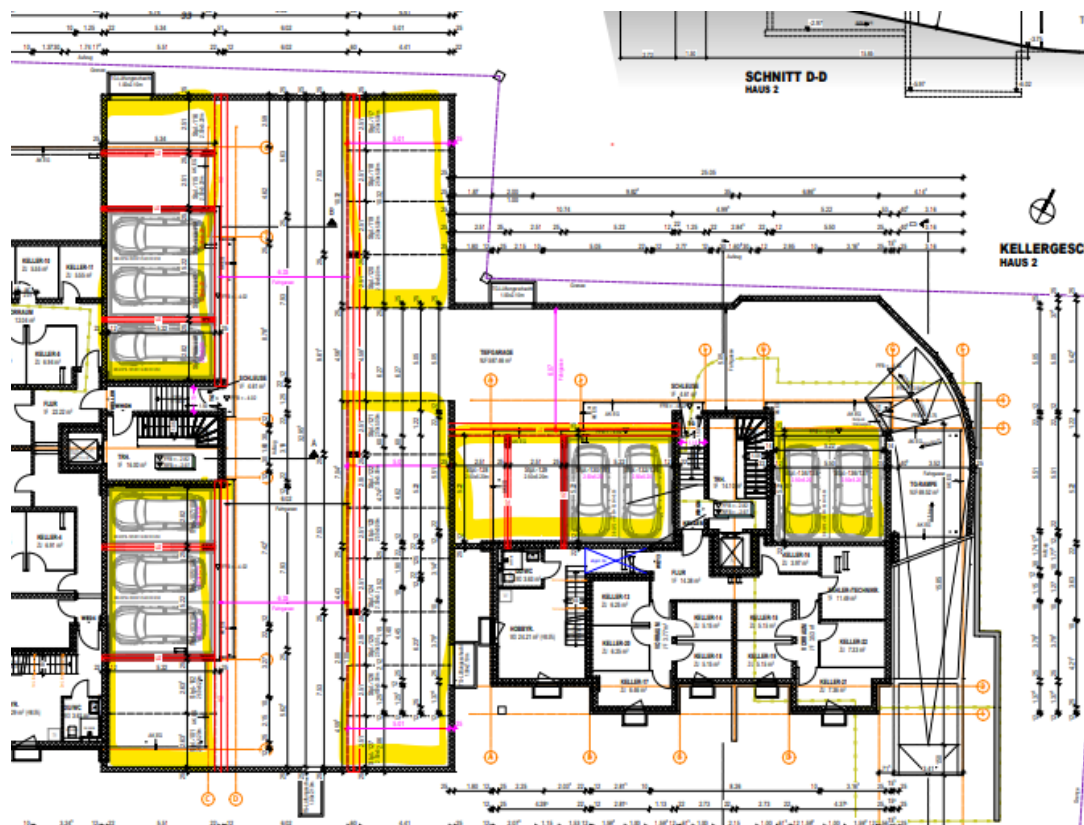


Der zusätzliche siebte oberirdische Stellplatz mit einer Länge von 5,50 m und einer Breite von 2,70 m.



Oberirdische Stellplätze mit einer Breite von 2,50 und einer Länge von 5 m, die Längsstellplätze haben eine Länge von 6 m und eine Breite von 2,50m.

Diese Größen werden nicht eingehalten. Um Vergleichsfälle zu vermeiden, sollte hier keine Befreiung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung erteilt werden.



TG-Stellplätze: 10 Duplexparker und 17 normaler Stellplätze

Spielplatzsatzung:

Die Spielplatzpflicht in Bayern regelt, ob und wann Bauherren verpflichtet sind, auf ihrem Grundstück einen Kinderspielplatz anzulegen. Aufgrund einer Gesetzesänderung wurden die Befugnisse hierfür von der Bauordnung auf die einzelnen Städte und Gemeinden übertragen. Die Gemeinde Feldkirchen hat daraufhin eine Spielplatzsatzung erlassen.

Diese Satzung gilt für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen. Somit ist auch bei diesem Bauvorhaben ein Spielplatz herzustellen, auszustatten und zu unterhalten. Je 25 m² Wohnfläche sind 1,5 m² Spielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 50 m². Bei einer Gesamtwohnfläche von 1746,63 m² ist ein Spielplatz mit einer Größe von 105 (104,79) m² nachzuweisen. Es wurde kein Freiflächengestaltungsplan eingebracht, auf dem ersichtlich wäre, ob und wenn ja, wie groß der Spielplatz wäre.

