Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 14.11.2023

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

---

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 "Schabernack" für das Geviert Elisenstraße, Margaretenstraße, Hans-Sachs-Straße, Franzstraße, im Verfahren nach § 13a BauGB

a) Abwägungsbeschluss zu den während der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Bedenken und Anregungen

b) Beschluss über das weitere Verfahren

Beschluss:

a) Den in der **Anlage** zusammengestellten Abwägungsbeschlüssen wird unter Berücksichtigung folgender Änderungen zugestimmt:
- Auf Fl.Nr. 31/4 werden 2 Bauräume mit II Vollgeschoßen und jeweils einer GR von 98 m² festgesetzt. **(8 : 0)**
- Der Hinweis zum Artenschutz bezüglich der Markierungen der Glasflächen wird herausgenommen. **(6 : 2)**
- Bei den Hinweisen zum Artenschutz bezüglich des Baumschutzes wird anstatt der senkrechten Verbauungsmaßnahmen „geeignete Verbauungsmaßnahmen" aufgenommen. **(8 : 0)**

b) Das Planungsbüro Stadt Raum Planung, Frau Mirbeth, wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen in den Entwurf der Bebauungsplanänderung einzuarbeiten. Die Verwaltung wird beauftrag, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zu wiederholen. **(8 : 0)**

Mehrheitlich beschlossen Anwesend 8

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Krailling, 16.11.2023

Marco Zickler

Bayern Gemeinde Krailling

GEMEINDE KRAILLING

1. Auslegung zur 12. Änderung des B-Plans Nr. 26 „Margaretenstraße / Elisenstraße / Franzstraße / Hans-Sachs-Straße“ vom 06. Mai 2023 - 16. Juni 2023

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		**Abwägung**
(02) Regierung von Oberbayern (Stellungnahme vom 04.05.2023)	*Die vorliegende Planung ist aus landesplanerischer Sicht vor dem Hintergrund der Belange des Flächensparens sowie der Innen- vor Außenentwicklung zu begrüßen.* **Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.**	→ wird zur Kenntnis genommen
(09) Gemeinde Planegg (Stellungnahme vom 23.06.2023)	*Die Gemeinde Planegg sieht ihre Belange durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 26* **nicht beeinträchtigt**.	→ wird zur Kenntnis genommen
(03) Bayer. Amt für Denkmalpflege (Stellungnahme vom 04.05.2023)	*Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende* **Bodendenkmäler***:* *D-I-7834-0386, Siedlung der Späthallstatt-/ Frühlatenezeit sowie des frühen Mittelalters, des hohen und späten Mittelalters und der frühen Neuzeit.* *2012 wurden am Südostrand des Bebauungsplanes mehrere Siedlungsbefunde aus der Späthallstatt- und Frühlatenezeit und eine Hofstelle des frühen und Späten Mittelalters ausgegraben. Südlich der Elisenstraße wurden zudem im Jahr 2017 weitere Siedlungsbefunde des Mittelalters und der Neuzeit ausgegraben.* *(...)* *Es ist erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gern. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3).* *Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:* *„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gern. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“*	→ das genannte Bodendenkmal wird nachrichtlich in der **Planzeichnung** übernommen → der blau markierte Absatz wird in den **textlichen Hinweisen** (FS Seite 10) entsprechend ergänzt

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
(01) Landratsamt Starnberg Untere Immissionsschutzbehörde (Stellungnahme vom 23.06.2023)	*(...) im Lageplan auf Seite 2 der Satzung ist die* **Art der baulichen Nutzung** *gemäß BauNVO nicht dargestellt.*	→ wird in der **Planzeichnung** ergänzt
(14) Schreiben Anwalt Stiftung (Stellungnahme vom 13.06.2023)	*Die alternativen Planfestsetzungen entbehren der Rechtsgrundlage.*	→ wurde mit dem Rechtsanwalt der Gemeinde so abgestimmt → Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB: ***„Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden: die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen.“***
(09) Eigentümerin (Stellungnahme vom 10.06.2023)	*Ich lehne die alternative Planzeichnung / Bebauung ab, da zu starke Verdichtung.*	→ Aus städtebaulicher Sicht wird zur Stärkung des Straßenraums eine bauliche Entwicklung auf den Eckgrundstücken an der Margaretenstraße mit prägnanten, die Straße begleitenden Gebäuden empfohlen. Ein derartiges Gebäude ist nur über eine entsprechende Erhöhung der baulichen Dichte auf den Grundstücken möglich. → siehe Beschluss vom Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss am 14.02.2023: ***„Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes wird die bauliche Dichte mit 0,4 GFZ auf ein vergleichbares Maß angepasst. Aus städtebaulicher Sicht ist eine höhere Dichte auf den Eckgrundstücken an der Margaretenstraße möglich. Bei Errichtung eines förderfähigen sozialen Wohnbaus kann ein Langhaus mit einer baulichen Dichte von 0,6 in einem Bauraum mit einer Baulinie von 35 m und einer Tiefe von 14 m errichtet werden.“***

