



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 03.02.2026 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:18 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz: Bernhard Sontheim, 1. Bürgermeister
Schriftführer: Stefanie Reichart

Bergfeld, Karin

Hansel, Günter

Kaufmann-Jirsa, Stephanie, Dr.

Keltsch, Michael, Dr.

Maier, Anton

Melichar, Peter

Utech, Boris

Eiling-Hütig, Ute, Dr.

Schmid, Imke

Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Schremser, Matthias

2. Bürgermeister

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 20.01.2026
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 62A „Albers-Villa“ Aufstellungsbeschluss und ggf. Billigungsbeschluss
3. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau von 7 Reihenhäuser - Johann-Biersack-Str. 35 - Fl.Nr. 541
4. Tekturantrag: Errichtung eines Mobilfunkmastes an der B2 Fl.Nr: 787/7
5. Bekanntgaben / Sonstiges

Die Frage, ob mit dem Festsetzungsvorschlag zur Art der Nutzung auch großflächige Büroflächen entstehen könnten, wird nochmal geprüft.

Beschluss:

Beschluss 1 / Aufstellungsbeschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 62a „Albers-Villa“ (bestehend aus Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag) gemäß § 12 BauGB. Das Verfahren wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht durchgeführt.

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

Beschluss 2 / Billigungsbeschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den vorliegenden Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62a „Albers-Villa“ in der Fassung vom 03.02.2026 und die Begründung in der Fassung vom 03.02.2026 hierzu.

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen und einen Durchführungsvertrag mit dem Vorhabensträger zu veranlassen.

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung: Neubau von 7 Reihenhäuser - Johann-Biersack-Str. 35 - Fl.Nr. 541

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 541 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist es als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen.

Es wurde bereits ein Antrag auf Baugenehmigung mit Bescheid vom 21.04.2022 (Neubau eines Wohnhauses als 4-Spänner mit 4 Garagen) mit einer Grundfläche von 342,10 m² zu-

züglich 81,60 m² für Terrassen und Balkone, einer Wandhöhe von 8,69 m und einer Firsthöhe von 12,19 m genehmigt.

Des Weiteren wurde 2025 ein Vorbescheid eingereicht. Hier wurden 2 Reihenhäuser mit Grundflächen von 150 m² und 250 m², Wandhöhen bis 7m und Firsthöhen bis 10,50 m geplant. Auch hier erteilte der Bauausschuss das gemeindliche Einvernehmen. Der Genehmigungsbescheid vom Landratsamt wurde am 28.08.2025 erlassen.

Nun reicht der Bauherr einen Bauantrag für ebenfalls 2 Reihenhäuser mit insgesamt 7 Wohneinheiten und Satteldach ein. Die Grundflächen belaufen sich auf 150 m² und 200 m², die Wandhöhen auf bis zu 6,80 m und die Firsthöhen auf bis 10,50 m.

Aus Sicht der Verwaltung fügen sich beide Gebäude ein. Die gemeindliche Stellplatzsatzung für KFZ-Stellplätze wird eingehalten. Insgesamt werden 14 KFZ-Stellplätze und 14 Fahrradstellplätze zur Verfügung gestellt.

Die Erschließung ist bis auf die Niederschlagswasserbeseitigung gesichert. Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Starzenbach muss durch die Fachkundige Stelle für Wasserrecht beim LRA Starnberg geprüft werden.

Solange der Nachweis seitens des Landratsamts aufgrund der offenen Niederschlagswasserbeseitigung nicht vorliegt, ist das gemeindliche Einvernehmen zu verweigern. Erst mit Vorlage, dass die Erschließung vollumfänglich gesichert ist, kann dann das gemeindliche Einvernehmen durch den Bürgermeister auf dem Verwaltungsweg erteilt werden.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen aufgrund der fehlenden Niederschlagswasserbeseitigung zum Neubau von 7 Reihenhäusern, Johann-Biersack-Str. 35, Fl.Nr. 541. Sobald der Nachweis seitens des Landratsamts erfolgt, wird der Bürgermeister ermächtigt, auf dem Verwaltungsweg das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Bauwerber in Verhandlung zu treten, da die Planung in die bestehende Straße ragt.

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 8

Gegen den Beschluss: 1

TOP 4 Tekturantrag: Errichtung eines Mobilfunkmastes an der B2 Fl.Nr: 787/7

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 787/7 liegt im Außenbereich, aber nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. Nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sind Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn

öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität Gas, Telekommunikationsdienstleistungen dient.

Am 05.12.2023 wurde bereits das gemeindliche Einvernehmen durch den Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss für die Errichtung eines Mobilfunkmastes an der B2 erteilt. Das Landratsamt erließ am 25.10.2024 den Baugenehmigungsbescheid.

Nun reicht der Bauherr einen Tekturantrag auf Änderungen des Mastes ein. Durch diese Änderung erreicht der neue Mast eine Höhe von 55,35 m und ist somit 10,35 m höher als der alte.

Hinweis:

Der Gemeinderat stimmte dem Gestattungsvertrag zur Errichtung eines Mobilfunkmastes auf dem gemeindlichen Grundstück Fl.Nr. 787/7 am 18.10.2022 zu.

Im Vertrag ist folgender Nutzungsumfang geregelt:

Fläche zur Errichtung eines Antennenträgers mit ca. 50 m Höhe zur Aufnahme der Antennenanlage und der abgesetzten Technikeinheiten nach betrieblichen Erfordernissen

Auf Grund der Lage sind aus Sicht der Verwaltung die 55 m vertretbar.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Tekturantrag: Errichtung eines Mobilfunkmastes an der B2 – Fl.Nr: 787/7

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

TOP 5 Bekanntgaben / Sonstiges

BGM Sontheim gibt bekannt, dass er mit dem Pächter der Autowerkstatt aufgrund des Ortsbilds gesprochen hat. Eine Hecke als Sichtschutz ist nicht realisierbar, da diese die Zufahrt blockieren würde. Der Pächter sichert jedoch zu, dass keine undichten Autos auf dem Grünstreifen stehen.

GR Utecht erkundigt sich nach der Möglichkeit, vor der Autowerkstatt ein absolutes Halteverbot einzurichten. BGM Sontheim spricht sich gegen diese Maßnahme aus, da er negative Auswirkungen durch einen Durchschusseffekt befürchtet.

Frau Schmid spricht ihr Beileid aus, da der ehemalige Pächter des Makarska Gills verstorben ist.

Frau Schmid lobt den Winterdienst, bittet jedoch darum, auf die Anwohneinfahrten zu achten.

Frau Schmid berichtet, dass der Parkplatz von der Badestelle in Garatshausen sehr glatt ist. BGM Sontheim erläutert dazu, dass es Probleme mit dem Hangwasser gibt.

Frau Schmid teilt mit, dass Funkmastbetreiber am Sprungweg waren und hofft auf die baldige Errichtung eines Funkmastes.

Gefertigt:

Stefanie Reichart

Genehmigt:

Bernhard Sontheim
1. Bürgermeister