Auch in diesem Fall sollte keine Befreiung erteilt werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aufgrund der Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen im Falle einer Tektur alle relevanten Punkte neu geprüft werden und einer neuerlichen rechtlichen Bewertung unterliegen. Da im Falle der Stellplatzbreiten und des Nachweises eines Kinderspielplatzes die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen nicht eingehalten werden, ist der Bauantrag abzulehnen.

II. Beschluss

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Wohnanlage mit 22 Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 36, Aschheimer Str. 12 a, Gemarkung Feldkirchen nicht, da im Falle der Stellplatzbreiten und des Nach-

weises eines Kinderspielplatzes die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen nicht eingehalten werden.

Eine Befreiung hinsichtlich der in der Stellplatzsatzung vorgeschriebenen Stellplatzgrößen wird nicht erteilt.

Gemäß Spielplatzsatzung ist der Bauherr verpflichtet, einen Spielplatz mit 105 m² (104,79 m²) nachzuweisen. Der Nachweis wird nicht erbracht. Eine Befreiung von der Stellplatzsatzung wird nicht erteilt.

Abstimmung: einstimmig angenommen

Ja 16 Nein 0

TAGESORDNUNGSPUNKT 6

Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Pools, Breslauer Str. 3, Fl.Nr. 337/35, Gemarkung Feldkirchen 5240/2026

I. Vortrag

Beantragt wird die Errichtung eines 28 m² großen, in der Erde verbauten, Swimming-Pools (7 m x 4 m) auf dem Grundstück Fl.Nr. 337/35 Gemarkung Feldkirchen, Breslauer Straße 3.

Grundsätzlich sind Schwimmbecken gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 Buchst. a BayBO verfahrensfrei, ein Bauantrag wäre nicht erforderlich. Allerdings müssen alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z.B. Bauplanungsrecht, Bebauungspläne, Brandschutz) eingehalten werden. Hierzu zählt u. a. der Bebauungsplan Nr. 50, 2. Änderung „Gebiet nördlich der Sudetenstraße HsNr. 44-64, südlich der Sudetenstraße HsNr. 23a-29, Danziger Straße; Breslauer Straße, Königsberger Weg, nördlich des Riemer Gangsteigs HsNr. 10-20 und Philipp-Holly-Str.“. Dieser gibt einen Bauraum vor innerhalb dessen bauliche Vorhaben realisiert werden dürfen.

Der geplante Pool, der in der Erde eingelassen werden soll, liegt ca. 1-1,5 m außerhalb des Bauraumes, so dass eine Befreiung notwendig ist.



Luftbild 2024



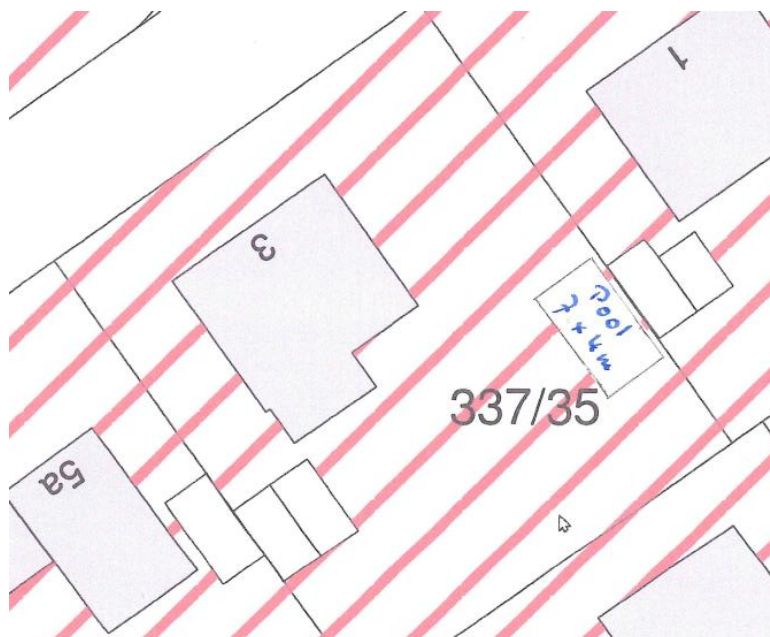
Auszug aus dem BP 50, 2. Änderung

In der Vergangenheit wurden bereits mehrfach Anträge bezüglich der Errichtung von Schwimmbecken im Gemeindegebiet behandelt und einer Befreiung zugestimmt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50, 2. Änderung liegen bislang keine genehmigte Vergleichsfälle vor.