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
(12) Eigentümerln (Stellungnahme vom 09.06.2023)	*(...) Weiterhin sind viele „Nebengebäude“ (Schuppen, Carports usw.) nicht eingetragen, stattdessen wird durch grüne Schraffur eine „Eingrünung“ (Symbol 10.5 Seite 7/12 des Entwurfs) vorgetäuscht.*	→ es wurde die aktuelle Flurkarte vom Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Stand Oktober 2023) untergelegt, nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen etc. sind darin nicht verortet → die Zone für Eingrünung soll dazu dienen, die bestehenden Großbäume auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zu sichern, dementsprechend isind hier keine neuen baulichen Anlagen zulässig. Für bereits vorhandene Nebengebäude etc. besteht Bestandsschutz. → der Baumbestand wurde bereits 2019 erhoben, nach einer erneuten Überprüfung vor Ort wurde festgestellt, dass der betreffende Baum auf auf Fl.Nr. 31 nicht mehr vorhanden ist, der Baum wurde dementsprechend aus der Planzeichnung entfernt
(13) Eigentümerln (Stellungnahme vom 10.06.2023)	*Zuerst muss erwähnt werden, dass die geplanten Änderungen auf einem nicht aktuellen Bebauungsplan basieren. So wie auf Seite 2 in Teil A dargestellt, ist die derzeitige Situation in einigen Bereichen nicht. Dies betrifft die u.a. Fl.Nr. 17/3, 19, 19/2, 31, 31/3. Dort befinden sich Carports, Swimmingpools, größere Gartenhäuser, u.ä., welche nicht eingezeichnet sind. Im Falle von Fl.Nr. 31 ist ein zu erhaltener Baum eingezeichnet, den es so nicht mehr gibt.*	

Entwurf vom 14.03.2023

Entwurf vom 14.11.2023

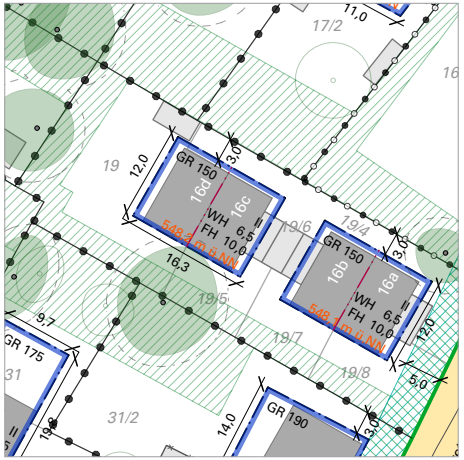
ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
(09) Eigentümerin (Stellungnahme vom 10.06.2023)	*Generell im Geltungsbereich reines Wohngebiet. Einverstanden. Warum sollen Fl.Nr 16 und 29 eine Ausnahme erhalten?* *Was ist durch Umwidmung in allg. Wohngebiet dadurch baulich und nutzungsmäßig möglich, was mir ggf. einen Nachteil bringen würde?*	→ Die typischen Straßenaufweitungen an der Margaretenstraße sollen durch die traufseitige Gebäudestellung der Gebäude auf den Eckgrundstücken betont werden. Die Gebäude stehen demnach unmittelbar an der Straßenkante. Eine Nichtwohnnutzung in den Erdgeschossen zuzulassen, erscheint daher insbesondere auf Fl.Nr. 29 sinnvoll. → Auf beiden Eckgrundstücken an der Margaretenstraße war ursprünglich jeweils eine öffentliche Nutzung im Erdgeschoss angeordnet war. → Das Grundstück Fl.Nr. 16 war bereits im bestehenden Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Für das Grundstück Fl.Nr. 29 wurde diese Festsetzung ebenfalls übernommen. → Anders als im Reinen Wohngebiet (WR) ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) das Wohnen nicht die ausschließlich zulässige Nutzungsart. Es steht jedoch im Vordergrund. Der Wohncharakter prägt daher auch das allgemeine Wohngebiet. Daneben sind Anlagen zulässig, die den materiellen, kulturellen oder sozialen Bedürfnissen des Gebiets dienen.
(12) Eigentümerin (Stellungnahme vom 09.06.2023)	*Gegen die abweichend vorgesehene bauliche Nutzung der Flurstücke 16 und 29, d.h. allgemeines Wohngebiet (2.1., Seite 3/12 des Entwurfs) erheben wir insbesondere Einspruch, weil sie der grundsätzlichen Struktur der Bereichs Krailling Nord (und dem „Gartenstadt Charakter“) zuwider läuft. Auch der Gemeinde dürfte es nicht entgangen sein, dass in diesem Bereich seit längerem keine anderen Nutzungen als Einfamilien- und Doppelhäuser mehr sinnvoll umsetzbar sind.*	
(14) Schreiben Anwalt Stiftung (Stellungnahme vom 13.06.2023)	*Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (WA) für das Grundstück Fl.Nr. 29 ist nicht nachvollziehbar. In der Begründung wird dargestellt, dass sonstige Nichtwohnnutzungen nur in den Erdgeschosszonen zugelassen werden sollen, die im allgemeinen Wohngebiet möglich sind. Eine solche vertikale Beschränkung wird tatsächlich jedoch nicht festgesetzt. Auf der anderen Seite werden in den reinen Wohngebieten die ausnahmsweise Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Das Ziel der Gemeinde würde wohl besser und den Gebietscharakter der umgebenden Gebäude schonender erreicht werden, wenn es bei der Festsetzung eines reinen Wohngebiets verbleibt, die ausnahmsweise Nutzungen des § 3 Abs. 3 BauNVO aber eben nicht ausgeschlossen werden, jedenfalls nicht für das Grundstück Fl.Nr. 29.*	

