

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 16.06.2026
Beginn:	19:35 Uhr
Ende	21:10 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses Krailling

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Göttlinger, Stefan

Ausschussmitglieder

Engl, Werner
Guizetti, Udo
Jungnik Freiherr von Wittken, Reinhard, Dr.
Sefzig, Sebastian
Wechner, Hans
Zeitlberger, Andreas

Stellvertreter

Sebald, Sibylle
Siebler, Florian

Vertretung für Herrn Alexander Lichtfuß
Vertretung für Frau Pia Weißling

Schriftführer

Zickler, Marco

Verwaltung

Beel, Sebastian
Höhne, Amelie

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Lichtfuß, Alexander
Weißling, Pia

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift
2. Bekanntgaben und Anfragen
3. Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung
4. Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 für das Grundstück Fl.Nr. 418/261, Gemarkung Krailling, Sperberweg 3
Vorlage: BV/463/2026
5. Antrag auf Vorbescheid, "Abbruch eines Wohnhauses und Neubau eines Doppelhauses", Drosselweg 12, 82152 Krailling, Fl.Nr. 418/245, Gemarkung Krailling
Vorlage: BV/461/2026
6. Bauantrag, "Errichtung eines Balkons", Ludwig-von-Nagel-Straße 4 b, 82152 Krailling, Fl.Nr. 204/11, Gemarkung Krailling
Vorlage: BV/462/2026
7. 2. Tektur: "Nutzungsänderung der Speicher im Dachgeschoss zu Appartements und der Büros im Erdgeschoss zu einer Tageseinrichtung für Kinder", Gutsstraße 3 a, 82349 Pentenried, Fl.Nr. 79/154, Gemarkung Frohnloh
Vorlage: BV/464/2026
8. Unverbindliche Voranfrage, "Energetische Sanierung, Anbau von Balkonen, Ausbau des Dachgeschosses sowie Neueinteilung der Wohnungen", Margaretenstraße 20, 20 a, 82152 Krailling, Fl.Nrn. 29, 32/3, Gemarkung Krailling
Vorlage: BV/460/2026
9. Einführung Energiemanagement_hier: Weiterführung
Vorlage: BV/421/2026/1
10. Verschiedenes

Erster Bürgermeister Stefan Göttlinger eröffnet um 19:35 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung der Niederschrift

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stimmt der Niederschrift vom 21.04.2026 ohne Änderungen zu.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2 Bekanntgaben und Anfragen

Bekanntgaben:

Herr Göttlinger informiert, dass am morgigen Mittwoch 17.06. ein Termin mit dem Landratsamt und der Polizei bzgl. diverser Verkehrssituationen in Krailling stattfindet. Herr Göttlinger möchte hier vor allem das Thema Tempo 30 ansprechen.

Anfragen:

Herr Guizetti fragt nach dem aktuellen Stand bei Thema Verkehrsberuhigung in der Forst-Kasten-Straße

Herr Beel informiert, dass seiner Kenntnis nach aktuell die Topo Boxen dort hängen. Nach ca. 4 Wochen Betrieb werden die Daten überprüft und ausgewertet.

Herr Zeitberger bittet Herrn Göttlinger bei dem morgigen Termin mit dem Landratsamt auch die Thematik bzgl. dem entfernten Stoppschild Rudolf-von-Hirsch-Straße Ecke Am Sportplatz anzusprechen. Herr Zeitberger befürchtet durch die Entfernung ein erhöhtes Risiko für Fußgänger und Fahrradfahrer.

Herr Göttlinger gibt an, das Thema bei dem Termin mit anzusprechen.

Zur Kenntnis genommen Ja 0 Nein 0 Anwesend 9

3 Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

Es gab keine Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

Zur Kenntnis genommen Ja 0 Nein 0 Anwesend 9

4 Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 für das Grundstück Fl.Nr. 418/261, Gemarkung Krailling, Sperberweg 3

Beschluss:

Aufgrund des in einer städtebaulichen Untersuchung bzw. Machbarkeitsstudie u.a. festgestellten eingeschränkten Nachbarschutzes und Brandschutzes bei den grenzständigen Gebäuden, wird einer Bebauungsplanänderung nicht zugestimmt.

Mehrheitlich beschlossen Ja 5 Nein 4 Anwesend 9

5 Antrag auf Vorbescheid, "Abbruch eines Wohnhauses und Neubau eines Doppelhauses", Drosselweg 12, 82152 Krailling, Fl.Nr. 418/245, Gemarkung Krailling

Beschluss:

Die Fragen zum Antrag auf Vorbescheid für den Abbruch eines Wohnhauses sowie den Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück Drosselweg 12, 82152 Krailling, Fl.Nr. 418/245, Gemarkung Krailling werden wie folgt beantwortet:

Frage 1:

„Ist das geplante Maß der Nutzung wie in der Zeichnung dargestellt hinsichtlich der Punkte

- Grundfläche I 190,25 m²

- Grundfläche II 418,45 m²

- Geschossfläche 380,50 m²

- Anzahl der Wohneinheiten 2

bauplanungsrechtlich zulässig?“

Ja, das beantragte Maß der Nutzung ist hinsichtlich der Grundfläche, der Geschossfläche sowie der Anzahl der Wohneinheiten bauplanungsrechtlich zulässig.