Grundfläche:

Der Bebauungsplan Nr. 50, 2. Änderung, setzt unter 3.2 fest, dass die Grundfläche einer Nebenanlage nach § 14 BauNVO höchstens 10 m² betragen darf. Schwimmbecken gelten als Nebenanlagen, die dem Wohnen bei Nutzung zur eigenen Freizeitgestaltung förderlich sind.

Geplant ist ein Schwimmbecken mit 7x4 m (=28 m²), das im nordöstlichen Bereich in der Nähe der Grundstücksgrenze errichtet werden soll.



Der Bebauungsplan setzt eine Grundfläche von 0,27 (= 211,5 m²) und eine Überschreitung der Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO von insgesamt 0,6 (=507,6 m²) fest.

GRZ 0,27	211,5 m ²
Bestandsgebäude	120,5 m ²
Terrassenfläche ca. lt. Luftbild	80 m ²
<u>Gesamt</u>	<u>200,5 m²</u>
Noch offen	ca. 11 m ²

Flächen nach § 19 BauNVO	507,6 m ²
Flächen § 19 Abs. 2	200,05 m ²
Zufahrt Garage	70 m ²
Garage	52 m ²
Zufahrt/Carport	61 m ²
Gartenhütte	12 m ²
Pool	28 m ²
<u>Versiegelte Flächen</u>	<u>423,05 m²</u>
Noch offen	84,55 m ²

Die im Bebauungsplan verankerte Größenbegrenzung von Nebenanlagen auf 10 m² ist für untergeordnete Bauten wie Gartenhäuser, Kleintierkäfige oder Holzlager nachvollziehbar. Diese Anlagen dienen primär der Lagerung oder der artgerechten Tierhaltung. In ihrer klassischen Ausprägung als oberirdische, oft raumbildende Baukörper prägen sie das Orts- und Landschaftsbild und sollen daher auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben, um den Gartencharakter zu wahren.

Die Gleichsetzung eines Schwimmbeckens mit klassischen Nebenanlagen (wie etwa Geräteschuppen) wird dem Zweck und der Natur eines Pools nicht gerecht. Ein Pool dient in der Regel der Gartennutzung und Freizeitgestaltung, nicht jedoch der Lagerung von Gegenständen oder der Unterbringung von Tieren.

Die wasseraufnahmefähigen Grünflächen und das Gebot, einen Großteil des Grundstücks unversiegelt zu lassen, werden durch die Errichtung des Beckens nicht in unzulässiger Weise tangiert. Ein Pool ist als ebenerdige oder in den Boden eingelassene Anlage im Gegensatz zu einer massiven Überbauung (durch ein Gartenhaus) landschaftsverträglicher. Selbst bei großzügigeren Beckenabmessungen verbleibt der erforderliche Gartenanteil als Freifläche erhalten.

Da ein reines Schwimmbecken kein oberirdisches Gebäude darstellt, müssen Sie in Bayern rechtlich keine formellen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einhalten. Dennoch ist ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze dringend zu empfehlen, um baurechtliche Konflikte oder zivilrechtliche Probleme (z. B. nachbarlicher Schadensersatz) zu vermeiden.

Die Erteilung einer isolierten Befreiung für einen Pool nach § 31 Abs. 2 BauGB erfordert, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, städtebauliche Gründe die Abweichung rechtfertigen und nachbarliche Interessen gewahrt bleiben.

Grundzüge der Planung bleiben gewahrt: Der Gebietscharakter (z. B. allgemeines Wohngebiet) wird durch ein Schwimmbecken nicht verändert. Die äußere Kubatur der bebaubaren Flächen bleibt intakt, und der Garten behält seine Hauptfunktion als Freifläche.

Städtebauliche Vertretbarkeit: Die Unterbringung von privaten Freizeitanlagen im rückwärtigen Gartenbereich stellt keine unzulässige Nutzung dar.

Keine unzumutbare Belästigung: Sofern das Rücksichtnahmegebot (z. B. Ruhezeiten, Pumpengeräusche) eingehalten wird, sind hier keine städtebaulichen Spannungen zu erkennen.