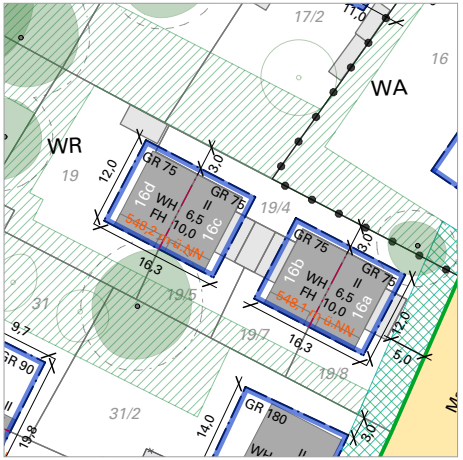
12. Änderung B-Plan Schabernack, Entwurf vom 14.11.2023

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG - GRUNDFLÄCHEN

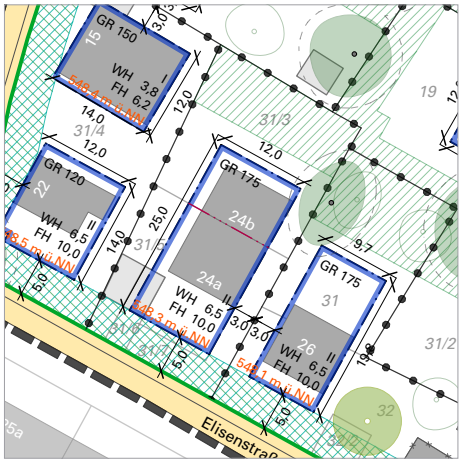
Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
(01) Landratsamt Starnberg Kreisbauamt (Stellungnahme vom 23.06.2023)	*In der Festsetzung* **B 3.1.2** *muss die Bezugnahme der Grundfläche auf den Bauraum gestrichen werden, da nach §19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO die Grundfläche sich jeweils auf die Fläche des Baugrundstücks bezieht.*	→ die Festsetzung wurde gestrichen
(14) Schreiben Anwalt Stiftung (Stellungnahme vom 13.06.2023)	*An der Festsetzung der GR haben wir erhebliche Zweifel. Dies zeigt nicht zuletzt die Ausführung, dass bei Teilungen die GR privatrechtlich aufzuteilen sei. Das wird nicht funktionieren.*	→ in der Planzeichnung wurde auf einzelnen Grundstücken die GR entsprechend auf die Bauräume aufgeteilt → eine Umsetzung des Baurechts auf den jeweiligen Grundstücken ist demnach gegeben
	Uns ist unklar, ob die in den Vorgängerbebauungsplänen festgesetzte GFZ noch gilt oder der vorliegende Bebauungsplanentwurf die alten Regelungen vollständig ersetzen bzw. verdrängen soll, wovon wir aktuell ausgehen.	→ die festgesetzte GFZ gilt nicht mehr → die Baudichte wurde gegenüber dem bestehenden B-Plan auf allen Grundstücken leicht erhöht, dementsprechend wurde die GR für die einzelnen Grundstücke festgelegt



Entwurf vom 14.03.2023



Entwurf vom 14.11.2023



Entwurf vom 14.03.2023

Entwurf vom 14.11.2023

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
(01) Landratsamt Starnberg Kreisbauamt (Stellungnahme vom 23.06.2023)	*Ergänzend muss deswegen auch im Grundstück Fl.Nr. 31/4 eine erkennbare Baugrundstücksfläche definiert werden (z.B. durch Perlschnurlinien nach Nr. 15 PlanVZ).*	→ auf Grundstück Fl.Nr. 31/4 sind derzeit zwei Gebäude vorhanden, dementsprechend wurden zwei Bauräume vorgesehen und die zulässige GR auf die Bauräume verteilt → Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Anzahl der Vollgeschosse und darauf bezogen die Wandhöhen) erfolgen bauraumbezogen. → Hierzu wird auf die Regelung in § 16 Abs. 5 BauNVO verwiesen. Hiernach „kann das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan für Teile des Gebiets, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden“. Damit kann eine vom Buchgrundstück abweichende Bestimmung des Baugrundstückes im Bebauungsplan erreicht werden oder aber eine Differenzierung – wie in diesem Fall – über durch Baugrenzen definierte Bauräume.

Entwurf vom 14.03.2023, Bestandsgebäude

Variante A : Gebäude 1 - GR 120 (II)
Gebäude 2- GR 150 (I)

Variante B: Gebäude 1 - GR 98 (II)
Gebäude 2 - GR 98 (II)