(9 – 0)

Frage 2:

„Wird eine Befreiung von dem Punkt A) 13.a) des Bebauungsplanes Nr. 24, Baugebiet nördlich der Pentenrieder Straße II. Abschnitt wie zeichnerisch dargestellt erteilt (siehe 1. Antrag auf Befreiung)?“

Ja, eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB wird erteilt, da die beantragte Überschreitung der Wandhöhe auf 6,50 m sowie die abweichende Dachneigung von 24° und die Errichtung von zwei Vollgeschossen dem festgesetzten Maß der unmittelbar angrenzenden Grundstücke nördlich des Drosselweges entsprechen. Die für das gegenständliche Grundstück abweichenden Festsetzungen erscheinen vor diesem Hintergrund nicht nachvollziehbar.

(9 – 0)

Frage 3:

„Wird eine Befreiung von dem Punkt A) 4.c) und 11.) des Bebauungsplanes Nr. 24, Baugebiet nördlich der Pentenrieder Straße II. Abschnitt wie zeichnerisch dargestellt erteilt (siehe 2. Antrag auf Befreiung)?“

Ja, eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB wird erteilt, da die abweichende Garagenanordnung der Erhaltung des Baumbestandes dient und die Flächenversiegelung reduziert wird.

Hinweis: Die Gemeinde Krailling befürwortet eine Lageveränderung der östlichen Garage in Richtung Süden gem. den sonstigen Grundstücken im B-Plan-Bereich. Hierfür würde eine Befreiung in Aussicht gestellt werden.

(9 – 0)

Frage 4:

„Sind die geplanten Zufahrten auf das Grundstück wie in der Zeichnung dargestellt planungsrechtlich zulässig?“

Ja, da der Bebauungsplan keine Festsetzungen zu der Lage von Grundstückszufahrten enthält, sind die geplanten Zufahrten planungsrechtlich zulässig.

Dem Antrag auf Vorbescheid wird gemäß § 31 Abs. 3 BauGB zugestimmt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Die Gemeinde Krailling macht von zusätzlichen Fristen, die sich aus anderen Paragraphen des "Bauturbos" ergeben (z. B. § 246e BauGB), keinen Gebrauch

(9 – 0)

Einstimmig beschlossen Ja 0 Nein 0 Anwesend 9

**6 Bauantrag, "Errichtung eines Balkons", Ludwig-von-Nagel-Straße 4 b,
82152 Krailling, Fl.Nr. 204/11, Gemarkung Krailling**

Beschluss:

Dem Antrag für die Errichtung eines Balkons (4,00 m x 1,80 m) auf dem Grundstück Ludwig-von-Nagel-Straße 4 b, 82152 Krailling, Fl.Nr. 204/11, Gemarkung Krailling wird gemäß § 34 BauGB zugestimmt, da sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

**7 2. Tektur: "Nutzungsänderung der Speicher im Dachgeschoss zu
Appartements und der Büros im Erdgeschoss zu einer
Tageseinrichtung für Kinder", Gutsstraße 3 a, 82349 Pentenried, Fl.Nr.
79/154, Gemarkung Frohnloh**

Beschluss:

Der beantragten 2. Tektur zum Vorhaben „Nutzungsänderung der Speicher im Dachgeschoss zu Appartements und der Büros im Erdgeschoss zu einer Tageseinrichtung für Kinder“ für das Grundstück Gutsstraße 3 a, 82349 Pentenried, Fl.Nr. 79/154, Gemarkung Frohnloh wird gemäß § 31 Abs. 3 BauGB zugestimmt.

Zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums sowie zur Ermöglichung einer Tageseinrichtung für Kinder wird den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Gaubenbreite, der Überschreitung der zulässigen Geschoss- und Grundfläche sowie der Wohnnutzung im mittleren Bereich des Dachgeschosses gemäß § 31 Abs. 3 BauGB zugestimmt.