II. Beschluss

Der Gemeinderat erteilt zum Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines 28 m² großen Pools auf dem Grundstück Fl.Nr. 337/35 Gemarkung Feldkirchen, Breslauer Straße 3, das gemeindliche Einvernehmen hinsichtlich der Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50, 2. Änderung

a) zur Überschreitung der Baugrenze nach Süden um ca. 1,5 m.

Abstimmung: einstimmig angenommen: Ja 16 Nein 0

b) zur Regelung, dass Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur eine Grundfläche von 10 m² aufweisen dürfen.

Abstimmung: einstimmig angenommen: Ja 16 Nein 0

TAGESORDNUNGSPUNKT 7

Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung von zwei neuen Stellplätzen, Fl.Nr. 601/22, Salzstr. 7, Gemarkung Feldkirchen
5241/2026

I. Vortrag

Am 02.06.2026 wurde ein Antrag für die Errichtung von zwei Elektroladestellplätze für das Anwesen Salzstraße 7, Fl.Nr. 601/22 Gemarkung Feldkirchen eingereicht.

Grundsätzlich kann die Errichtung von Stellplätzen nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 b Bayerischer Bauordnung verfahrensfrei (d.h. ohne Antrag oder Baugenehmigung) vorgenommen werden, sofern die Festsetzungen eines Bebauungsplans der Gemeinde dieses Vorhaben nicht einschränken. Die geplanten Stellplätze liegen jedoch außerhalb des festgesetzten Bauraums, so dass für die Errichtung eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 83 a erforderlich ist.

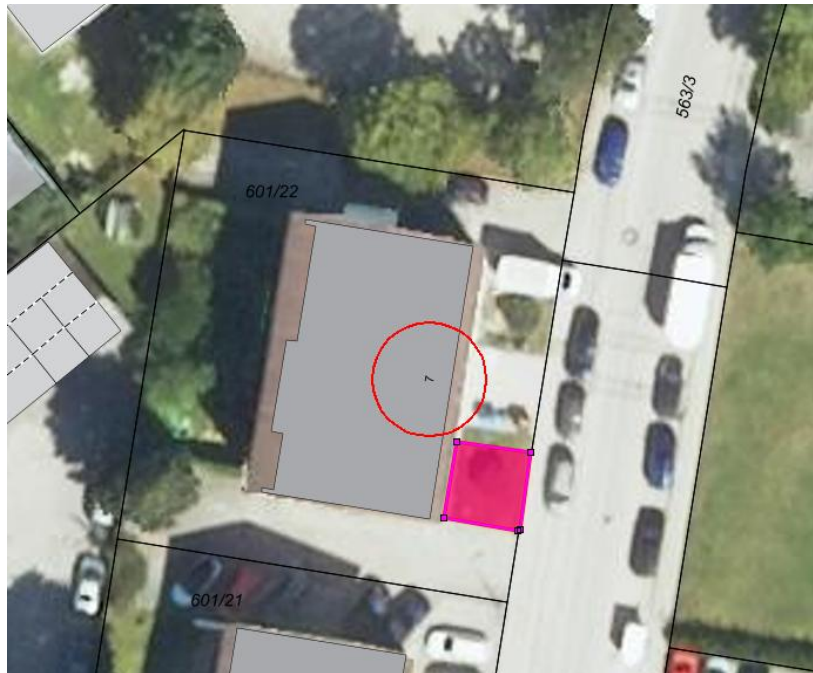
Die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB (städtebauliche Vertretbarkeit und Wahrung der Grundzüge der Planung) liegen vor und werden im Folgenden begründet.