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		**Abwägung**
(01) Landratsamt Starnberg Kreisbauamt (Stellungnahme vom 23.06.2023)	*Wir bitten die* **Feststetzung B 3.2.** *ersatzlos zu streichen.* *Diese Festsetzung liegt einem unnötigen bürokratischen Aufwand und bietet städtebaulich im Lichte von 3.2.1, 3.2.2, 3.3 und 8.1 keinen Mehrwert. (***Regelung der Vollgeschossanzahl***)*	→ Die Festsetzung **3.2.** wird beibehalten.
	B 3.2.1 *benennt die Wandhöhe.* **B 3.2.3** *definiert den unteren Messpunkt der Wandhöhe.* **B 3.2.4** *bezieht diesen auf eine Außenwandhöhe. Wir bitten dies redaktionell zu berichtigen.*	→ wurde entsprechend angepasst
(14) Schreiben Anwalt Stiftung (Stellungnahme vom 13.06.2023)	*Es wird darum gebeten, allgemein die Wandhöhe auf 7 m zu erhöhen. Dies würde es ermöglichen, ein besser nutzbares Dachgeschoss zu etablieren. Es ist in Zeiten der erwünschten Nachverdichtung im Bestand und der Maßnahmen der Innenentwicklung eigentlich nicht nachvollziehbar, weshalb mit den gefundenen Festsetzungen die Nutzung der Dachgeschossebene solchermaßen eingeengt und nur die im Bestand bereits vorhandene höchste Bebauung wiedergegeben wird. Bei einer Wandhöhe von 7 m gehen wir davon aus, dass im Dachgeschoss eine vollwertige Nutzung untergebracht werden könnte. Dies gilt umso mehr, als auf den Grundstücken mit den Flurnummern 16 und 29 ja eine deutliche Nachverdichtung ermöglicht werden soll.*	→ die max. Wandhöhe von 6,50 m für zweigeschossige Gebäude wird nicht erhöht → der Wert orientiert sich an der Bestandsbebauung sowie an den Wandhöhen der Gebäude in den umliegenden Wohngebieten → im bestehenden B-Plan lagen die zulässigen Traufhöhen bei 5,90 m im WR und 6,30 m im WA

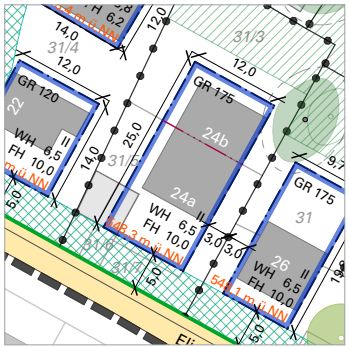
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
(01) Landratsamt Starnberg Kreisbauamt (Stellungnahme vom 23.06.2023)	*Die* **Festsetzungen 4.4, 4.5 und 4.6** *sind rechtlich unzulässig und müssen geändert werden. Die BauNVO eröffnet in §23 Abs. 3 Satz 2 eine abschließende Überschreitungsmöglichkeit für Baugrenzen. Dem Normgeber des Bebauungsplans ist es verwehrt, neue und vom Gesetz abweichende Regelungen zu treffen.* *Im vorliegenden Fall müssten in der Planzeichnung Flächen (z.B. mit Baugrenzen) definiert werden, innerhalb derer die gelisteten Bauteile zulässig sind oder eine Ausnahme nach §23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO definiert werden. Ausnahmen müssen jedoch so begründbar sein, dass der Unterschied zur Regelmäßigkeit erkennbar bleibt.* *Im Übrigen ist die* **Festsetzung B 4.6** *überflüssig.*	→ Die Festsetzungen **4.4.** (Balkone) und **4.6** (Lichtschächte) werden gestrichen. → Die Festsetzung **4.5** (Terrassen) wird umformuliert: *„Ausnahmsweise darf die Baugrenze für Terrassen um max. 2 m auf insgesamt ein Drittel der Gebäudelänge, für Vordächer, Kellerabgänge und Kellerschächte um max. 1m auf insgesamt die Hälfte der Gebäudelänge und für Dachüberstände um max. 0,8 m überschritten werden.“*
(09) Eigentümerin (Stellungnahme vom 10.06.2023)	*Ich fände Terrassen und Loggien schön wie Margaretenstr. 22 und 28. Das lockert die lange Front auf. Vorspringende Balkone sollen auf der Straßenseite nicht zulässig sein, wie vorgeschlagen.*	→ Terrassen sind grundsätzlich zulässig, solange sie den Festsetzungen entsprechen (siehe oben) → Balkone sind an den mit dem Planzeichen 9.2 gekennzeichneten Fassaden zur Margaretenstraße bzw. Elisenstraße nicht zulässig (Fl.Nr. 16 und 29)

