
Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 14.07.2026

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße (Normenkontrolle) - Ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB

- Abwägungsbeschluss zu den während einer Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Beschluss:

- a) Den in der **Anlage** zusammengestellten Abwägungsbeschlüssen wird zugestimmt. Die redaktionellen Änderungen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.
- b) Im Ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB wird die Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 für das Geviert Pentenrieder Straße – Bergstraße – Rosenstraße – Ludwigstraße in der Fassung vom 14.07.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als **Satzung** beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt dies nach § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekanntzumachen und rückwirkend zum 23.02.2021 in Kraft zu setzen.

Mehrheitlich beschlossen Ja 7 Nein 2 Anwesend 9

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Krailling, 22.07.2026


Marco Zickler



Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4a Abs. 3 BauGB

B Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	<u>Erläuterung und Beschlussvorschlag</u>
LRA Starnberg – Kreisbauamt	1, Da die max. zul. Grundflächen innerhalb der Bauräume in der Planzeichnung verortet wurden, empfehlen wir, den Zusatz in A 3.1 aufzunehmen, dass sich die festgesetzten Grundflächen auf die Baugrundstücke beziehen	<u>Erläuterung:</u> <i>Die Anregung wird berücksichtigt und es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Festsetzung</i>
	2. Zu A 3.3 Wir bitten zu berücksichtigen, dass seitens des LRA Starnberg kleine Vordächer, ortsübliche Dachüberstände und handelsübliche Kellerschächte nicht zur Grundfläche gerechnet werden. Es macht daher wenig Sinn, diese Bauteile in Genehmigungsverfahren aufgrund von A 3.3 zu erfassen und zu prüfen, ob diese den Vorgaben aus A 3.3 entsprechen. Im Gegensatz zu Außentreppen, die jedenfalls zur Grundfläche zu rechnen sind. Wir bitten um entsprechende Anpassung.	Die Festsetzung wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bereits abgewogen, weil es immer wieder bei Befreiungen Uneinigkeit darüber mit dem Landratsamt gab. Deshalb hält die Gemeinde weiterhin daran fest.
	3. Zu A 4.4 Satz 2 Wir empfehlen, aus Gründen der Rechtsklarheit, die Worte „entsprechend des Bestands“ mit dem Zusatz „wie er in der Planzeichnung mit dem Planzeichen B 2 dargestellt ist“ zu ergänzen. Im Übrigen dürfen wir darauf hinweisen, dass unter B 2- B 4 die Planzeichenerklärungen um jeweils eine Zeile verrutscht sind.	<i>Die Anregung wird berücksichtigt und es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Festsetzung.</i>
	4. Zu A 5.1 Hier gibt es keine beispielhafte Aufzählung.	<i>Es wird auf z.B. verzichtet.</i>

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4a Abs. 3 BauGB		
Einwendung und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	A 5.3 i.V.m. 5.4 Die beiden Festsetzungen ermöglichen, dass ein 1/3 der Gebäudelänge mit Gauben und ein weiteres Drittel der Gebäudelänge mit Widerkehren belegt sein dürfen. Üblicherweise wird diese Form der Dachaufbauten alternativ gestellt. Wir bitten um Überprüfung.	
	Zu A 5.6 Satz 2 Um der (gedachten) Zielsetzung dieser Festsetzung gerecht zu werden, bedarf es des Wortes „nur“.	<i>Die Anregung wird berücksichtigt und es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Festsetzung.</i>
	Zu A 6.2 und A 6.3 Das Planzeichen der „Vorgartenzone“ fehlt in A 6.1 und muss noch nachgetragen werden.	<i>Der Hinweis wird berücksichtigt und es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung des Planzeichens unter A 6.1.</i>
	Zu A 6.3 Satz 2 Bedeutet das, dass Satz 1 bei Doppelgaragen nicht gilt und, falls der Nachbar ebenfalls eine Doppelgarage errichtet, im Ergebnis eine 12m breite ungegliederte Zufahrt entstehen kann?	Das ist korrekt.
	Zu A 6.8 Bedeutet das, dass die Tiefgaragen, die von der Pentenrieder Straße angefahren werden, das gesamte Baugrundstück umfassen dürfen?	Zur Klarstellung wird in Klammern hinter der Festsetzung ergänzt, dass bei einer Tiefgaragenrampe die gem. A 6,3 festgesetzte Zufahrtsbreite von 3m einzuhalten.
		<u>Beschluss:</u> Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung berücksichtigt und es erfolgt eine redaktionelle Überarbeitung der Planunterlagen.