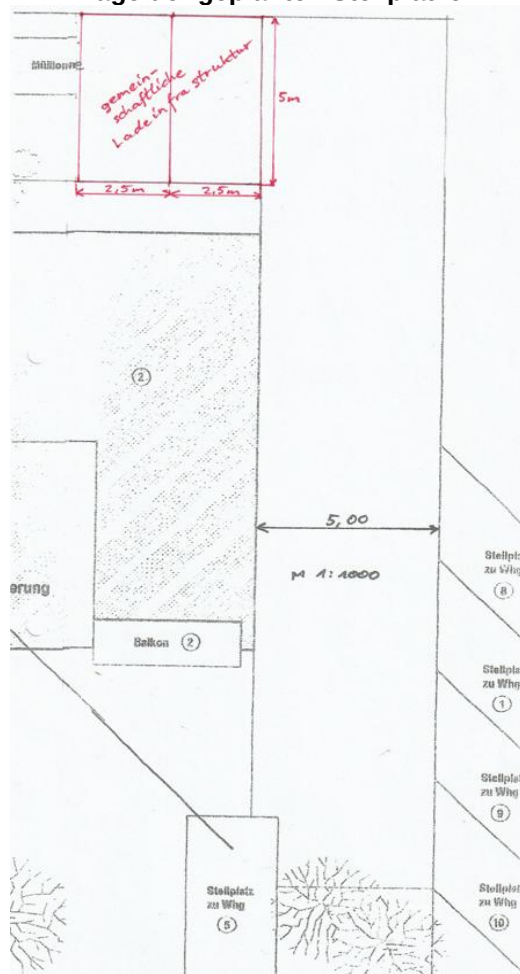
Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 83 a

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück eine zulässige Versiegelungsfläche von 0,4 fest. Dies entspricht einer Fläche von 341,2 m².

Für Flächen nach § 19 Abs. 4 BauGB wird eine maximale Überschreitung der Grundfläche von $0,8 = 682,4 \text{ m}^2$ festgesetzt.



Lage der geplanten Stellplätze



Geplante Änderung

Das Grundstück weist derzeit folgende bauliche und befestigte Nutzung auf:

Zulässige Versiegelungsflächen:	341,2 m ²
Gebäude: Vorhanden mit ca.	234,8 m ²
Noch offene Flächen:	106,4 m ²
Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8	682,4 m ²
Gebäude	234,8 m ²
Bestehende Zufahrten/Stellplätze: ca.	334,1 m ²
Neue Stellplätze ca.	15 m ²
Noch zulässige Flächen nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO	98,54 m²

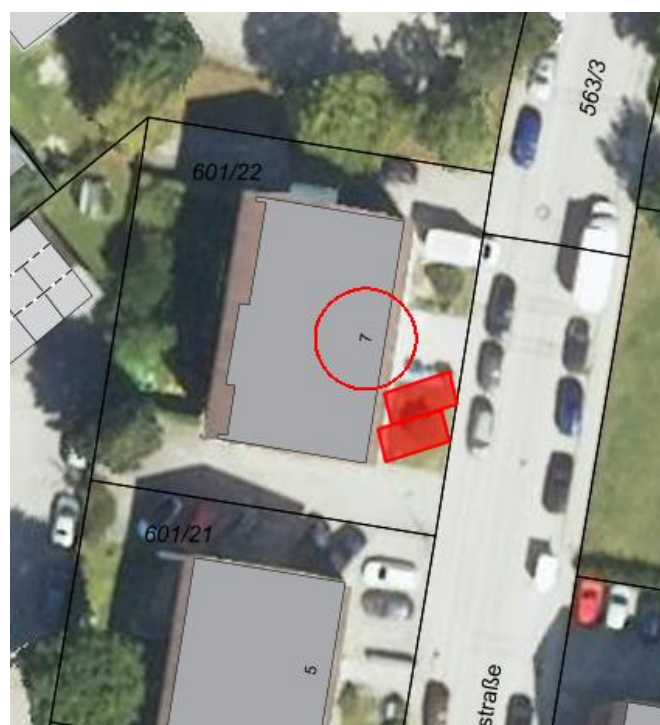
Die durch den Bebauungsplan insgesamt zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird durch das Gesamtvorhaben (Bestand und geplante E-Ladestellplätze) weiterhin eingehalten.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist:

- **Wahrung der Grundzüge:** Die Grundzüge der Planung bleiben unangetastet. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximale Versiegelungs- und Grundflächenüberschreitung werden nicht überschritten. Es findet lediglich eine geringfügige Mehrung von versiegelten Flächen auf dem Grundstück statt.
- **Städtebauliche Vertretbarkeit:** Die Errichtung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge entspricht dem Wohl der Allgemeinheit und den Klimaschutzziele. Die Zulassung dieser Flächen außerhalb des Baufensters ist daher städtebaulich sinnvoll und vertretbar.
- **Gleichbehandlung und Vorbildwirkung:** Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits in der Vergangenheit gleichgelagerte Vergleichsfälle genehmigt, bei welchen Stellplätze außerhalb des festgesetzten Bauraumes errichtet werden durften. Um eine einheitliche und rechtssichere Verwaltungspraxis zu gewährleisten, ist diesem Antrag ebenfalls zu entsprechen.

