



NIEDERSCHRIFT

**der öffentlichen Sitzung
des Ferienausschusses der Gemeinde Feldkirchen**

**am Donnerstag, den 20.08.2026 um 19:30 Uhr
im Sitzungssaal im Rathaus, Rathausplatz 1**

Anwesend:

Vorsitzender

2. Bürgermeister Christian Wilhelm i.V. für 1. Bgm. Janson

Niederschriftführer

Yasmin Huber

Gemeinderatsmitglieder

Verena Claudi-Weißig i.V. für GR Pfaffinger

ab 19:23 Uhr

Hendrik Feuerstein i.V. für GR Wilhelm

Stephan Gerber

Dr. Nina Körber i.V. für GR Vanvolsem

Sylvia Ritter

Dr. Ulrich Rüßmann

Manuel Schön

Michael Schön

Frank Schönfelder

Verwaltung

Tugce Karakas zu TOP 2 ö

Kathrin Köppl

Michael Reiprich

Abwesend:

Vorsitzender

Andreas Janson entschuldigt

Gemeinderatsmitglieder

Brigitte Pfaffinger entschuldigt

Knut Schwarz entschuldigt

Herbert Vanvolsem 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.

Am 19.08.2026 ging bei der Gemeindeverwaltung ein **Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen mit dem Titel „Eil-Antrag: Einladung zur Bürgerversammlung 2026“** ein. Der Antrag wurde allen Mitgliedern des Gemeinderates vorab per E-Mail übermittelt.

Gemäß § 24 Abs. 2 der Geschäftsordnung wurde darüber abgestimmt, ob eine Dringlichkeit gegeben ist und der Antrag als Tagesordnungspunkt mit aufgenommen wird.

Eine Aufnahme des Antrags in die Tagesordnung hat keine Mehrheit im Gremium erreicht (2:11) und ebenso hat es einen Widerspruch aus der UWV-Fraktion gegenüber diesem Antrag gegeben. Damit ist der Antrag nicht mit auf die Tagesordnung mit aufgenommen worden.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Genehmigung der Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 09.07.2026 und 23.07.2026
- 2 Auftrag zur Aufstellung eines Nachtragshaushalts 2026 5324/2026
- 3 Antrag auf unbefristete Dauernutzung des Mehrzweckraums/Bürgercafés in der Richthofenstr. 16 durch den Familienstützpunkt vom Lotse Kinder und Jugendhilfe gGmbH 5328/2026
- 4 Bauantrag auf Nutzungsänderung eines Kiosks in eine SB-Bäckerei auf dem Grundstück Fl.Nr. 57 Gemarkung Feldkirchen, Kirchenstr. 4 – erneute Vorlage 5317/2026
- 5 Antrag auf Vorbescheid, Neubau von zwei Wohngebäuden mit Teilgewerbefläche im Erdgeschoss des nördlichen Baukörpers und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 475 Gemarkung Feldkirchen, Bahnhofstraße 19 5318/2026
- 6 Formlose Bauvoranfrage: Aufstockung des bestehenden Gebäudes (Carport mit Mitarbeiterwohnungen) um zwei Geschosse zur Schaffung von weiteren Mitarbeiterwohnungen auf dem Grundstück. Otto-Lilienthal-Ring 22, Fl.Nr. 669/7, Gemarkung Feldkirchen– Anwendung des § 246 e BauGB 5326/2026
- 7 Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses mit Flachdach auf dem Grundstück Fl.Nr. 636 Gemarkung Feldkirchen, Friedensstraße – Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 9 5319/2026
- 8 Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 636 Gemarkung Feldkirchen, Friedensstraße 15 – hier: Änderungsantrag für den Keller und die Dachhöhe 5322/2026
- 9 Bauantrag, Brandschutzrechtliche Neubewertung mit baulichen Änderungen einer ge-

meinnützigen Lehrwerkstatt mit Büros u. eines gemeinnützigen Recyclingsbetriebs zur Behandlung u. Lagerung von gefährlichen u. ungefährlichen Abfällen gem. BImSchG 23.04.2004 auf dem Grundstück Fl.Nr. 512/2 Kreuzstr. 9, Gemarkung Feldkirchen
5320/2026

- 10** Antrag auf isolierte Abweichung zur Errichtung einer Packstation auf dem Grundstück Fl.Nr. 633/7 Gemarkung Feldkirchen, Hohenlindner Str. 32 a
5321/2026
- 11** Bekanntgaben und Berichte
- 12** Anfragen

TAGESORDNUNGSPUNKT 1

Genehmigung der Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 09.07.2026 und 23.07.2026

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 09.07.2026 und 23.07.2026 lag dem Ausschuss gemäß § 26 Abs. 2 GeschO, Art. 54 Abs. 2 GO, zur Einsichtnahme vor. Bis zum Ende der Sitzung wurden keine Einwendungen erhoben. Die Niederschrift gilt somit als genehmigt.

TAGESORDNUNGSPUNKT 2

Auftrag zur Aufstellung eines Nachtragshaushalts 2026
5324/2026

I. Vortrag

Aufgrund des Beschlusses des Gemeinderats vom 25.06.2026 ist beabsichtigt, ein Grundstück zu erwerben. Nachdem für den Erwerb im Haushaltsplan 2026 keine Mittel eingeplant sind und die Investition erheblich ist, wird aufgrund des Art. 68 GO eine Nachtragshaushaltssatzung und ein Nachtragshaushalt erforderlich.

II. Beschluss

Der Ferienausschuss beauftragt die Kämmerei mit der Aufstellung der 1. Nachtragshaushaltssatzung und des 1. Nachtragshaushaltes für das Haushaltsjahr 2026.

Abstimmung: einstimmig angenommen

Ja 11 Nein 0

TAGESORDNUNGSPUNKT 3

Antrag auf unbefristete Dauernutzung des Mehrzweckraums/Bürgercafés in der Richthofenstr. 16 durch den Familienstützpunkt vom Lotse Kinder und Jugendhilfe gGmbH
5328/2026

I. Vortrag

Der Familienstützpunkt ist seit Oktober immer dienstags von 14:30 Uhr bis 16:30 Uhr im Bürgercafé eingebucht. Der Gemeinderat hat vorerst ein Einvernehmen für ein Jahr erteilt. Nachdem sich der Standort sehr bewährt hat, bittet der Familienstützpunkt nun um unbefristete Nutzung.

Der Antrag vom 10.08.2026 und der Flyer sind in Session eingestellt. Auf diese wird verwiesen.

Seitens der Verwaltung bestehen keine Bedenken.

II. Beratung

Aus dem Ferienausschuss wurde darauf hingewiesen, dass für die betreffenden Zeiten bereits eine Nutzungsanfrage der Mittagsbetreuung vorliegen müsste. Vor einer Zustimmung dieses neuen Antrags müsse daher zunächst geklärt werden, ob sich die beiden Nutzungen miteinander vereinbaren lassen. Gegebenenfalls sollte der Tagesordnungspunkt zunächst zurückgestellt und zu einem späteren Zeitpunkt erneut behandelt werden.

In der weiteren Beratung einigte sich das Gremium darauf den Tagesordnungspunkt zurückzustellen. Zunächst ist zu klären, ob die beantragte Nutzung mit dem Bedarf der Mittagsbetreuung vereinbar ist und welcher Nutzung gegebenenfalls Vorrang eingeräumt werden soll. Anschließend soll die Angelegenheit bei Bedarf erneut dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt werden.

II. Beschlussempfehlung

Der Ferienausschuss stimmt dem Antrag der Familienstützpunkt vom Lotse Kinder und Jugendhilfe gGmbH vom 10.08.2026 auf unbefristete Dauernutzung des Bürgercafés in der Richthodenstr. 16, dienstags von 14:30 Uhr 16:30 Uhr, zu.

Abstimmung: abgesetzt

TAGESORDNUNGSPUNKT 4

Bauantrag auf Nutzungsänderung eines Kiosks in eine SB-Bäckerei auf dem Grundstück Fl.Nr. 57 Gemarkung Feldkirchen, Kirchenstr. 4 – erneute Vorlage
5317/2026

I. Vortrag

Es wird Bezug genommen auf die Beschlussvorlage 5197/2026 aus der Sitzung vom 30.04.2026.

Beantragt wird die Nutzungsänderung eines Kiosks in eine Selbstbedienungsbäckerei in der Kirchenstr. 4.

Bei dem geplanten Betrieb handelt es sich um eine SB-Bäckerei ohne eigene Herstellung. Es findet kein Backen, kein Aufbacken und keine Produktion von Backwaren vor Ort statt. Die Backwaren werden von verschiedenen externen Firmen frisch geliefert und stehen unmittelbar nach Anlieferung zum Verkauf zur Verfügung.

Der Verkauf erfolgt im Selbstbedienungskonzept. Vorgesehen sind SB-Möbel, eine Wärmehaube für einzelne Backwaren, ein Kühlschrank für Softdrinks sowie ein ergänzendes Angebot an Zeitschriften. Zudem sind etwa 20 Sitzplätze im Café-Bereich vorgesehen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 „Ortsmitte Nordost“, der ein Mischgebiet festsetzt. Somit ist die geplante Nutzung zulässig.

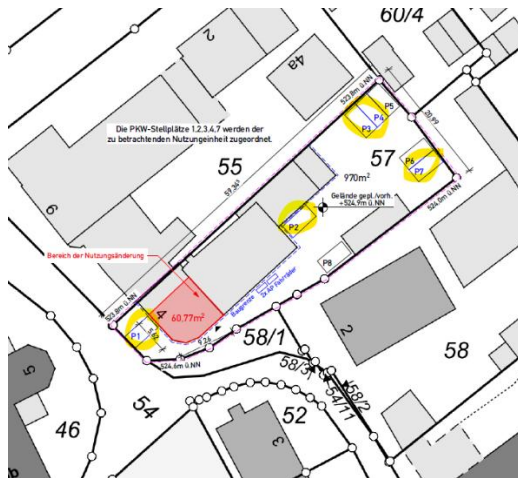
Bauliche Änderungen werden nicht vorgenommen. Grundsätzlich wäre die Änderung der Nutzung von Anlagen nach Art. 57 Abs. 4 BayBO verfahrensfrei, wenn für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen wie z.B. Nachweis von Stellplätzen, als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen.

Für die bisherige Nutzung als Kiosk und auch für eine Bäckerei bedarf es laut der gemeindlichen Stellplatzverordnung je 40 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz, mindestens jedoch zwei Stellplätze je Laden.

Nachdem jedoch auch Sitzflächen für die Kundschaft vorgesehen sind, werden je 10 m² Gastraumfläche zusätzlich ein Stellplatz benötigt. Der geplante Innenbereich mit ca. 60 m² soll zur Hälfte mit Tischen und ca. 20 Sitzplätzen ausgebaut werden. Somit wäre ein Gastraum mit ca. 30 m² vorhanden, für den weitere 3 Stellplätze benötigt werden.

Nachdem bislang nur vier Stellplätze nachgewiesen wurden, wurde das gemeindliche Einvernehmen verweigert.