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
(01) Landratsamt Starnberg Kreisbauamt (Stellungnahme vom 23.06.2023)	*Die Regelung der Abstandsflächen durch die* **Festsetzung B 6.1** *ist nach unserer Auffassung nicht zulässig und steht auch im Widerspruch zu dem Hinweis 3.1. Sofern die gesetzliche Abstandsflächenregelung der BayBO gelten soll, so wäre dies unter den Hinweisen aufzuführen. Zudem ist dann angezeigt, den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aus der gemeindlichen Abstandsflächensatzung herauszunehmen, um hierdurch die gemeindliche Abstandsflächensatzung nicht zu gefährden.* *Die möglichen Abstandsflächenverkürzungen müssen benannt werden (an welchen Stellen unterschreiten die Abstandsflächen das übliche Maß) und begründet werden. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglicht nur ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen. Die Verkürzung auf H=0 ist damit nicht umfasst. Eine Ausweitung der abschließenden Regelung des Art. 6 Abs. 7 BayBO ist nicht zulässig.* **B 8.2** *muss daher gestrichen werden.*	→ Die Festsetzungen **8.2** und **6.1** (Absatz mit der Abweichung der Abstandsflächen für Duplexgaragen) werden gestrichen.
(09) Eigentümerin (Stellungnahme vom 10.06.2023)	*Ich möchte keine Abweichung der Abstandsflächen ausgewiesen haben.*	
(14) Schreiben Anwalt Stiftung (Stellungnahme vom 13.06.2023)	*Nach der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Krailling gelten im Prinzip die alten Abstandsflächen. Bei einer für Fl.Nr. 31 festgesetzten zulässigen Wandhöhe von 6,5 m wäre deswegen ein Abstand nach Westen von 3,25 m erforderlich. Ähnliches gilt zum Beispiel für den Bauraum des westlichen Grundstücks. Es wird darum gebeten, festzusetzen, dass die Abstandsflächen bei Realisierung des nach dem Bebauungsplan zulässigen Baurechts entsprechend verkürzt werden. Dies gilt erst recht, sofern die Wandhöhe auf 7 m erhöht wird.*	→ Es gilt die „Satzung über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe“ der Gemeinde Krailling vom 27.01.2021. → Der Bauraum gibt lediglich die Fläche vor, auf der ein Gebäude errichtet werden kann. Das Gebäude ist demnach so positionieren, dass die Abstandsflächen zum Nachbargrundstück eingehalten werden. Dabei ist ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 3,0 m einzuhalten. → Eine Erhöhung der Wandhöhe auf 7,0 m ist nicht gewünscht.

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
(01) Landratsamt Starnberg Kreisbauamt (Stellungnahme vom 23.06.2023)	*Aus arbeitsökonomischen Gesichtspunkten wird dringend geraten die Stellplatzbindung nicht auf die komplizierte und ansonsten für das Baugenehmigungsverfahren nicht benötigte Wohnflächenberechnung abzustellen.* *Im Übrigen stößt die Festsetzung „1,5 STP“ im Vollzug immer wieder auf erhebliche Probleme, da die nicht einer Wohneinheit zu ordnenbaren „halben Stellplätze“ in der Summenwirkung anderweitig verwendet werden können.* *Da in diesem Bebauungsplan der STP-Zahl anhand der Gebäudeprofilen abschließend ermittelt werden kann, empfehlen wir, eine absolute Zahl festzusetzen.* *Dasselbe betrifft die Regelung hinsichtlich der Fahrradstellplätze.*	→ Die Regelung zur Berechnung der Pkw- sowie der Fahrradstellplätze wird beibehalten. → Um „halbe Stellplätze“ zu vermeiden, wird in den Festsetzungen darauf hingewiesen, dass die Anzahl der Stellplätze entsprechend dem Stellplatzschlüssel zu berechnen und „auf die ganze Zahl arithmetisch aufzurunden“ ist.
(14) Schreiben Anwalt Stiftung (Stellungnahme vom 13.06.2023)	*Die Ausführung in der Begründung unter Ziffer 7.3.2, wonach insbesondere eine Tiefgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 16 notwendig sein wird, lässt ein vollkommen veraltetes Bild davon, wie viele Stellplätze in Zukunft notwendig sein werden und welche Kosten zur Errichtung einer Tiefgarage anfallen können, erkennen. Die Errichtung von Tiefgaragen verteuert den dringend notwendigen Bau neuer Wohnungen erheblich! Das Grundstück wäre damit nicht mehr wirtschaftlich bebaubar. Soweit unter Ziffer 7.8 zutreffend darauf hingewiesen wird, dass kleine verhältnismäßig unwirtschaftliche Tiefgaragen unterbleiben können sollen, wird dies in unserem Fall gerade nicht eingehalten.*	→ Die Problematik ist in der Gemeinde durchaus bekannt. Dementsprechend sind Tiefgaragen <u>und</u> Garagen, d.h. auch Duplexgaragen und Stapelparker, auf dem gesamten Grundstück außer im Bereich der Zone für Eingrünung zulässig. Es sind zudem 4 oberirdische Stellplätze möglich. → Evtl. ist auch eine Reduzierung der Stellplatzzahl möglich wenn ein Mobilitätskonzept vorgelegt werden kann oder eine besondere Nutzung angeordnet werden soll
(09) Eigentümerin (Stellungnahme vom 10.06.2023)	*Grenzständige Duplexgaragen auf der Südseite angrenzend zu Fl. Nr 19/4 sollen nicht gestattet sein.*	→ Die Festsetzung **8.2** wird gestrichen. → Grenzständige Duplexgaragen sind zulässig, solange sie der gesetzlichen Abstandsflächenregelung der BayBO entsprechen: *„In den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, zulässig* *1. Garagen einschließlich ihrer Nebenräume, überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m.* *(...)“*