Die planungsrechtliche Befreiung zur Lage der Stellplätze könnte erteilt werden. Die Stellplätze weisen jedoch nicht die in der Stellplatzsatzung geforderten Mindestmaße auf (Länge: 5,50 m / Breite: 2,70 m).

Nachdem die Fläche im Vorgartenbereich nur eine Tiefe von 5 m aufweist, müssten die geplanten Stellplätze als Schrägparker ausgebildet werden. Dabei wäre es notwendig, die vorhandenen Mülltonnen anderweitig zu situieren.



Die Änderung der Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung ist städtebaulich nicht vertretbar. Ein Abweichen von der Stellplatzsatzung wird daher **nicht** genehmigt. Die Einhaltung der satzungsgemäßen Größen von 5,50 m x 2,70 m) wird stattdessen als Auflage festgesetzt und muss bei der Ausführung zwingend berücksichtigt werden.

II. Beschluss

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Befreiung auf Errichtung von zwei E-Ladestellplätzen außerhalb des im Bebauungsplan Nr. 83 a festgesetzten Bauraumes mit der Maßgabe, dass die Stellplätze so herzustellen sind, dass sie den Mindestmaßen in der Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen (5,50 m x 2,70 m) entsprechen.

Abstimmung: mehrheitlich angenommen

Ja 15 Nein 1

TAGESORDNUNGSPUNKT 8

Bekanntgaben und Berichte
5243/2026

Neubaugebiet Green Village

Für das Neubaugebiet „Green Village“ wurde eine Straßenbenennung des geplanten Eigentümerweges für die notwendige Hausnummernzuteilung beschlossen.

Vorschläge für eine mögliche Benennung soll im Rahmen eines Wettbewerbs mit Hilfe der Öffentlichkeit bis zum 31.07.2026 eingeholt werden.

Nachdem der Bauträger möglichst frühzeitig die Behörden wie z. B. Telekom usw. einschalten müssen, die endgültige Benennung der Straße wahrscheinlich erst nach der Sommerpause erfolgen wird, wird die Hausnummernzuteilung provisorisch mit dem Projektnamen: „Grüner Weg“ durchgeführt. Sobald eine Entscheidung für einen endgültigen Namen von Seiten des Gemeinderats getroffen wurde, wird eine Hausnummernänderung durchgeführt.

Beschilderung – Parkbuchten Friedhof

Am 09.04.2026 wurde die dauerhafte verkehrsrechtliche Anordnung zur Beschilderung der Parkbuchten am Friedhof in der Jahnstraße gem. Wunsch des Gemeinderates im Zuge des Parkraumkonzeptes erlassen. Im Parkraumkonzept wird eine Beschränkung der Parkdauer (max. 4 Std.) und der Fahrzeugart (nur Pkw) empfohlen. Im Zuge der Anhörung der PI 27 wurde empfohlen, im Sinne der Anwohner eine zeitliche Beschränkung (8-20 h) anzuordnen.

Die Parkbuchten wurden am 19.05.2026 mit dem Verkehrszeichen „Parken“, Zusatzzeichen „nur Pkw“, „2 Std. mit Parkscheibe“ und „8-20h“ beschildert. Aktuell gibt es keine Begrenzung auf 4 Std. im gesamten Gemeindegebiet. Die bereits zeitlich begrenzten Parkplätze sind überwiegend auf 3 Std. (in den Gewerbegebieten und Sonnen-/Bahnhofstr.), auf 1 Std. (an den Hauptstraßen und vor Geschäften) und auf 2 Std. (in den Wohngebieten und restlichen Gebieten) begrenzt. Deshalb wurden intern 2 Std. für den Friedhof festgelegt.

Am 20.05.2026 wandte sich ein Anwohner an den Bürgermeister und beantragte die Überprüfung und Rücknahme bzw. Anpassung der verkehrsrechtlichen Anordnung. Er begründet dies mit fehlender erkennbarer Problemlage und mangelnder Erforderlichkeit, Zweifel an der Verhältnismäßigkeit der zeitlichen Ausgestaltung, unzumutbare Auswirkungen auf Anwohner und deren Besucher und fehlende Einbindung und Berücksichtigung der Anwohnerinteressen.