Der Antragsteller hat nun erneut Austauschunterlagen im Landratsamt München eingereicht. Laut dem Lageplan werden nun die erforderlichen fünf Stellplätze nachgewiesen. Diese Stellplätze sind vorhanden und werden auch tatsächlich genutzt (siehe Luftbild).



Die Anzahl der Stellplätze entspricht der Stellplatzsatzung, hinsichtlich der Ausführung jedoch weicht der Antrag von der aktuellen Satzung ab.

Die Satzung gibt vor, dass die Mindestlänge der Stellplätze 5,50 m betragen muss. Die Lichte Breite eines Stellplatzes muss mindestens 2,70 m betragen, wenn keine Längsseite vorhanden ist, bei einer Längsseite eine Breite von 2,80 m, und wenn jede Längsseite des Stellplatzes durch Wände, andere Bauteile und Einrichtungen begrenzt ist eine Breite von 2,90 m.

Da bei Errichtung der Gebäude diese Vorgaben noch nicht bestanden haben, weisen die Stellplätze eine Länge von 5 m und eine Breite von 2,30 m auf.

Dies sind die Vorgaben, die auch in der Garagen- und Stellplatzverordnung zugrunde liegen.

Es bedarf infolgedessen einer Befreiung von den Gestaltungsvorgaben der Stellplatzsatzung.

Diese ist hinsichtlich der Verhältnismäßigkeit zu erteilen. Eine staatliche Maßnahme oder Entscheidung, die in Rechte eingreift, müssen in einem angemessenen Verhältnis zum verfolgten Zweck stehen. Die Maßnahme muss geeignet, erforderlich und angemessen sein, um den legitimen Zweck zu erreichen.

Bei einer Planung im Bestand verhindern oft bauliche und rechtliche Gründe die Einhaltung neuer Satzungsmaße: Bestandsschutz, unverhältnismäßiger Aufwand und bauliche Zwänge.

Ein Umbau auf die neuen Maße würde die Gesamtzahl der vorhandenen Stellplätze drastisch reduzieren, anstatt den durch die Nutzungsänderung geforderten Mehrbedarf zu decken.

Die vorhandenen Flächen erfüllen ihre praktische Funktion als PKW-Stellplatz seit Jahrzehnten sicher und problemlos.

Die Forderung, die Größe der Stellplätze an die neuen Regelungen in der Stellplatzsatzung anzupassen wäre somit weder geeignet noch erforderlich noch angemessen. Ins-

besondere deshalb, weil es sich lediglich um eine Nutzungsänderung handelt und keinen Neubau.

II. Beratung

Aus dem Ferienausschuss wurde nachgefragt, ob die im Luftbild dargestellten Stellplätze dem Antragsteller tatsächlich gehören oder lediglich regelmäßig frei seien und ob eine entsprechende Kennzeichnung als Kundenparkplätze möglich sei. Nach Auskunft der Verwaltung wurde mit dem Grundstückseigentümer eine vertragliche Vereinbarung zur Nutzung der Stellplätze geschlossen; der erforderliche Nachweis liegt der Gemeinde bislang jedoch nicht vor.

Der Ferienausschuss stellte eine Zustimmung in Aussicht, sofern dieser Nachweis vorgelegt wird. Um eine erneute Behandlung im Gemeinderat zu vermeiden, soll der Beschluss mit einer entsprechenden Anpassung gefasst werden.

III. Beschluss

Der Ferienausschuss beschließt, dem Antrag auf Erteilung einer Abweichung von den Maßen der gemeindlichen Stellplatzsatzung für die im Bestand vorhandenen Stellplätze im Zuge der beantragten Nutzungsänderung zuzustimmen, wenn durch einen Miet-/Pachtvertrag die entsprechenden Stellplätze nachgewiesen werden können.

Die vorhandenen Stellplatzabmessungen werden als ausreichend anerkannt. Das Einvernehmen zu der Nutzungsänderung von einem Kiosk in eine Selbstbedienungsbäckerei mit 5 Stellplätzen auf der Fl.Nr. 57 Gemarkung Feldkirchen, Kirchenstr. 4, wird erteilt.

Abstimmung: einstimmig angenommen

Ja 11 Nein 0

TAGESORDNUNGSPUNKT 5

Antrag auf Vorbescheid, Neubau von zwei Wohngebäuden mit Teilgewerbefläche im Erdgeschoss des nördlichen Baukörpers und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 475 Gemarkung Feldkirchen, Bahnhofstraße 19
5318/2026

I. Vortrag

Mit Schreiben vom 16.12.2025 übersandte das Landratsamt München den Antrag auf Vorbescheid zum Neubau zweier Wohnhäuser mit Teilgewerbefläche im Erdgeschoss des nördlichen Baukörpers und Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn 475, 516/2 Gemarkung Feldkirchen, Bahnhofstraße 19.

Das Vorhaben war bereits Gegenstand eines Antrags auf Vorbescheid in der Sitzung des Gemeinderates vom 18.09.2025 (5024/2025). In der damaligen Beschlussfassung wurde bei zwei Fragestellungen das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt (Beschlüsse Nr. 2 und 3).

Daraufhin wurde die Planung von Seiten des Bauherrn abgeändert und neue Unterlagen eingereicht. Hinsichtlich der zuvor abgelehnten Fragen (Einfügen des Vorhabens und planungsrechtliche Zulässigkeit) wurden diese in der Sitzung am 15.01.2026 im Gemeinderat erneut beraten und das Einvernehmen wiederum verweigert.

Für das Grundstück existiert der Bebauungsplan Nr. 108. Dieser setzt im westlichen Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit bis zu sechs Vollgeschossen fest. Im unmittelbaren Bereich des Vorhabengrundstücks enthält der Bebauungsplan keine expli-

ziten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, sondern verweist auf die gesetzlichen Regelungen des Innenbereichs gemäß § 34 BauGB.

Folgende Fragen sollen mittels des Vorbescheids geklärt werden:

Frage1 (Verfahren nach § 246 e BauGB i. V. m. § 36 a BauGB- „Bauturbo“);
Ist das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der Nutzung mit drei Vollgeschossen (südlicher Baukörper) und vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss (nördlicher Baukörper), mit Grundflächen von 480 m² (südlicher Baukörper) und 570m² (nördlicher Baukörper) sowie mit maximalen Wandhöhen von 10 m (südlicher Baukörper) und 16,50 m (nördlicher Baukörper) planungsrechtlich zulässig?

Frage 2

Ist das Bauvorhaben in Bezug auf die Grundstücksfläche, die von beiden Baukörpern überbaut werden soll, planungsrechtlich zulässig?

Frage 3:

Ist das Vorhaben in Bezug auf die Art der Nutzung mit einem Restaurant mit Lagerfläche im nördlichen Teil des Hauses 1 entlang der Raiffeisenstraße und ansonsten mit Wohnnutzung planungsrechtlich zulässig?

Frage 4:

Ist das Vorhaben mit 44 Wohneinheiten gem. Ziffer 7.6. des Bebauungsplans Nr. 108 mit 44 nachgewiesenen Stellplätzen zulässig?



ursprüngliche Planung



geänderte Planung



Erneut geänderte Planung

1. Zulässigkeit des Vorhabens:

Im laufenden Verfahren wurden vom Antragsteller Austauschpläne eingereicht, die die ursprüngliche Planung wie folgt modifizieren:

Haus 1

Alte Planung:

GR ca. 641 m²

GF ca. 2.564 m²

IV Vollgeschosse

Wandhöhe 13,35 m

Neue Planung:

GR ca. 570 m²

GF ca. 2.635 m²

IV Vollgeschosse + Staffelgeschoss

16,50 m

Haus 1: Die Grundfläche wird von ca. 641 m² auf ca. 570 m² reduziert. Im Gegenzug erhöht sich die Geschossfläche von ca. 2.564 m² auf ca. 2.635 m². Die vertikale Dimension wird von bisher vier Vollgeschossen auf vier Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses, also auf fünf Vollgeschosse angepasst.

Haus 2

Alte Planung:

GR ca. 481 m²

GF ca. 1.443 m²

III Vollgeschosse

Länge: ca. 34 m

Breite: 13,5 m / 15 m

Wandhöhe: 9,95 m

Neue Planung:

GR ca. 480 m²

GF ca. 1.440 m²

III Vollgeschosse

ca. 30 m

16 m

9,95 m

Haus 2: Die Grund- und Geschossflächen bleiben mit ca. 480 m² bzw. ca. 1.440 m² nahezu unverändert. Der Baukörper wird von 34 m auf 30 m verkürzt und erhält eine durch-

gängige Breite von 16 m (vorher 13,5 m / 15 m). Die Anzahl von drei Vollgeschossen bleibt identisch.



Vergleichshöhen

Die geplante Höhe liegt mit 16,35 m unterhalb der in der Raiffeisenstraße 4 d. Da der Bebauungsplan für den konkreten Standort auf das Einfügungsgebot des § 34 BauGB verweist, ist die maßgebliche Umgebung der rechtliche Prüfraum:

Einfügen nach dem Maß der Nutzung:

Die Reduzierung der Grundflächen (insb. bei Haus 1) erreicht eine geringere Bodenüberdeckung. Die Erhöhung der Geschosszahl bei Haus 1 auf vier Vollgeschosse + Staffelgeschoss überschreitet den bisherigen Rahmen der Altplanung. Es ist anzunehmen, dass sich die Planung an den städtebaulichen Kontext des Gesamtplanungsgebiets hält, welcher im Westen ausdrücklich bis zu sechs Vollgeschosse zulässt. Eine unzulässige, rücksichtslose Massierung oder optische Erdrückung der Nachbarschaft ist anhand der vorliegenden Daten nicht offensichtlich.

Einfügen nach der Bauweise/Grundstücksfläche:

Die geometrische Anpassung von Haus 2 (Kürzung bei moderater Verbreiterung) optimiert die Baukörperstruktur ohne negative Auswirkungen auf das Ortsbild oder nachbarliche Belange.

Haus 1 sitzt deutlich näher an der Raiffeisenstraße bzw. an der nördlichen Grundstücksgrenze.