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4a Abs. 3 BauGB		
Einwendung und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
LRA Starnberg – Untere Naturschutzbehörde 27.04.2026	Grünordnung und Einfriedung: Bitte die Zulässigkeit von Gabionen prüfen (vgl. Satzung Punkt 8.8 und Begründung Punkt 4.7). Bitte Baumfestsetzungen von Terrabiota mit der Planzeichnung abgleichen, speziell Baum 23 und 24. Bitte noch ergänzen, dass ein Mindestabstand zum Boden von 10 cm einzuhalten ist, um Kleinsäugern und anderen Artengruppen ein müheloses Passieren zu ermöglichen. Zudem erscheint auch ein Hinweis auf eine extensive Dachbegrünung der Carports aus unserer Sicht wünschenswert.	
	Spezieller Artenschutz: Aufgrund der guten Durchgrünung, des teilweise alten Baumbestandes sowie der Daten aus der ASK-sowie der Karla Natur-Datenbank ist das Vorkommen diverser Fledermausarten im Umfeld belegt. Die festgelegten Vermeidungsmaßnahmen müssen ebenso wie die CEF-Maßnahmen als Festsetzungen übernommen werden. In diesem Zusammenhang sollte auch auf geeignete Lampenkonstruktionen und Leuchtmittel zum Schutz von Insekten und Fledermäusen (Flugroute und Nahrungshabitat) hingewiesen werden. Hinsichtlich Vogelschlagrisiko möchten wir auf den Leitfaden „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten aus dem Februar 2021 sowie den Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach) hinweisen.	In den Hinweisen werden die beiden Leitfäden ergänzt.
		Beschluss: Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung berücksichtigt und es erfolgt eine redaktionelle Überarbeitung der Planunterlagen.

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4a Abs. 3 BauGB		
Einwendung und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
Öffentlichkeit 1 Ludwigstraße 5 82152 Krailling	mir ist bewusst, dass die Stellungnahmefrist für den oben genannten Bebauungsplan abgelaufen ist. Allerdings habe ich erst soeben davon Kenntnis erhalten, dass meine Rechte als Eigentümer des Grundstücks in der Ludwigstrasse 5 gegenüber dem vorher verabschiedeten Plan eingeschränkt wurden (Terrasse nur noch 20qm statt 30qm). Nun hatte ich mich im Jahr 2020 aktiv in den Prozess eingebracht und war mit der letztlich gefundenen Lösung zufrieden. Fast 6 Jahre später hat der Widerspruch eines Dritten nun dazu geführt, dass meine Terrasse 10qm kleiner sein muss als zuvor beschlossen. Das leuchtet mir nicht ganz ein. Könnten Sie mir das erklären? Im Übrigen habe ich mittlerweile ein Teilgrundstück neben meinem Grundstück erworben, welches meinem Grundstück im Grundbuch zugeordnet wurde. Dies ist im neuen Bebauungsplan nicht berücksichtigt. Ich nehme aber an, dass dies für den Bebauungsplan nicht weiter relevant ist?	Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens wurde hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung das Konzept für die schmalen und kleinen Grundstücke Ludwigstraße 1a, 3a, 3b und 5 geändert. U.a. wurde die zulässige Überschreitung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO von 0,4 auf 0,5 (bzw. auf 0,6 bei Fl.Nr. 323/7) angehoben, um den Gestaltungsspielraum bei der Ausnutzung der zulässigen Grundfläche für den Hauptbaukörper gegenüber dem bisherigen Planungsansatz zu erhöhen und ausreichend zusätzliche Flächen für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen vorzusehen. Im Gegenzug wurden die verhältnismäßig großen Grundflächen-Zuschläge, die ausschließlich für Terrassen verwendet werden können, von 30 qm auf 20 qm herabgesetzt. Insgesamt wird damit jedoch die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke unter Wahrung des Ziels der Begrenzung der Bodenversiegelung erhöht (siehe Übersicht Baurechtsbilanz). Auch wenn in einzelnen Fällen die Flächen für Stellplätze und Garagen mit Zufahrten im Bestand höher sind, ermöglicht dies insgesamt eine praktikable Umsetzung des Baurechts. Für das Grundstück Fl.Nr. 323/2 können nun zusätzlich zur (unverändert) festgesetzten Grundfläche statt bisher 8 qm bis zu 57 qm für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO verwendet werden. Nachdem Terrassen je nach Gestaltung auch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sein können (vgl. BayVGH, Urt. v. 17.11.2021 - 1 N 20.1182 -), wird die Herabsetzung der nur für Terrassen gelten Grundfläche von 30 qm auf 20 qm also mehr als kompensiert.

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4a Abs. 3 BauGB		
Einwendung und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
		Die hinzuerworbenen Flächen aus dem Nachbargrundstück sind als private Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Damit zählen sie nicht zum Bauland und erhöhen auch nicht das Maß der baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan setzt abgesehen davon die Grundstücksgrenzen nicht fest, sondern nur die Nutzung der Flächen. Die aktuelle digitale Flurkarte ist bestellt und wird noch ausgetauscht.
		<u>Beschluss:</u> Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung zur Kenntnis genommen und es bedarf keiner Überarbeitung der Planunterlagen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 2