Am 02.06.2026 wurde ihm die gewünschte Stellungnahme mit dem Hinweis, dass die Parkflächen für Besucher des Friedhofs vorgesehen sind, übersandt.

Am 06.06.2026 wurde daraufhin Akteneinsicht und Übersendung entscheidungsrelevanter Unterlagen mit Fristsetzung angefordert.

Noch bevor eine Rückmeldung seitens der Gemeinde zu dem letzten Schreiben kam, wurde am 14.06.2026 ein Schreiben an die Fraktionen des Gemeinderates adressiert mit einer Unterschriftenliste übermittelt.

Aus Gründen einer konsensualen Lösung werden die Zeiten dahingehend angepasst, dass die Regelung nur für die Zeit der Öffnung des Friedhofs gilt und auf eine Dauer von 3 Std., die im Gemeindegebiet bereits vorhanden ist, erweitert wird.

Die Verwaltung erklärte, dass die Vorgaben/Interessen des Gemeinderates engagiert, sorgfältig und mit bestmöglicher rechtlicher Absicherung umgesetzt werden. Wenn Angelegenheiten wie die hier aufgezeigte „durchgezogen“ werden, kann es auch zu Eskalation führen.

Die Verwaltung ersuchte das Gremium nachdrücklich, diese „Linie“ und die von der Verwaltung umgesetzten Maßnahmen mitzutragen und die Verwaltung gegenüber daraus entstehenden Beschwerden zu unterstützen.

Rathaus Kirchheim – Tag der offenen Tür

Der Erste Bürgermeister berichtete, dass das neu gebaute Kirchheimer Rathaus beim Tag der offenen Tür am 4. Juli 2026 besichtigt werden kann.

TAGESORDNUNGSPUNKT 9

Anfragen

GR Michael Schön

berichtete (in Bezug auf die öffentliche Bekanntgabe/Parkplatzbeschilderung), dass er das Schreiben von den Bewohnern der Jahnstraße bekommen habe. Er führte aus, dass er oft gehört habe, dass Friedhofsbesucher Probleme hätten, einen Parkplatz zu finden. Die Parkplätze wurden für Friedhofsbesucher errichtet und sollten auch dafür dienen.

GR Pahl-Leclerque

(in Bezug auf die Bekanntgabe zur Parkplatzbeschilderung Friedhof): fragte an, ob dies eine Auswirkung des Parkraumkonzeptes sei, was von der Verwaltung bejaht wurde. Auch wenn es noch keinen diesbezüglichen Beschluss gibt, wurde eine Empfehlung daraus in diesem Fall angewandt, weil diese problemlos umsetzbar war.

GR Wagner

Hat die Lüftungsanlage, die in der Corona-Zeit in der Grundschule installiert wurde, eine Kühlfunktion?

Antwort

Nein, das wäre zu kostenintensiv gewesen.

GR Kaiser

sprach ebenfalls noch einmal die Bekanntgabe zur Parkplatzbeschilderung am Friedhof an. Es dürfe nicht der Eindruck entstehen, dass die Leute meinen, wenn sie zur Gemeinde kommen, würden sie einen Parkplatz bekommen.

GR Kaiser

In der Zeppelinstraße ist ein Geschwindigkeitswarner. Hier wurde nun noch ein zweiter in der Nähe aufgestellt – beide zeigen in die gleiche Richtung. Beim einen handelt es sich um eine mobile Anlage, der andere steht dort schon einige Zeit.

Antwort:

Wird geprüft.

GR Pahl-Leclerque

Berichtete von Fahrbahnvertiefungen am Riemer Gangsteig, die schon lang vorhanden sind und in höchstem Maße gefährlich sind, vor allem für Fahrradfahrer. Die Vertiefungen sind im Zusammenhang mit Bauarbeiten der Telekom entstanden. Frau Pahl-Leclerque gab an, dies auch bereits dem Bauamt, Herrn Pereira, mitgeteilt zu haben.

Antwort:

Die Verwaltung geht der Angelegenheit umgehend nach.

GR Vanvolsem

Weshalb ist ein Zelt in der Kreuzstraße aufgestellt?

Antwort:

Es handelt sich um das 15-jährige Jubiläumsfest der Kinderkrippe Feldmäuse.

Andreas Janson
1. Bürgermeister

Marion Ohnes
Schriftführerin