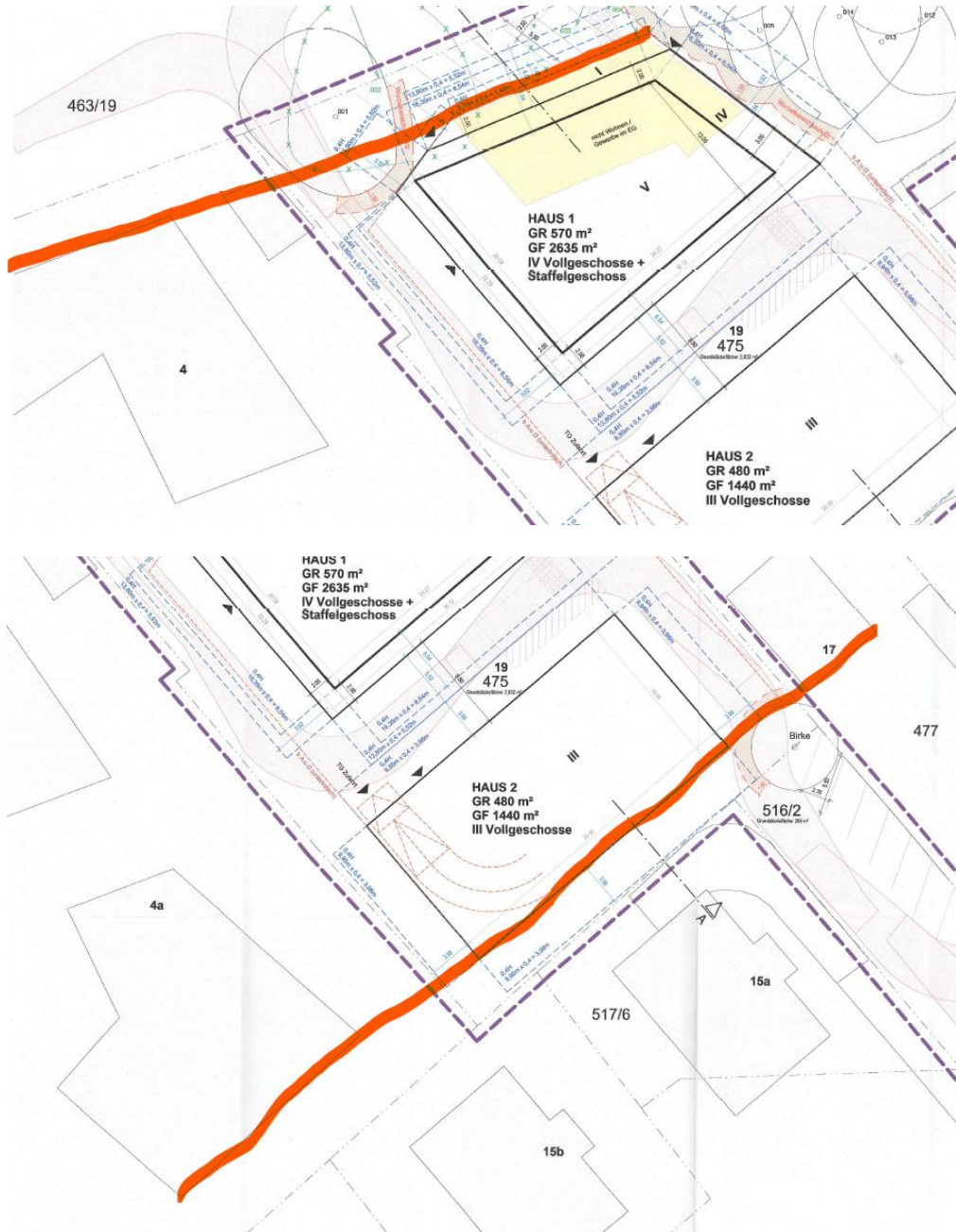
Das Abrücken hat zur Folge, dass der Abstand zu den Kronen der Kastanien im östlichen Bereich vergrößert wurde. Für eine der beiden Eschen an der Raiffeisenstraße wurde von Seiten des Bauherrn ein Baumgutachten erstellt. Dabei wurde ein Eschentriebsterben diagnostiziert und geraten, den Baum baldmöglichst zu fällen.

Die Birke im südlichen Bereich kann durch die vorliegende Planung bestehen bleiben.

2. Überbaute Grundstücksfläche

Ein Vorhaben muss sich auch in Bezug auf die „Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Damit sind Merkmale über die überbaubare Grundstücksfläche gemeint. Danach bestimmt sich die überbaubare Grundstücksfläche aus Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen. Es kommt daher insoweit

auf die konkrete Größe der Grundstücksfläche des in Frage stehenden Vorhabens und auf seine räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung und damit auf den konkreten Standort des Vorhabens an.



Sowohl im nördlichen als auch im südlichen Bereich liegen die Bauvorhaben in der bereits vorhandenen Gebäudeflucht.

Östlich und westlich gibt es keine prägenden Gebäudefluchten an die sich die Baukörper orientieren könnten.

Auch hinsichtlich der Gebäudelängen fügt sich das Vorhaben mit max. 31 m in die Umgebung ein.



3. Art der Nutzung mit einem Restaurant

Das Geltungsgebiet ist als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. In diesen Gebieten sind nach § 6 a BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes als auch sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Laut Bebauungsplan ist Wohnnutzung straßenseitig erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Die Ausweisung des Restaurants mit Lagerflächen ist somit zulässig. Jedoch ist im westlichen Bereich eine Wohnnutzung vorgesehen. Da dieser Bereich auch an der Straßenseite liegt, müsste laut Festsetzung auch in diesem Bereich eine gewerbliche Nutzung ausgewiesen werden. Nach der Darstellung der Vorbescheidsunterlagen (schwarzer Pfeil) soll in diesem Bereich ein Zugang bzw. ein Treppenhaus entstehen, so dass keine Wohnnutzung vorliegt. Näheres geht jedoch aus den Unterlagen nicht hervor.



Im Rahmen des Bauturbos könnte jedoch hier eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB erteilt werden und dem Vorhaben in diesem untergeordneten Bereich Wohnnutzung auszuweisen zugestimmt werden.

4. Stellplätze

Laut Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen vom 31.07.2025 ist geregelt, dass sofern für ein Gebiet ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, die abweichenden Festsetzungen des Bebauungsplanes unverändert fort gilt.

Je Wohneinheit ist ein Stellplatz gem. 7.6 des Bebauungsplans nachzuweisen. Die Festsetzung richtet sich nicht nur an die Teilbereiche 2 und 3, sondern gilt auch für das Teilgebiet 1.

Wenn also 44 Wohneinheiten errichtet werden sollen, würden 44 Stellplätze für die Wohnnutzung benötigt werden. Dies müsste jedoch im Rahmen der Baueingabe angegeben und geprüft werden.

II. **Beschluss**

Der Ferienausschuss beschließt zum Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung von zwei Wohngebäuden mit Teilgewerbefläche im Erdgeschoß des nördlichen Baukörpers und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 475 Gemarkung Feldkirchen, Bahnhofstraße 19:

1. Das Bauvorhaben fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.
2. Das Bauvorhaben ist in Bezug auf die überbaute Grundstücksfläche bauplanungsrechtlich zulässig.
3. Die Art der Nutzung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Für den westlichen Bereich wird eine Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB erteilt.
4. Der Stellplatznachweis entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 108.
5. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmung: mehrheitlich angenommen

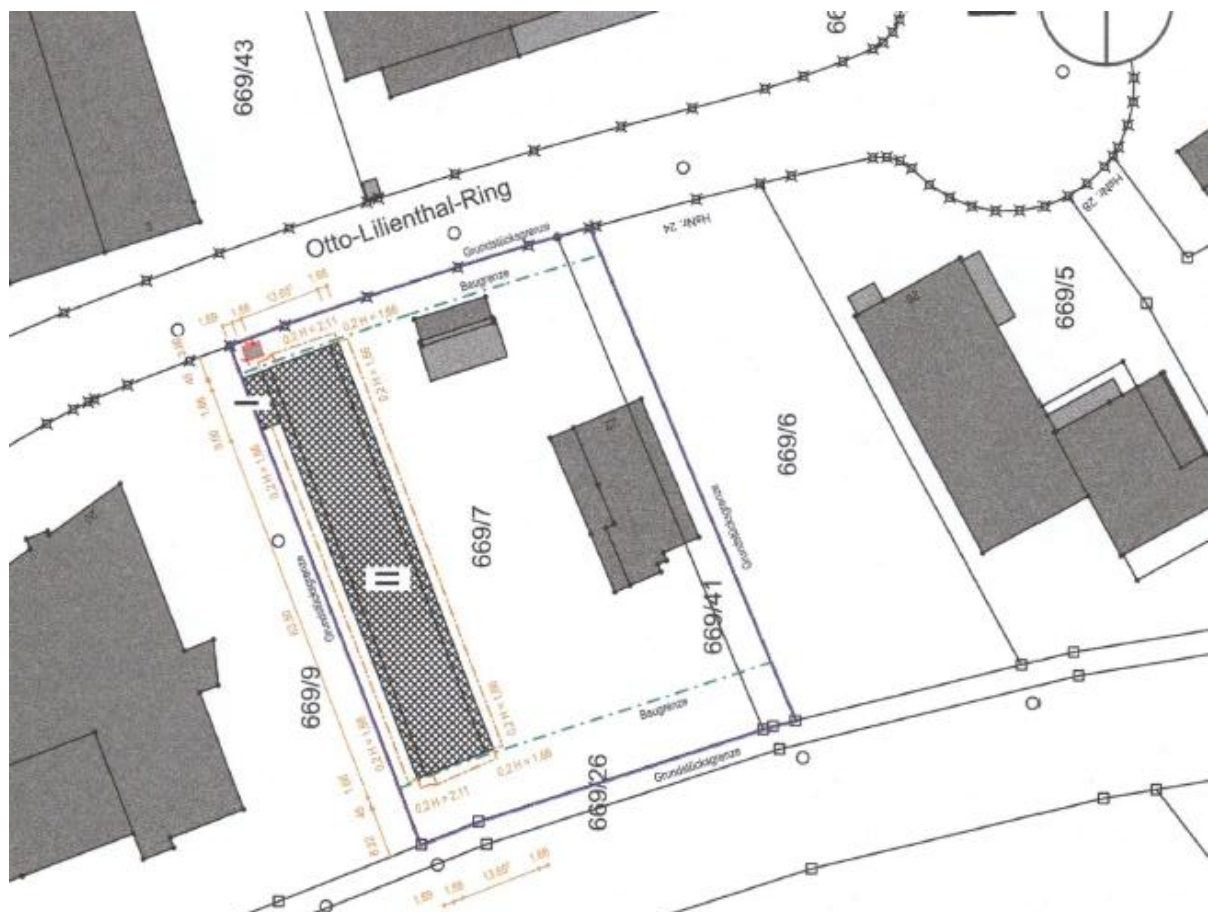
Ja 10 Nein 1

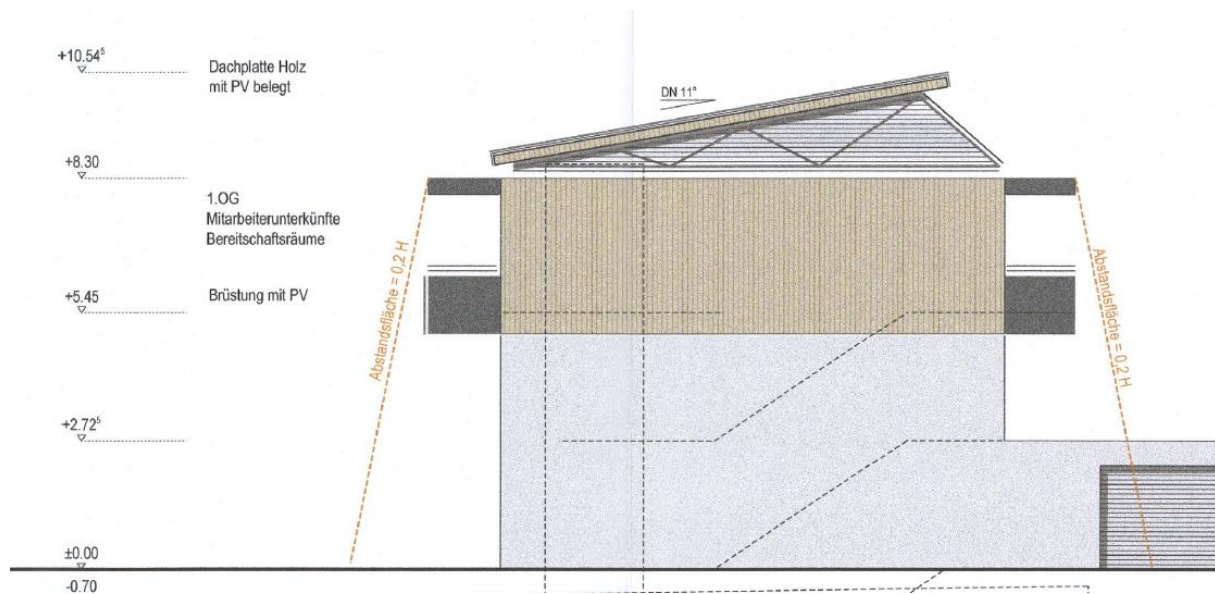
TAGESORDNUNGSPUNKT 6

Formlose Bauvoranfrage: Aufstockung des bestehenden Gebäudes (Carport mit Mitarbeiterwohnungen) um zwei Geschosse zur Schaffung von weiteren Mitarbeiterwohnungen auf dem Grundstück. Otto-Lilienthal-Ring 22, Fl.Nr. 669/7, Gemarkung Feldkirchen– Anwendung des § 246 e BauGB 5326/2026