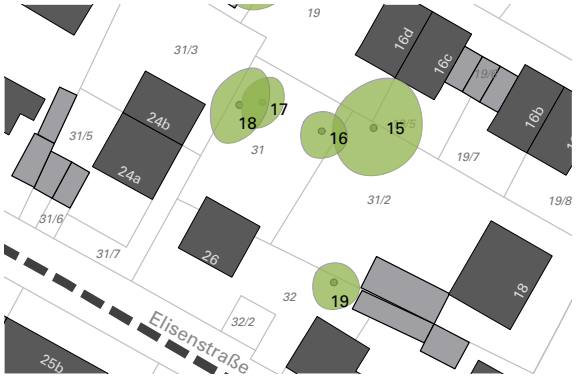
Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		**Abwägung**
(15) EigentümerIn (Stellungnahme vom 16.06.2023)	*Leider fehlt hier bei dem Thema Stellplätze ein gesamtheitliches und übergeordnetes Konzept über das Geviert des Bebauungsplan Nr. 26 hinaus. Durch den Neubau des Gebäudes für das Betreute Wohnen zu Hause e.V. verschob sich die Anzahl der Nutzbarkeit der verbliebenen Stellplätze zum Nachteil der Anwohner. Die Besucher für das Betreute Wohnen, sowie auch Gäste der umliegenden Wirtschaften erhöhen regelmäßig den Druck auf die wenigen Stellplätze. Hier muss seitens der Gemeinde massiv zeitnah nachgebessert werden.*	→ erforderliche Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen → öffentliche Stellplätze an der Straße sind jeweils nur für Besucher / Kunden etc. gedacht und dienen nicht als private Stellplätze für das Quartier
	.... Um den durchgrünten Charakter des Quartiers zu erhalten, wird zumindest für Teile des Gebäudevorfelds eine begrünte Vorgartenzone angestrebt. Diesem Vorschlag widerspreche ich hier voll umfänglich, da • *für die betroffenen Flächen eine gültige Baugenehmigung zur Nutzung als Stellplatzflächen des Anwesens der Elisenstr. 24 A + B vorliegt.* • *die betroffenen Flächen wurden in Teilen im Jahre 2000 schon mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen angelegt, bzw. seitdem als Vorgarten (Rasen, Büsche und kleinwüchsige Bäume) genutzt.* *Bei einer Beschlussfassung, u.a. Satzung dieses Teilentwurf und Einforderung einer Umwandlung in eine begrünte Vorgartenzone, behalten wir uns juristische Schritte vor. Realisierungskosten dazu werden seitens der Eigentümerseite vorab hier vollumfänglich abgelehnt. Mit diesem Schreiben fordere ich die Herausnahme der betroffenen Flächen als begrünte Vorgartenzone für das Anwesen der Elisenstr. 24 A + B*	→ für die bestehenden und genehmigten Stellplätze besteht **Bestandsschutz**! → eine Versiegelung der Vorgartenzone ist grundsätzlich zulässig, wenn 40% der Fläche der Vorgartenzone als unversiegelte, begrünte Fläche hergestellt werden kann
	Tiefgaragen und Garagen sind auf den gesamten Grundstücken zulässig, jedoch nicht im Bereich der Zone für Eingrünung gemäß 10.5. sowie ebenfalls nicht in den Vorgartenzonen nach 8.8. und Gebäudevorfeldern nach 8.9. *Offene Stellplätze sind in der Vorgartenzone gemäß 8.8. nur dann zulässig, wenn 40% der Fläche der Vorgartenzone als unversiegelte, begrünte Fläche hergestellt werden kann.*	



Entwurf vom 14.03.2023, Bestandsgebäude

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
(01) Landratsamt Starnberg Fachlicher Naturschutz (Stellungnahme vom 23.06.2023)	zu **Hinweis Artenschutz**: *Um bei einer Bebauung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. §44 BNatschG auszulösen, empfehlen wir mind. einen Begang durch einen Fachexperten im Vorfeld.*	→ wird in den **textlichen Hinweisen** entsprechend dem blau markierten Absatz ergänzt
	zu **Hinweis Artenschutz**: *Wir würden gerne auf das Thema Vogelschlag hinweisen:* *Im Umfeld von naturnahen Strukturen (Gehölzbestand) ist mit einem vermehrten Auftreten von heimischen Vogelarten zu rechnen. (...) Aber auch im innerörtlichen Bereich ist das Thema Vogelkollision an Glasscheiben zu bedenken. Um Kollisionen von Vögeln mit Fensterfronten zu vermeiden sollten bei größeren Fensterfronten Markierungen angebracht werden. (...) Formulierungsvorschlag:* *Um Vogelschlag so gering wie möglich zu halten, ist bei der Gestaltung darauf zu achten, große Glasflächen, gläserne Eckkonstruktionen und verglaste Durch- und Übergänge zu vermeiden. Ab einer Glasfläche > 1,5 m 2 müssen flächige Markierung, wie senkrechte Muster, auf der Glasfläche angebracht werden. Auf spiegelndes Glas ist zu verzichten.*	→ wird in den **textlichen Hinweisen** entsprechend dem blau markierten Absatz ergänzt
	zu **Festsetzung 10.1**: *Die Vorgaben zum Baumschutz an Bestandsbäumen sind bereits sehr gut ausgearbeitet, jedoch könnte durch die Aufnahme des unten stehenden Formulierungsvorschlages die Vorgaben konkretisiert werden. Formulierungsvorschlag:* *1. Vor Beginn der Erd- und/oder Abrissarbeiten sind zum Schutz der Wurzelbereiche von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) ortsfeste Baumschutzzäune nach DIN 18920 zu erstellen und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten.* *2. Vor Beginn der Erdaushubarbeiten sind im Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) Wurzelschutzvorhänge nach DIN 18920 zu erstellen und während der Bauzeit regelmäßig zu bewässern.* *3. Bei baulichen Anlagen, die den Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) tangieren, sind senkrechte Verbaumaßnahmen (Berliner Verbau) vorzunehmen.* *4. Beim Verlegen von Leitungen aller Art muss der Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) unterfahren werden (z.B. Spülbohrung). Ist eine Spülbohrung z.B. aus geologischen Gründen nicht möglich so dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser >= 2 cm nicht durchtrennt werden.*	→ wird unter **Festsetzung 10.1** entsprechend dem blau markierten Absatz ergänzt
(04) Würmtal Zweckverband (Stellungnahme vom 11.05.2023)	*Bei der Neupflanzung von Bäumen bitten wir, zwischen Wasserleitungen (Versorgungsleitungen und Anschlussleitungen) und Stammachse einen horizontalen Abstand von 2,50m einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, bitten wir Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Arbeitsblatt GW 125 herzustellen.*	→ wird unter den **textlichen Hinweisen** entsprechend ergänzt