Der beantragten Abweichung von § 7 der Stellplatzsatzung bezüglich der Unterschreitung der Mindestabmessungen der Fahrradstellplätze wird zugestimmt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig abgelehnt Ja 0 Nein 9 Anwesend 9

**8 Unverbindliche Voranfrage, "Energetische Sanierung, Anbau von
Balkonen, Ausbau des Dachgeschosses sowie Neueinteilung der
Wohnungen", Margaretenstraße 20, 20 a, 82152 Krailling, Fl.Nrn. 29,
32/3, Gemarkung Krailling**

Beschluss:

Die Fragen der unverbindlichen Voranfrage „Energetische Sanierung, Anbau von Balkonen, Ausbau bzw. Sanierung der Dachgeschosse sowie Neueinteilung der jeweiligen Wohneinheiten“ für die Grundstücke Margaretenstraße 20 und 20 a, 82152 Krailling, Fl.Nrn., 29 und 32/3, Gemarkung Krailling werden wie folgt beantwortet:

Frage 1:

Können die Bestandsgebäude Margaretenstraße 20 und 20 a erhalten werden, obwohl sie sich teilweise außerhalb der Baufenster des Bebauungsplanes befinden?

Ja, eine Befreiung für die Erhaltung der Bestandsgebäude außerhalb der festgesetzten Baugrenzen wird gemäß § 31 Abs. 3 BauGB in Aussicht gestellt.

(9 – 0)

Dürfen Balkone (untergeordnete Bauteile) außerhalb der Baufenster des Bebauungsplanes an den bestehenden Gebäuden angebaut werden?

Ja, eine Befreiung für die Errichtung der Balkone an den bestehenden Gebäuden wird gemäß § 31 Abs. 3 BauGB in Aussicht gestellt.

(8 – 1)

Frage 3:

Können die erforderlichen Stellplätze entgegen der Festsetzungen des Bebauungsplanes (max. 4) oberirdisch errichtet werden, da der Bau einer Tiefgarage bei Erhalt des Bestandes nicht möglich ist?

Ja, eine Befreiung für die Errichtung der oberirdischen Stellplätze anstelle der Errichtung einer Tiefgarage wird gemäß § 31 Abs. 3 BauGB in Aussicht gestellt.

Hinweis: Die Verwaltung ist der Auffassung, dass 11 Stellplätze für die Realisierung des Vorhabens zwingend erforderlich sind.

Einer Abweichung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Krailling wird hinsichtlich des Stellplatzschlüssels nicht zugestimmt.

Die 11 Stellplätze sind im Genehmigungsverfahren daher entsprechend nachzuweisen.

Eine Prüfung erfolgt im späteren Verfahren durch das Landratsamt Starnberg.

(8 – 1)

Frage 4:

Kann die Grundstückszufahrt entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes an der jetzigen Stelle bestehen bleiben?

Ja, eine Befreiung für die abweichende Situierung der Grundstückszufahrt wird gemäß § 31 Abs. 3 BauGB in Aussicht gestellt.

Hinweis Abstandsflächen:

Nach Auffassung der Verwaltung werden die erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten, da sich diese überschneiden.

Die Einhaltung der Abstandsflächen ist eine zwingende Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens.

Die ordnungsgemäße Einhaltung der Abstandsflächen ist durch den Planer nachzuweisen und vom Landratsamt Starnberg zu prüfen.

(9 – 0)

Mehrheitlich beschlossen Ja 0 Nein 0 Anwesend 9

Beschluss:

Die Verwaltung (das Energiemanagement) wird beauftragt:

- Alle relevanten Akteure der Gemeinde (Kämmerei, Bauamt, Liegenschaftsverwaltung, Nutzer, Hausmeister) in die Abläufe des Energiemanagements für eine ressourcensparende Arbeitsweise zu integrieren
- Sämtliche vorhandenen Energie- und Gebäudedaten sowie Nutzungsprofilen zu erfassen und zentral zusammenzuführen
- regelmäßige Auswertung der Daten vorzunehmen und Maßnahmen abzuleiten
- regelmäßige Vertrags- und Tarifanalysen bzw. -bewertung durchzuführen
- eine verbindliche Dienstanweisung zur energieeffizienten Nutzung der Gebäude und Verstetigung des Energiemanagements zu erstellen sowie regelmäßige zu überprüfen und anzupassen

Der Arbeitskreis Energie und Umwelt soll in Zukunft neben Verwaltungsmitarbeitern, die themenspezifisch hinzuzuziehen sind (Energiemanagement, Gebäudeverwaltung, Bauamt, Finanzen etc.) Teil des „Energieteam“ sein und hierbei die Liegenschaftsbewertung sowie Maßnahmenpriorisierung / Sanierung vorantreiben.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

10 Verschiedenes

Unter Verschiedenes wurden keine Punkte genannt.

Zur Kenntnis genommen Ja 0 Nein 0 Anwesend 9

Erster Bürgermeister Stefan Göttlinger schließt die Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses um 21:10 Uhr.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stefan Göttlinger
Erster Bürgermeister

Marco Zickler
Schriftführung