I. **Vortrag**

Im Jahr 2024 wurde die Errichtung eines Carports inklusive von zehn Mitarbeiterwohnungen von Seiten des Bauherrn eingereicht. In der Sitzung des Gemeinderates am 24.07.2024 wurde zum Antrag auf Errichtung eines Buscarports mit Mitarbeiterunterkünften und Bereitschaftsräumen, Tiefgarage und Kfz-Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 669/7 und 669/41 Gemarkung Feldkirchen, Otto-Lilienthal-Ring 22, das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Inzwischen ist das Vorhaben bereits fertiggestellt





Der Bauherr plant nun eine Aufstockung des Bestandsgebäudes um zwei weitere Geschosse um zusätzlichen Wohnraum für seine Mitarbeiter zu schaffen. Es sollen Werkswohnungen entstehen, die ausschließlich den Beschäftigten vorbehalten sind, sowie Flächen für Leitstelle und Verwaltung.

Begründet wird der Antrag damit, dass es immer schwieriger wird, qualifizierte Fahrer zu finden. Der Wohnungsmarkt im Großraum München ist äußerst angespannt und gerade die ausländischen Angestellten stoßen bei der Wohnungssuche auf zusätzliche Hürden. Die Konsequenz ist, dass die Busfahrer die Stellen entweder nicht antreten oder das Unternehmen wieder verlassen. Dies hat ggf. Auswirkungen auf den öffentlichen Personennahverkehr.

Weiterhin wird begründet, dass durch das geplante Vorhaben weder ein neues Grundstück benötigt wird noch weitere Flächen versiegelt werden.

Das Grundstück liegt in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO). Gemäß den Festsetzungen ist Wohnen grundsätzlich unzulässig, ausgenommen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonen. Das geplante Vorhaben dient jedoch allgemeinen Mitarbeiterwohnungen und widerspricht damit den originären Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der Baunutzungsverordnung. Nachdem die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht möglich.

Nach § 246e Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2030 die Erweiterung oder Änderung zulässigerweise errichteter Gebäude zur Schaffung neuen Wohnraums erlaubt, auch wenn dies den Vorgaben des BauGB oder der Baunutzungsverordnung widerspricht.

Das Vorhaben auf Aufstockung des Bestandsgebäudes (Carport mit bisherigen Mitarbeiterwohnungen) um zwei weitere Geschosse zu Wohnzwecken im Geltungsbereich eines festgesetzten Gewerbegebiets ist somit zulässig, wenn die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 246e BauGB (Bauturbo) erfüllt sind und der Gemeinderat die erforderliche Zustimmung erteilt.

Die Grundzüge der Planung dürfen jedoch nicht so massiv berührt werden, dass der Charakter des Gewerbegebiets funktionslos wird. Da bereits 2014 Wohnraum genehmigt wurde und das Landratsamt München das Vorhaben im Einzelfall positiv beurteilt, ist eine vertretbare Abweichung im Rahmen der Sonderregelung gegeben.

Lärmschutz, Erschließung und nachbarliche Interessen müssen im Rahmen der überschlüssigen Prüfung gewahrt sein. Anhaltspunkte für unzumutbare Beeinträchtigungen liegen laut Einschätzung des Landratsamts nicht vor.

•

Die Anwendung des § 246e BauGB zwingt die Gemeinde nicht zur Hinnahme, sondern steht unter dem zwingenden Zustimmungsvorbehalt der Kommune. Der Gemeinderat

besitzt hierbei eine planungspolitische Steuerungsoption. Da das Landratsamt München das Vorhaben positiv bewertet und im hiesigen Bereich dringender Bedarf an Mitarbeiterwohnungen besteht, ist die Erteilung der Zustimmung städtebaulich vertretbar und fördert die Wohnraumsicherung.

Das Vorhaben ist über den § 246e BauGB begründbar.

Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten. Das bestehende Gebäude liegt 3,35 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Die Wandhöhe wird nach Aufstockung des Gebäudes ca. bei 14,6 m liegen. Im Bebauungsplan ist eine Wandhöhe von 17,60 m festgesetzt. Die Abstandsflächen liegen im Gewerbegebiet bei 0,2 H. Somit beträgt die Abstandsfläche ca. 2,92 m jedoch mind. 3 m. Dies ist jedoch bei Bauantragstellung anzugeben.

Auch hinsichtlich der Stellplätze ist im Rahmen der Baueingabe ein konkreter Nachweis der bestehenden, benötigten und nachgewiesenen Stellplätze einzureichen. Im Zuge der Errichtung des Carports und der 10 Betriebswohnungen wurden in der Tiefgarage 43 Stellplätze nachgewiesen.

Der Ferienausschuss kann das Einvernehmen bzw. die Zustimmung zur Voranfrage in Aussicht stellen.

II. Beratung

Aus dem Ferienausschuss wurde die Sorge geäußert, dass durch die Zustimmung zu diesem Vorhaben ein Präzedenzfall geschaffen werden könnte und künftig weitere Gewerbetreibende im umliegenden Gewerbegebiet Wohnungen auf ihren Betriebsgebäuden errichten könnten. Dadurch könne langfristig eine unverhältnismäßig hohe Zahl an Wohneinheiten innerhalb des Gewerbegebiets entstehen.

Seitens der Verwaltung wurde erläutert, dass auch bei Anwendung des sogenannten Bauturbos weiterhin die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden müssten, was bei vergleichbaren Vorhaben häufig nicht möglich sei. Darüber hinaus könnten bestimmte städtebauliche Aspekte bei Bedarf durch entsprechende Verträge geregelt werden.

Der Gewerbetreibende erklärte, dass auf dem betreffenden Grundstück keine weiteren wesentlichen Baumaßnahmen geplant seien. Denkbar seien lediglich noch E-Ladesäulen sowie Photovoltaikanlagen an den Balkonen.

III. Beschluss

1. Der Ferienausschuss stellt das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 246e Abs. 1 Nr. 2 BauGB zur vorliegenden Voranfrage auf Aufstockung des bestehenden Gebäudes um zwei Geschosse zur Errichtung von Mitarbeiterwohnungen in Aussicht.
2. Der Ferienausschuss stellt der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 93, 2. Änderung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Zulässigkeit von Wohnen im Gewerbegebiet) in Aussicht, unter Anwendung der Sonderregelung des § 246e BauGB.
3. Die Zustimmung wird unter folgenden auflösenden Bedingungen und Auflagen in Aussicht gestellt:
 - **Zweckbindung:** Die Wohnungen dürfen dauerhaft ausschließlich als Mitarbeiterwohnungen für den ansässigen Betrieb genutzt werden. Eine freie Vermietung auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt ist ausgeschlossen. Dies ist im Hauptgenehmigungsverfahren durch eine öffentlich-rechtliche Sicherung (z. B. Baulast oder städtebaulicher Vertrag) von Seiten des Landratsamts München als Genehmigungsbehörde zu gewährleisten.

- **Stellplatznachweis:** Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist der erforderliche Stellplatznachweis für den zusätzlichen Wohnraum nach den geltenden örtlichen Vorschriften auf dem eigenen Grundstück zu erbringen.
- **Immissionsschutz:** Die Anforderungen an den gesunden Wohnkomfort (insb. Schallschutz gegen Gewerbelärm) sind im Baugenehmigungsverfahren von Seiten des Bauherrn vollumfänglich nachzuweisen.

Abstimmung: mehrheitlich angenommen

Ja 9 Nein 2

TAGESORDNUNGSPUNKT 7

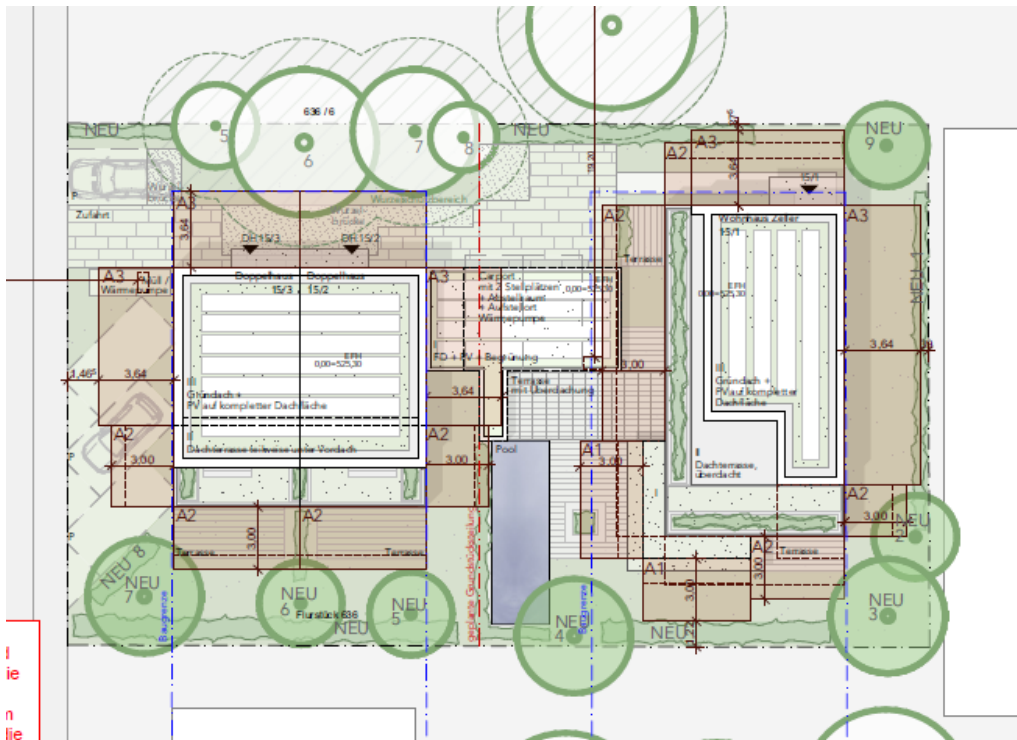
Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses mit Flachdach auf dem Grundstück Fl.Nr. 636 Gemarkung Feldkirchen, Friedensstraße – Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 9 5319/2026