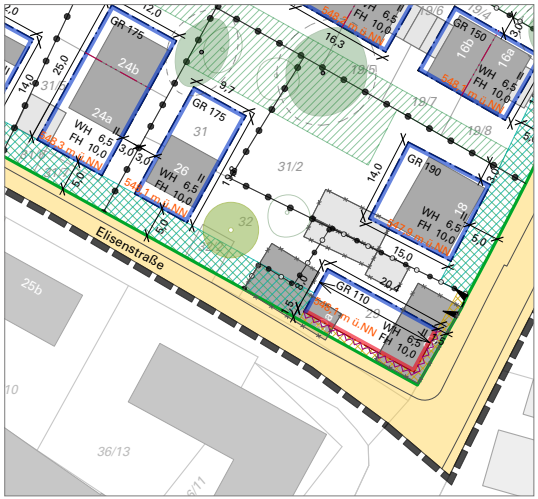
Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		**Abwägung**
(09) Eigentümerin (Stellungnahme vom 10.06.2023)	*Ist die Kastanie auf Fl.Nr. 16 südost, angrenzend zu Fl.Nr 19/4 nordost wirklich ein zu erhaltender Baum? Nach meiner Beobachtung ist seit Jahren ein starker Befall durch Miniermotten zu erkennen und ein Austausch in einen frischen, gesunden und jungen einheimischen Baum sehr wünschenswert.*	→ Der Baumbestand wurde im Jahr 2019 erhoben. Dabei wurde der Befall mit Miniermotte bereits erfasst. Der betroffene Baum wird dennoch als zu erhalten festgesetzt, um den Baumbestand im Quartier zu schützen. → Festgesetzer Baumbestand, der aus Altersgründen oder Krankheit etc. verloren geht, muss durch eine Neupflanzung ersetzt werden (siehe Festsetzung 10.3)
(11) AnliegerIn (Stellungnahme vom 12.06.2023)	*Die geplanten Änderungen basieren nicht auf dem aktuellen Bebauungsplan, z. B. sind Bäume auf dem Fl.Nr. 31 eingetragen, welche aktuell nicht vorhanden sind.*	→ Der Baumbestand wurde bereits im Jahr 2019 erhoben, dabei wurden alle zu dieser Zeit vorhandenen Bäume aufgenommen und per Augenschein bewertet. → In der Zwischenzeit ist es sicherlich möglich, dass einzelne Bäume nicht mehr vorhanden sind.
(12) EigentümerIn (Stellungnahme vom 09.06.2023)	*Die in der veröffentlichten Version dargestellte überplante Fläche ist zum Teil falsch dargestellt und für den Betrachter verwirrend.* *So z. B. sind dort „Bäume“ dargestellt, die es nicht, bzw. nicht mehr gibt (z.B. Fl.Nrn. 31 + 32). Dies dürfte der Gemeinde durchaus bekannt sein, da vor wenigen Jahren eine offizielle „Baumaufnahme“ erfolgte.*	
(15) EigentümerIn (Stellungnahme vom 16.06.2023)	*Baumbestand: Die Bäume mit Nr. 17 und 18 sind seit mehreren Jahren nicht mehr existent.*	→ Auf dem Grundstück Fl.Nr. 31 wurden im Jahr 2019 insgesamt 3 Bäume (16, 17, 18) aufgenommen. davon wurde lediglich Baum Nr. 18 als zu erhalten im Bebauungsplan festgesetzt. → Nach erneuter Prüfung vor Ort wurde festgestellt, dass Baum Nr. 18 nicht mehr vorhanden ist. Der Baum wird dementsprechend aus dem Bebauungsplan entfernt.