I. Vortrag

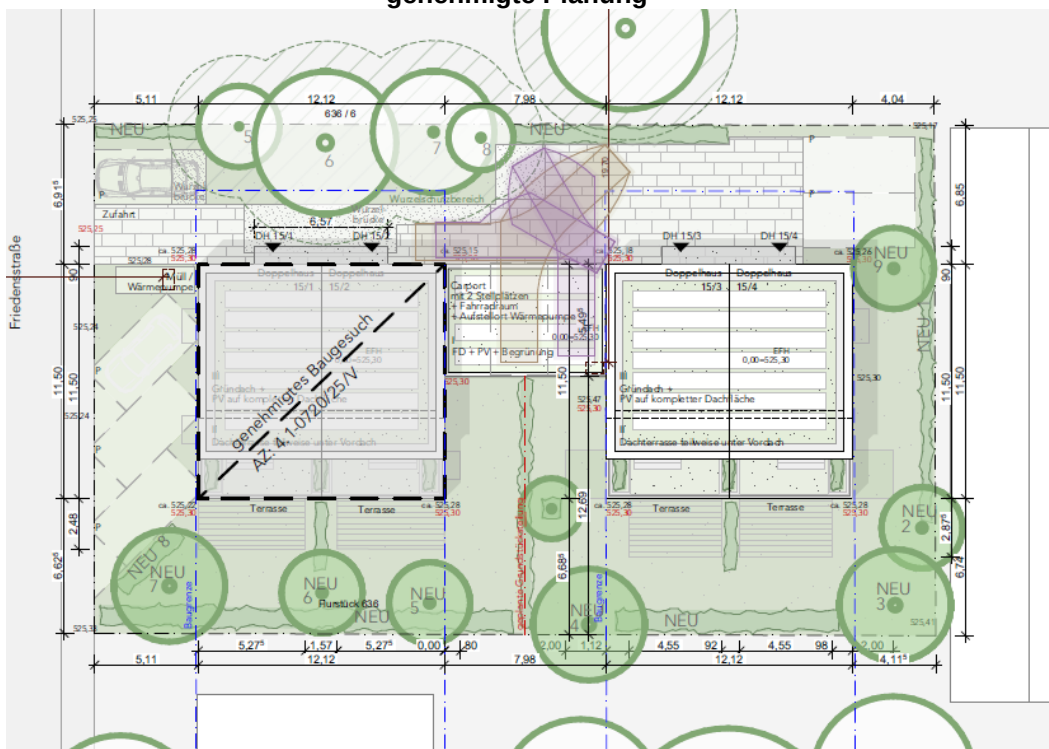
Für das Grundstück Fl.Nr. 636 lag bereits eine rechtsgültige Baugenehmigung des Landratsamtes zur Errichtung eines Einfamilien- und eines Doppelhauses vor. Das gemeindliche Einvernehmen hierzu wurde erteilt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9. Dieser setzt pro Baurahmen eine zulässige Geschossfläche von maximal 266 m², eine Grundfläche von 170 m², maximal zwei Vollgeschosse sowie zwingend Satteldächer fest.

In der Sitzung am 04.12.2025 befasste sich das Gremium mit einer Tektur des Bauherrn. Beantragt wurde der Wechsel von Sattel- zu Flachdächern bei sonst gleicher Kubatur. Argumentiert wurde mit der Möglichkeit einer ökologisch wertvollen Dachbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas und zum Regenwasserrückhalt. Da durch den Wegfall der Dachschrägen formal ein weiteres Vollgeschoss und eine Überschreitung der GFZ entstanden, wurde in der Sitzung am 15.01.2026 eine Befreiung hinsichtlich der Wandhöhe für die Errichtung eines 3. Vollgeschosses mit begrüntem Flachdach erteilt. Der Antrag wurde am 19.02.2026 von Seiten des Landratsamts München genehmigt.



genehmigte Planung



Neue Planung



genehmigte Planung



Neue Planung

Der Bauherr hat nun erneut einen modifizierten Bauantrag eingereicht. Dieser betrifft, abweichend von den Altplanungen, nur noch den hinteren Grundstücksbereich. Hier soll nun ein Doppelhaus mit Flachdach und drei Vollgeschossen errichtet werden.

Das eingereichte Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 in folgenden Punkten und bedarf einer Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB sowie der Zustimmung zum Bauturbo nachdem die Grundzüge der Planung berührt werden:

Überschreitung der Geschossfläche:

Nach dem Bebauungsplan sind maximal 266 m² zulässig. Die geplante Geschossfläche für das Doppelhaus beträgt 370,7 m². Dies bedeutet eine massive Überschreitung von 104,7 m².

Zahl der Vollgeschosse/Wandhöhe:

Geplant sind drei Vollgeschosse mit Flachdach. Zulässig sind zwei Vollgeschosse mit Satteldach. Dies zieht eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe nach sich.

Geschossfläche				
	Alte Planung	Neue Planung		Differenz (in m²)
EG EFH	148,4	EG DH	139,4	-9
EG DH	139,4	EG DH	139,4	0
OG EFH	128,4	OG DH	139,4	11
OG DH	139,4	OG DH	139,4	0
DG EFH	80,1	DG DH	91,9	11,8
DG DH	91,9	DG DH	91,9	0
Gesamt	727,6		741,4	13,8

Die Geschossfläche wird im Gegensatz zu der bereits genehmigten Planung um weitere 13,8 m² überschritten.

Grundfläche und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 BauNVO):

Das Doppelhaus weist eine Grundfläche von 139,4 m² auf. Hinzu kommen zwei Terrassen (26,2 m²), Dachüberstände (5,9 m²), Lichtschächte (12,2 m²), Stellplätze (64,6 m²), ein Carport (70,8 m²) sowie die Zufahrt (137,6 m²). Der Bebauungsplan sieht vor, dass Überschreitungen der Grundfläche durch Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO maximal bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig sind.

Aufstellung genehmigte Planung mit EFH und stattdessen mit DHH

	Alt EFH/DH		Neue DH/DH	Diffe- renz
DH	139,4	DH	139,4	0
EFH	287,8	DH	139,4	-148,4
Terrassen EFH	65,6	DH	26,2	-39,4
Terrassen DH	26,2	DH	26,2	0
Dachüber. EFH	11,3	DH	5,9	-5,4
Dachüber. DH	5,9	DH	5,9	0
Lichtssch. EFH	7,4	DH	4,9	-2,5
Lichtssch. DH	12,2	DH	4,9	-7,3
Gesamt	555,8		352,8	-203

Flächen nach 19 Abs. 4

	Alt	Neu	Differenz
Stellplätze	64,6	64,6	0
Carport	50,2	70,8	20,6
Zufahrt	91,7	137,6	45,9
Pool	24,2	0	-24,2
Gesamt	230,7	273	42,3
GR I + II	786,5	625,8	84,6

0,6 bei einer Grundstücksfläche von 1.037 m² = 622,2 m²

Die Gesamtversiegelungsfläche beträgt 625,8 m². Die Grundfläche wird um 3,6 m² überschritten. Der Bauherr beantragt eine Grundflächenüberschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 4,7 m².

Im Gegenzug lag die Gesamtversiegelung bei dem genehmigten Antrag mit DH und EFH bei 786,5 m² und somit wurde die Grundfläche um 164,3 m² überschritten.

Die Grundflächen werden im Vergleich zur vorher genehmigten Planung in Hinblick auf die Flächen für das Gebäude deutlich unterschritten und im Rahmen der Gesamtflächen minimal um 3,6 m² (beantragt 4,7 m²) überschritten.

Dachneigung und Dacheindeckung und Überschreitung der Wandhöhe:

Bereits beim Bauantrag mit dem EFH und dem DH wurde eine Zustimmung von Seiten des Gemeinderats zur Errichtung eines Flachdaches und somit eines 3 Vollgeschosses, sowie der Überschreitung der Wandhöhe und Änderung der Dachdeckung erteilt.

Im Gegenzug zur genehmigten Planung wird die Wandhöhe nun statt von 9,10 m auf 9,50 m erhöht. Hierzu bedürfte es ebenfalls einer Zustimmung zur Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB.

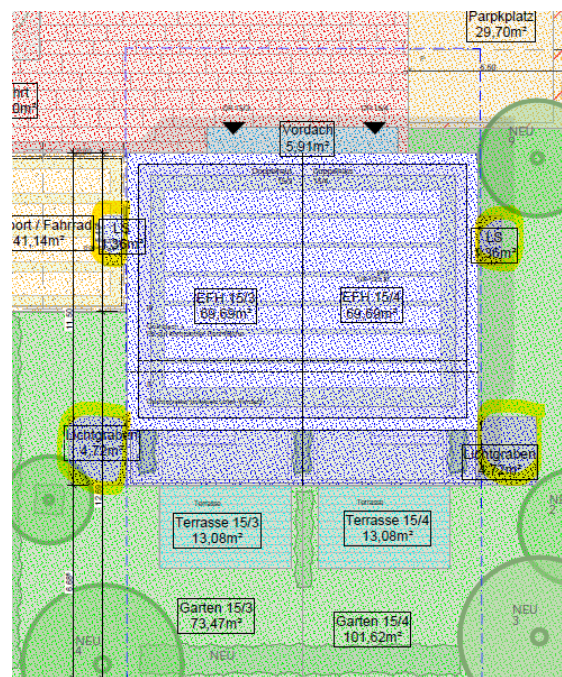


genehmigte Planung^

Neue Planung

Befreiung Überschreitung des Bauraums durch Lichtschächte und Lichtgräben:
Die Lichtschächte und die beiden Lichtgräben überschreiten den Bauraum, so dass hier eine Befreiung erteilt werden muss.

Nachdem die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar erscheint und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind, könnte eine Befreiung erteilt werden.



Erdgeschossplan mit Lichtschächten/Lichtgräben

II. Beschluss

Der Ferienausschuss erteilt zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 636 Gemarkung Feldkirchen, Friedensstraße 15 folgende Befreiungen bzw. Zustimmungen gemäß § 31 Abs. 3 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9:

Zustimmung zur weiteren Überschreitung der Geschossfläche um 104,7 m².

Abstimmung: abgelehnt

Ja 0 Nein 11

Zustimmung zur Errichtung eines Flachdachs, der Erhöhung der Wandhöhe von genehmigten 9,10 m auf 9,50 m sowie der Abweichung der Dachneigung und Dacheindeckung nach § 31 Abs. 3 BauGB.

Abstimmung: abgelehnt

Ja 4 Nein 7

Befreiung der Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO über das Maß von 0,6 um 4,7 m².

Abstimmung: mehrheitlich angenommen

Ja 6 Nein 5

Befreiung der Überschreitung des Bauraums durch die Lichtschächte und Lichtgraben nach § 31 Abs. 2 BauGB.

Abstimmung: mehrheitlich angenommen

Ja 8 Nein 3

Der Ferienausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 636 Gemarkung Feldkirchen, Friedensstraße 15, unter Berücksichtigung der vorangegangenen Befreiungen und Zustimmungen nach § 31 BauGB.

Abstimmung: einstimmig angenommen

Ja 11 Nein 0

TAGESORDNUNGSPUNKT 8

Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 636 Gemarkung Feldkirchen, Friedensstraße 15 – hier: Änderungsantrag für den Keller und die Dachhöhe 5322/2026

I. Vortrag

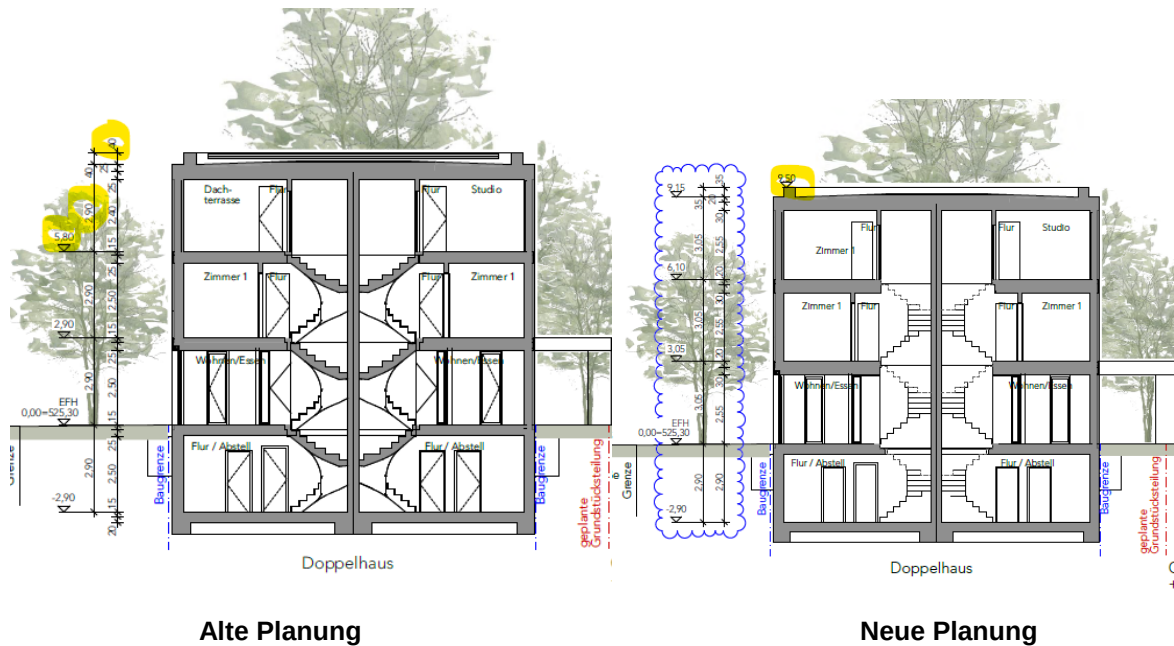
Für die Errichtung eines Doppelhauses mit Flachdach und drei Vollgeschossen wurde bereits im Rahmen des beschleunigten Verfahrens (Bauturbo) das gemeindliche Einvernehmen erteilt und die Baugenehmigung ausgesprochen.

Nun liegt ein neuer Tekturantrag vor, der gegenüber der ursprünglichen Planung folgende bauliche Änderungen beinhaltet:

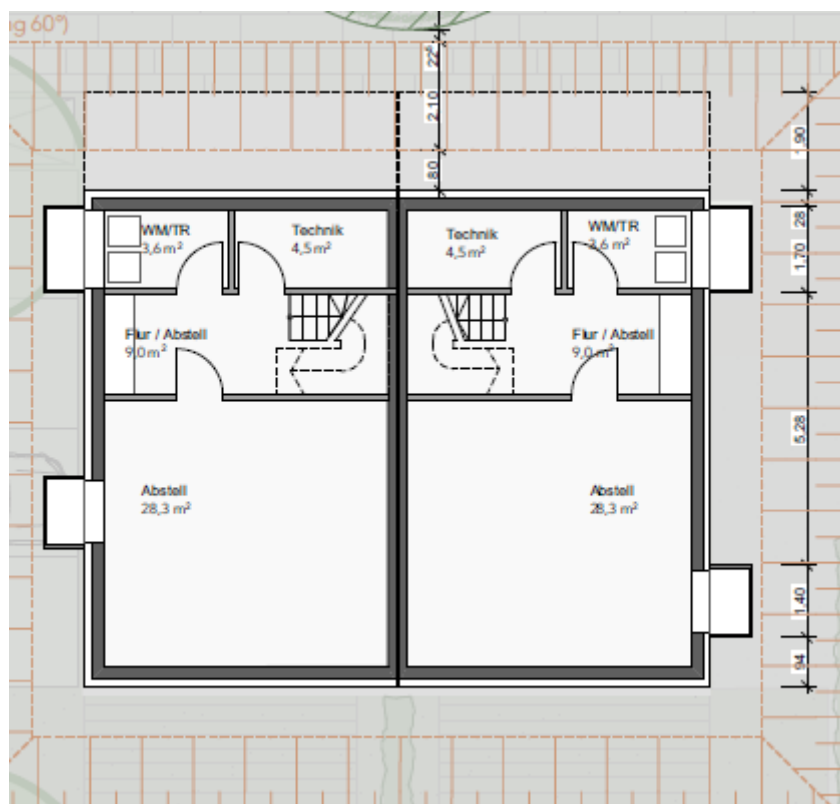
Anpassung der Wandhöhe:

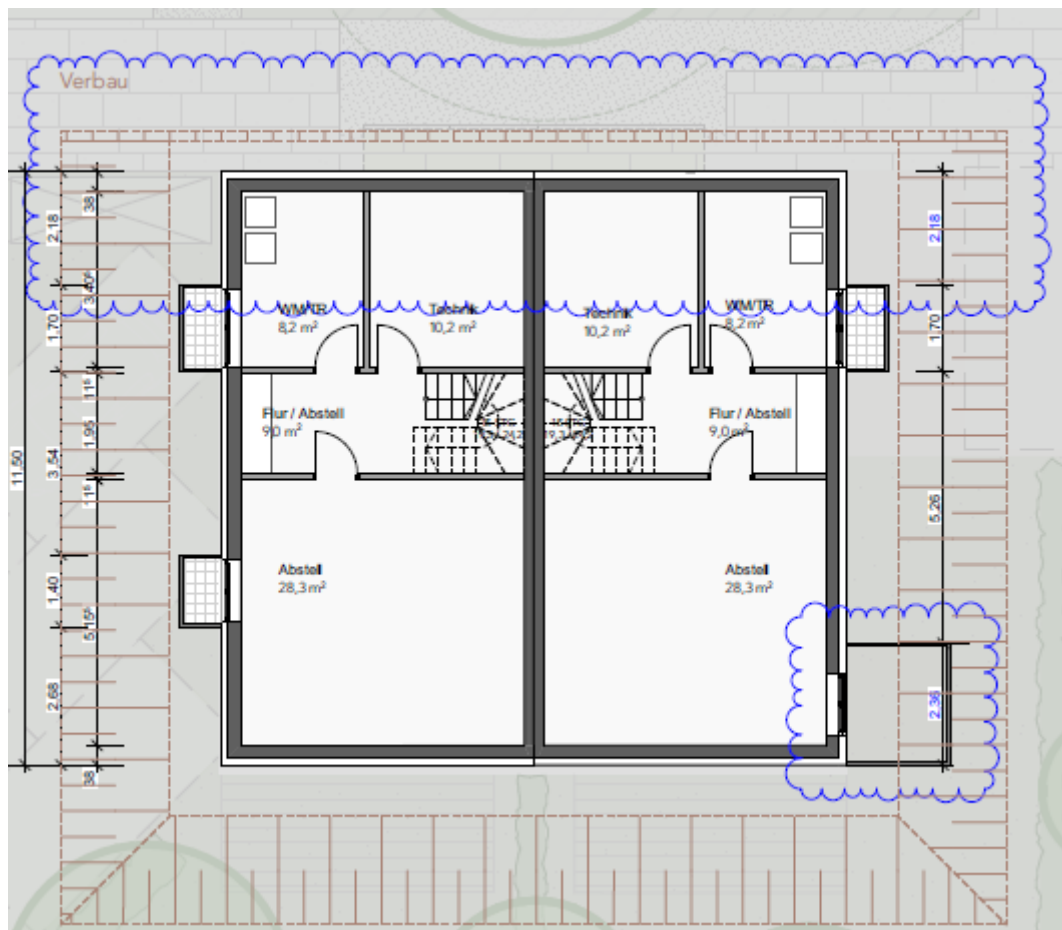
Laut Bebauungsplan sind die Wandhöhen für Gebäude mit zwei Vollgeschossen auf 6,50 m festgesetzt. Aufgrund der Zustimmung durch das Dachgeschoss, erhöhte sich automatisch die Wandhöhe auf bisher 9,10 m. Dieser Befreiung wurde bereits zugestimmt und

der Antrag von Seiten des Landratsamts München genehmigt. Nunmehr soll die Wandhöhe um weitere 0,40 m auf insgesamt 9,50 m erhöht werden.
Der Charakter der Kubatur wird dadurch nicht grundlegend geändert.

**Alte Planung****Neue Planung**

Änderungen im Bereich des Kellergeschosses, Lichtgraben Ostseite:
Anordnung eines Lichtgrabens, der an der Ostseite über die festgesetzte bzw. bisher geplante überbaubare Grundstücksfläche (Bauraum) hinausreicht.

**Alte Planung**

**Neue Planung**

In den bereits genehmigten Unterlagen war das Kellergeschoss nicht deckungsgleich mit dem Erdgeschoss geplant. Die vorliegende Planung korrigiert dies. Eine Regelung im Bebauungsplan gibt es hierzu nicht.

Des Weiteren soll im südöstlichen Bereich nun auch ein Lichtgraben mit einer Breite von 2,36 m und einer Tiefe von max. 2 m errichtet werden.

Der Bebauungsplan setzt folgendes fest:

- 3.5 Kellergeschosse dürfen nicht vollständig durch Abgrabungen und Abböschungen freigelegt werden. Abgrabungen und Abböschungen an Kellergeschossen sind nur bis maximal 10 % des Gebäudeumfangs, bis zu einer maximalen Einzellänge von 3,0 m zulässig.

Die Planung verstößt in dieser Hinsicht nicht gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Einzig die Überschreitung des Bauraumes durch die Lichtschächte und Lichtgraben benötigt eine Befreiung nach § 31 Abs. 2, die aufgrund der untergeordneten, nicht raumbildenden baulichen Anlage unterhalb des Geländewohnniveaus erteilt werden könnte.

Ansonsten werden an der genehmigten Planung keine Änderungen im vorderen Bereich des Grundstückes vorgenommen.

II. Beschluss

Der Ferienausschuss beschließt zum Tekturantrag für die Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 636 Gemarkung Feldkirchen, Friedensstraße, folgende Befreiungen bzw. Zustimmungen nach § 31 BauGB vom Bebauungsplan Nr. 9:

1. Erhöhung der Wandhöhe auf 9,50 m.

Abstimmung: abgelehnt

Ja 4 Nein 7

2. Überschreitung der Baugrenze durch die Lichtschächte und den Lichtgraben.

Abstimmung: mehrheitlich angenommen

Ja 10 Nein 1

Der Ferienausschuss erteilt zum Tekturantrag für die Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 636 Gemarkung Feldkirchen, Friedensstraße, das gemeindliche Einvernehmen unter Berücksichtigung der vorgenannten Befreiungen.

Abstimmung: einstimmig angenommen

Ja 11 Nein 0

TAGESORDNUNGSPUNKT 9

Bauantrag, Brandschutzrechtliche Neubewertung mit baulichen Änderungen einer gemeinnützigen Lehrwerkstatt mit Büros u. eines gemeinnützigen Recyclingsbetriebs zur Behandlung u. Lagerung von gefährlichen u. ungefährlichen Abfällen gem. BImSchG 23.04.2004 auf dem Grundstück Fl.Nr. 512/2 Kreuzstr. 9, Gemarkung Feldkirchen
5320/2026

I. Vortrag

Das bestehende Objekt wurde unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung 2004 nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt. Die Erstgenehmigung nach BayBO datiert aus 1963. Im Bescheid aus 2004 wurden zudem Anforderungen an den Brandschutz erstellt.

Die Bauaufsicht des Landratsamtes München hat im Rahmen einer Ortseinsicht aufgrund der Anlagenüberwachung erhebliche Mängel festgestellt. Grundlage der Begehung war die Genehmigung mit Bescheid vom 23.04.2004. Die Mängel wurden gemäß Schreiben des Landratsamtes München vom 24.02.2026 angezeigt. Damit verbunden war die Aufforderung zur Behebung der Mängel. Daher ist zur Überprüfung der Genehmigungsfähigkeit ein Bauantrag mit Darstellung sämtlicher Einbauten und Abarbeitung der Mängel über das Landratsamt einzureichen.

Zur Aktualisierung der Planung wurden eine Bestandsaufnahme veranlasst und ein Vermessungsplan erstellt, welcher als Grundlage zur Erfassung aller Einbauten, die seit der Genehmigung 2004 in der Halle und in deren Umfeld aufgebaut wurden, dient.

Die Ergebnisse wurden in die beiliegenden Bauantragsunterlagen übertragen.

Der Innenausbau der Halle wurde den Nutzungsbedingungen angepasst. Es wurden Bühnen installiert und feuerbeständige Abtrennungen aufgelöst. Die durchgeführten Umbauten im Inneren der Halle erfordern eine Neubewertung der Halle nach aktuellem Bau-recht

Bestand gemäß Genehmigung 1963 und 2004:

Gebäudelänge:	55,40 m
Gebäudebreite:	31,00 m
Traufhöhe:	6,15 m
Gebäudehöhe:	8,75 m
Gebäudehöhe nach Art.2Abs.3 Satz 2 BayBO	+3,20m
Grundfläche / Überbaute Fläche:	1.717,40 m²
Lichte Höhe im EG	3,00 m

Lichte Höhe im OG ca.	2,80 m
Nutzflächen Bestand KG (Eingabe 1963):	89,15 m ²
Nutzflächen Bestand EG+OG (Eingabe 2004):	1.807,96 m ²
Grundflächenzahl (Eingabe 2004)	0,65

Bestand gemäß Aufmaß/ Vermessungsplan:

Gemäß vor Ort ausgeführtem Aufmaß eines Vermessungsbüros ergeben sich neue Außenmaße bez.

vorangegangenen Eingaben.

Gebäudelänge:	55,54 m
Gebäudebreite:	31,30 m
Traufhöhe:	6,30 m
Gebäudehöhe:	8,90 m
Gebäudehöhe nach Art.2Abs.3 Satz 2 BayBO +3,20 m	
Grundfläche / Überbaute Fläche:	1.738,40 m ²
Lichte Höhe im EG	3,00 m
Lichte Höhe im OG ca.	2,80 m
Bruttorauminhalt:	14.164,30 m ³

Der Einbau von zwei Bühnen, zwei übereinanderstehenden Bürocontainer und die dadurch entstandenen zweite Büroebene ändern die Nutzfläche.

Bühne Lager 1 neu:	48,30 m ²
Bühne Lager 2 neu	252,50 m ²
Büroräume Container 1.OG neu	13,10 m ²
Nutzfläche neu KG:	87,98 m ²
Nutzfläche neu EG + OG	2.090,73 m ²
Lichte Höhe über Bühne	2,80 bis 3,30 m
Grundflächenzahl:	
Grundfläche:	1.738,40 m ²
Grundstücksgröße:	2653,00 m ²
1738,40: 2653,00 =	0,655
Grundflächenzahl gemäß Berechnung:	0,655

Grundsätzlich bleibt die Kubatur des Gebäudes gleich, nur im Innenraum ergeben sich Änderungen. Die GRZ resultiert daraus, dass das Gebäude bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans errichtet worden ist. Die Gesamtmitarbeiterzahl von 59 Mitarbeiter, 8 Festangestellte und 51 Ausbildungsplätze, bleibt unverändert. Die Lage und Anzahl der Parkplätze wurden im Plan eingetragen. Es werden fünf Parkplätze dargestellt. Lt. Stellplatznachweis von 2004 waren ebenfalls fünf Stellplätze notwendig.

Im Zuge eines Bauantrages sind die aktuellen gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Der Bebauungsplan Nr. 50 enthält keine Festsetzung zum Stellplatznachweis, so dass die gemeindliche Stellplatzsatzung gilt.

Diese gibt vor, dass je Wartungs- oder Reparaturstand sechs Stellplätze nachzuweisen sind. Für die fünf Hebebühnen müssten daher 30 Stellplätze nachgewiesen werden. Weiterhin sind je 40 m² Bürofläche ein weiterer Stellplatz nachzuweisen, dies wären bei 261,42 m² Bürofläche = 6,5 Stellplätze.

Würde man den Stellplatzbedarf für Handwerks- und Industriebetriebe heranziehen, müsste je 10 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte 1 Stellplatz nachgewiesen werden. Bei 59 Mitarbeitern müssten somit 19,6 Stellplätze nachgewiesen werden. Die angegebenen fünf Stellplätze sind nicht ausreichend.

Des Weiteren setzt die Stellplatzsatzung fest, dass die Mindestlänge der Stellplätze 5,50 m zu betragen hat. Die lichte Breite eines Stellplatzes muss mindestens 2,70 m, wenn keine Längsseite, 2,80 m, wenn eine Längsseite oder 2,90 m, wenn jede Längsseite des Stellplatzes durch Wände, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist. Die vorhandenen Stellplätze entsprechen nicht den vorgenannten Abmessungen.

II. Beschluss

Der Ferienausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur brandschutzrechtlichen Neubewertung mit baulichen Änderungen einer gemeinnützigen Lehrwerkstatt mit Büros u. eines gemeinnützigen Recyclingbetriebs zur Behandlung u. Lagerung von gefährlichen u. ungefährlichen Abfällen auf dem Grundstück Fl.Nr. 512/2 Gemarkung Feldkirchen, Kreuzstraße 9 aufgrund der fehlenden Stellplätze in der nach Stellplatzverordnung festgesetzten Anzahl und Beschaffenheit **nicht**.

Abstimmung: einstimmig angenommen

Ja 11 Nein 0

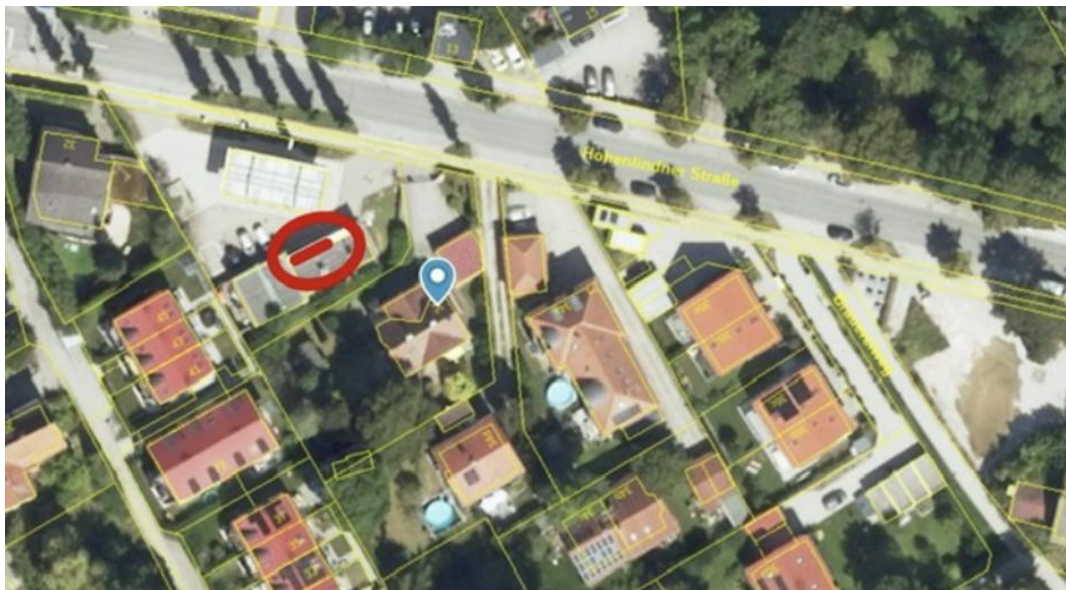
TAGESORDNUNGSPUNKT 10

Antrag auf isolierte Abweichung zur Errichtung einer Packstation auf dem Grundstück Fl.Nr. 633/7 Gemarkung Feldkirchen, Hohenlindner Str. 32 a 5321/2026

I. Vortrag

Der Antrag wurde bereits über eine Bauvoranfrage im Gemeinderat am 29.01.2026 positiv behandelt.

Nun wurde der offizielle Antrag eingereicht. Die besagte Packstation soll an der bestehenden Tankstelle in der Hohenlindner Str. 32 a errichtet werden. Begründet wird der Antrag damit, dass DHL-Packstationen das zeitlich unabhängige und kontaktlose Versenden und Empfangen von Paketen ermöglichen.



Die Errichtung von Packstationen ist nach Art.57 Abs. 1 Nr. 6 c BayBO verfahrensfrei und bedürfte grundsätzlich weder eines Antrages noch einer Genehmigung, sofern die Kommunen durch Bauleitpläne keine Einschränkungen festsetzen.



Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 9 für das Teilgebiet A, Hohenlinder Straße/ Fasanweg/ Friedensstraße, 4. Änderung“.

Der Bebauungsplan setzt am geplanten Aufstellort ein Mischgebiet fest. Weiterhin befindet sich der geplante Aufstellort innerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

Planungsrechtlich wäre das Vorhaben gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

Allerdings sind die Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung in der gültigen Fassung nachzuweisen. Bei verfahrensfreien Bauvorhaben kann die Gemeinde, im Übrigen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde von den Vorschriften dieser Satzung Abweichungen nach Art. 63 BayBO zulassen.

Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen ist für die Nutzung der Packstation ein Stellplatz auf dem Grundstück des Standortgebers nachzuweisen.

Lt. Baugenehmigung des Standortgebers sind auf dem Grundstück elf Stellplätze für den Tankstellenbetrieb nachzuweisen.

Ein Lageplan mit den eingezeichneten Stellplätzen wurde vom Standortgeber nicht vorgelegt, so dass der lt. Stellplatzsatzung notwendigen Stellplatznachweis für den bestehenden Betrieb und für die geplante Nutzung als Packstation nicht nachvollziehen werden konnte.

Nachdem die Dauer eines Abhol- oder Einlegevorganges durch Kunden mit bis zu drei Minuten kalkuliert wird, könnte von einer möglichen Doppelnutzung der vorhandenen Stellplätze ausgegangen werden. Die Ausnahme wurde bereits durch Gemeinderatsbeschluss in Aussicht gestellt.

II. Beschluss

Der Ferienausschuss stimmt der Abweichung zur Stellplatzsatzung für die Errichtung einer Packstation auf der Fl.Nr. 633/7 Gemarkung Feldkirchen, Hohenlindner Straße 32 a, zu. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmung: einstimmig angenommen

Ja 11 Nein 0

TAGESORDNUNGSPUNKT 11

Bekanntgaben und Berichte

I. Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Bebauungsplan Nr. 162, 1. Änderung für das Teilgebiet „Gewerbegebiet Parsdorf“ und 35. Änderung des FNP

Um die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Region dauerhaft zu sichern, um eine Erweiterungsmöglichkeit für eine benachbarte, ortsansässige, Firma zu schaffen und um Lagerflächen u. dgl. anbieten zu können, soll der bestehende Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 162 „Gewerbegebiet Parsdorf, östlich der Gruber Straße“ in Richtung Osten erweitert werden. So soll der Bereich unter einer Höchstspannungsfreileitung samt Schutzzone baulich genutzt werden können.



Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung grenzt nordwestlich an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Parsdorf, östlich der Gruber Straße“ an, bzw. wird dieser in einer

Teilfläche der Flurstücks-Nr. 159/1 vom hier gegenständlichen Bebauungsplan überlagert. Im Parallelverfahren wird die 35. Flächennutzungsplanänderung ins Verfahren gebracht. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine wesentlichen Veränderungen für die Gemeinde Feldkirchen erwartet, da der Geltungsbereich nicht direkt an Feldkirchner Gemeindegebiet angrenzt und auch keine verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Gegen die Planung werden deshalb keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

II. Interimslösung für die Kindertageseinrichtung in der Clara-Schumann-Straße – Errichtung von drei zusätzlichen Personalstellplätzen an der Brahmsstraße.

Für die Interimslösung des Kindergartens in der Clara-Schumann-Straße werden zur Entlastung der Parksituation drei zusätzliche PKW-Stellplätze für das Personal an der Brahmsstraße hergestellt (siehe Plan).

Da die Stellplätze nur für die Dauer der Nutzung der Containeranlage benötigt werden, müssen sie nicht vollständig asphaltiert werden. Dadurch kann das Niederschlagswasser weiterhin versickern und nach dem Rückbau entstehen keine zusätzlichen Kosten für die Entsorgung des Asphalts.

Eine Absenkung des Bordsteins ist aufgrund der damit verbundenen Kosten ebenfalls nicht vorgesehen. Stattdessen werden wir ein kleiner Betonkeil hergestellt, der ein Einfaches befahren der Stellplätze ermöglicht.

III. Bericht zur Errichtung der Interims-Kindertagesstätte (Mietcontaineranlage)

1. Genehmigungsverfahren und bauliche Umsetzung

Nach der nationalen Ausschreibung der Containeranlage vom 14.12.2025 wurde der Erstplatzierte wegen fehlender Eignungsnachweise ausgeschlossen und der Vertrag mit dem Zweitplatzierten geschlossen. Dieser verweigerte nachträglich die vertragsgemäße Umsetzung. Da das Projekt aus sachlichen und zeitlichen Gründen zwingend bis Ende September 2026 fertiggestellt sein muss, schied eine erneute Ausschreibung aus. Der Gemeinderat beschloss daher am 21.05.2026, den aktuellen Vertrag zu kündigen und den Auftrag direkt an den ursprünglichen Erstbieter zu vergeben. Voraussetzung hierfür ist die Vorlage adäquater Referenzen. Dieses Vorgehen ist durch die extremen zeitlichen Zwänge des Einzelfalls vergaberechtlich gedeckt.

Der Bauantrag für die 5-gruppige, erdgeschossige Interims-Mietcontaineranlage wurde am 19.06.2026 eingereicht. Die Genehmigung durch das Landratsamt München erfolgte bereits am 17.07.2026. Die Fundamente wurden planmäßig gegossen und die Containermodule erfolgreich aufgestellt.

Die ursprüngliche Planung sah eine zweigeschossige Containeranlage vor, um neben fünf Kindergartengruppen auch eine Krippengruppe aufzunehmen. Aufgrund sinkender Kinderzahlen in der Krippe konnte die in der Containeranlage geplante Krippengruppe geschlossen werden, so dass sich der Platzbedarf erheblich verringert.

Die verbleibenden fünf Kindergartengruppen konnten somit vollständig und bedarfsgerecht in einer kosteneffizienteren, eingeschossigen Bauweise untergebracht werden.

Die Krippe ist bereits in der KW33 erfolgreich in die Hohenlindner Straße umgezogen.

2. Aktueller Zeitplan der Gewerke (KW 34 bis KW 36)

Aufgrund des engen Zeitfensters bis zum Betriebsstart Anfang September sind alle Arbeiten eng getaktet:

Infrastruktur & Medien (KW 34): Die Trinkwasserversorgung inklusive Wasserzähler wird in dieser Woche durch die VeMO fertiggestellt. Parallel erfolgt der Einbau des Fettabscheiders. Sicherheitsausstattung (bis 27.08.2026): Die Montage der Feuerlöscher sowie das Anbringen der Flucht- und Rettungspläne werden abgeschlossen.

Außenanlagen & Einfriedung (KW 35 & 36): Die Außenanlagen werden in der 35. KW fertiggestellt, der Zaunbau folgt in der 36. KW.

Verkehrsflächen: Zur Verkehrserschließung werden 5 Stellplätze an der Clara-Schumann-Straße und 3 weitere Stellplätze an der Brahmsstraße realisiert.

3. Energieversorgung und Küchenbetrieb

Die Arbeiten am regulären Stromanschluss laufen derzeit. Sollte die finale Versorgung bis zum Einzugstermin noch nicht vollständig betriebsbereit sein, wird die Stromversorgung nahtlos über den bestehenden Baustrom gewährleistet. Die Küchengeräte werden regulär angeschlossen. Um die Versorgung der Kinder in der ersten Woche absolut risikofrei zu sichern, wird das Mittagessen übergangsweise über einen Catering-Dienst angeliefert.

4. Umzugsphase und Inbetriebnahme

Am 18.08.2026 fand die professionelle Grundreinigung der Anlage statt. Das beauftragte Umzugsunternehmen hat seine Arbeit am 19.08.2026 aufgenommen.

Abschluss des Umzugs: Voraussichtlich zum 07.09.2026.

Geplante Eröffnung: Voraussichtlich am 09.09.2026.

Dank für Engagement: Ein besonderer Dank gilt den Mitarbeitern der Verwaltung, die nicht nur in dieser knappen Zeit den Bau des Containerkindergartens realisiert haben, da dies normalerweise mind. 4-9 Monate in Anspruch nimmt, sondern sich sogar bereit erklärt haben, das Kita-Team tatkräftig beim Auspacken und Einrichten der Räumlichkeiten zu unterstützen, damit eine Eröffnung regulär am 08.09.26 möglich wäre, sondern auch an die Eltern, die sich ebenfalls bereit erklärt hatten beim Umzug zu unterstützen.

IV. Blaualgen im Heimstettner See

Bei der routinemäßigen Überwachung der Badeseen im Landkreis München sind jetzt auch im Heimstettener See Anzeichen für eine vermehrte Blaualgenentwicklung aufgefallen. In der am Südufer entnommenen Wasserprobe konnten einzelne Cyanobakteriengattungen nachgewiesen werden. Das Gesundheitsamt München Land rät daher bis auf Weiteres vom Baden im gesamten Heimstettener See ab. Es werden entsprechende Hinweisschilder am See platziert. Ein Badeverbot ist in Anbetracht der Gesamtsituation bei den derzeit nicht stark ausgeprägten visuellen Auffälligkeiten, dem aktuell nicht stark erhöhten Vorkommen von Blaualgen sowie der Wetterprognose für die nächsten Tage nicht angezeigt.

V. Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte für die Gemeinde Feldkirchen können ab jetzt für einen Zeitraum von vier Wochen im Bauamt eingesehen werden. Das Fotografieren dieser Unterlagen ist jedoch ausdrücklich verboten.

TAGESORDNUNGSPUNKT 12

Anfragen

GR Schön, Michael

Sollten die Parkplätze im Kurvenbereich der Beethovenstraße nicht übergangsweise für das Bringen und Abholen der Kinder der Containeranlage genutzt werden? Aktuell stehen diese weiterhin der Allgemeinheit zur Verfügung.

Antwort

Dies wird nochmals geprüft. Zusätzlich sind im Bereich des Wendehammers an der Clara-Schumann-Straße Stellplätze für das Bringen und Abholen der Kinder vorgesehen. Diese sollen entsprechend gekennzeichnet werden.

GR Schön, Michael

Durch die neue Beschilderung an der Dornacher Straße hat sich das wilde Parken teilweise in das Dornacher Feld verlagert. Möglicherweise lässt sich hier eine weitere Optimierung finden, um die Parksituation in diesem Bereich zu verbessern.

Antwort

Die Anregung wird aufgenommen und geprüft.

GR Claudi-Weißig

Im Zusammenhang mit dem Interimskindergarten wurde in einer der vergangenen Sitzungen die Einrichtung eines möglichen Zebrastreifens für eine sichere Querung angesprochen. Gibt es hierzu bereits Neuigkeiten?

Antwort

Hierzu liegen derzeit noch keine neuen Erkenntnisse vor. Der aktuelle Sachstand wird nochmals abgefragt.

GR Claudi-Weißig

Der Interimskindergarten soll auch den nahe gelegenen Spielplatz mitnutzen. Daher wäre es wünschenswert, das vorgesehene Sonnensegel zeitnah zu installieren, damit die Kinder dort im Schatten und nicht in der prallen Sonne spielen können.

Antwort

Die Anregung wird aufgenommen. Darüber hinaus sollen auf dem Grundstück der Interimslösung später zusätzliche Schattenplätze mit großen Sonnenschirmen geschaffen werden. Die vorhandenen Sonnenschirme sollen vom bisherigen Standort mit umziehen, stehen möglicherweise jedoch noch nicht unmittelbar zu Beginn zur Verfügung. Auch die Übernahme einzelner Spielgeräte ist vorgesehen. Zunächst muss allerdings geprüft werden, welche Geräte sich aufgrund ihres Zustands und Alters für einen Umzug eignen.