Ausschnitt Baumbestandsplan, Stand 2019

Ausschnitt Bebauungsplanentwurf (2023)

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		**Abwägung**
(14) Schreiben Anwalt Stiftung (Stellungnahme vom 13.06.2023)	*Der neu zu pflanzende Baum auf dem Grundstück Fl.Nr. 32 wird jedenfalls an dieser Stelle strikt abgelehnt. Er wird auf dem betroffenen Grundstück dermaßen ungeschickt angeordnet, dass unerfindlich ist, wie bzw. wo noch Stellplätze bzw. Garagen für die Wohneinheiten errichtet werden sollen. Eine Tiefgaragenerrichtung ist unwirtschaftlich. (...)* *Sachgerechter wäre es, einen etwa neu zu pflanzenden Baum entweder in den rückwärtigen Bereich oder aber in den Grenzbereich zu Grundstück Fl.Nr. 29 zu verlegen, da es hier ohnehin eine einen ungünstigen Grundstückszuschnitt gibt.*	→ In den Festsetzungen wurden sowohl die Baumart wie auch der Standort gemäß dem Beschluss des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses der Gemeinde Krailling vom 16.05.2017 übernommen: *„Dem vorliegenden Antrag auf Fällung der festgesetzten Linde wird zugestimmt, eine Befreiung von der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 26 wird erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.* *Als Ersatz für die Fällung ist im Bereich des ursprünglichen Standorts eine Winterlinde (Tilia cordata) als Baum 1. Wuchsordnung gemäß den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 als Hochstamm, STU mind. 20 - 25 cm, Höhe mind. 2m mit Wurzelstockrodung und Bodenaustausch innerhalb der nächsten Vegetationsperiode,* **spätestens bis zum 30.04.2018 zu pflanzen** *und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfällen, z.B. durch Sturmschäden oder Krankheiten, ist der Baum adäquat am Ort des ursprünglichen Standortes zu ersetzen.“* → Darüber hinaus wurde die Wahl des Standorts erleichtert: *„Eine Abweichung um bis zu 5 m vom eingetragenen Standort ist zulässig.“* (siehe Festsetzungen Seite 7, 10.2)
	Zudem steht der Baum an dieser Stelle einer hiermit beantragten zusätzlichen Bauraumausweisung bzw. der Führung des Bauraums über Eck entgegen, die jedenfalls dann möglich wäre, wenn die Baulinie ebenfalls weiter in Richtung Elisenstraße gezogen wird.	
	Ebenfalls bitten wir darum, die Vorgabe, dass nur eine Winterlinde (tilia cordata) zu pflanzen ist, zu überdenken. Die Winterlinden haben sich in den letzten Jahren als durchaus anfällig für Hitze und Wassermangel erwiesen. Dem scheint eine Silberlinde (tilia tomentosa) besser entgegnen zu können, darüber hinaus gibt es viele andere Baumarten, die ebenfalls in Betracht kämen. Die Einengung auf nur eine Baumart ist kaum nachvollziehbar.	



Ausschnitt Bebauungsplanentwurf, Stand 14.03.2023

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
(01) Landratsamt Starnberg Untere Immissionsschutzbehörde (Stellungnahme vom 23.06.2023)	*In verschiedenen Stellungnahmen der Unteren Immissionsschutzbehörde im Rahmen der Bauleitplanung, die sich mit der Bebauung entlang der Margaretenstraße beschäftigten, wurde im Laufe der vergangenen Jahre das erhöhte Verkehrsaufkommen thematisiert. (...) Unter Berücksichtigung der bei den von der Straßenbaubehörde an Kreis-, Staats- und Bundesstraßen festgestellten, deutlich niedrigeren Lkw-Anteile, als die von der Gemeinde ermittelten, wurde von der Unteren Immissionsschutzbehörde anhand der übermittelten Fahrzeugmenge eine überschlägige Berechnung der auftretenden Beurteilungspegel durchgeführt. Dabei zeigte sich, dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete bzw. Reine Wohngebiete tagsüber um 4 bzw. 9 db(A) und nachts um 7 bzw. 12 db(A) überschritten werden. (...)* *Aufgrund der oben genannten Ausführungen sind die - in die Satzung aufgenommenen - Festsetzungen zum Lärmschutz grundsätzlich notwendig. Allerdings sollte die* **Festsetzung 12.1.** *zur Klarstellung, das die Grundrissorientierung nur bei Neuerrichtung von Gebäuden sowie bei Änderungen an bestehenden Gebäuden erforderlich sind, wie folgt geändert werden:* *„Bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten entlang der Margaretenstraße und zwar bis zu einer Entfernung von 15m zur Margaretenstraße sind Schlafräume und Kinderzimmer auf die dem Lärm abgewandten Seiten der Gebäude zu orientieren. Soweit dies nicht durchgängig möglich ist und die Fenster der genannten Räume ausschließlich Richtung Margaretenstraße weisen, sind die betreffenden Räume durch Wintergärten bzw. verglaste Loggien zu schützen. Alternativ dazu können die Räume mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Die letztgenannten Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenhaut nicht mindern. Den Schallschutzanforderungen ist die DIN 4109 Blatt 1: 2018-01 zugrunde zu legen.“*	→ Die **Festsetzung 12.1** wird entsprechend dem blau markierten Absatz geändert.
	Es wird vorgeschlagen den o.g. Abstand durch das Planzeichen 15.6 der PlanVZ zu kennzeichnen.	→ Der Abstand von 15 m zur Margaretenstraße wird in der **Planzeichnung** durch das Planzeichen 15.6 gekennzeichnet.
	Die **Festsetzung 12.2** *ist durch folgende Punkte zu ergänzen:* • *Die Tiefgaragenrampen sind vollständig einzuhausen. Wände und Decken der Rampen sind mit hochabsorbierenden Materialien in einer Länge von 6m zu verkleiden.* • *Regenrinnen sind lärmarm, z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten, auszuführen.*	→ Die **Festsetzung 12.2** wird entsprechend ergänzt.

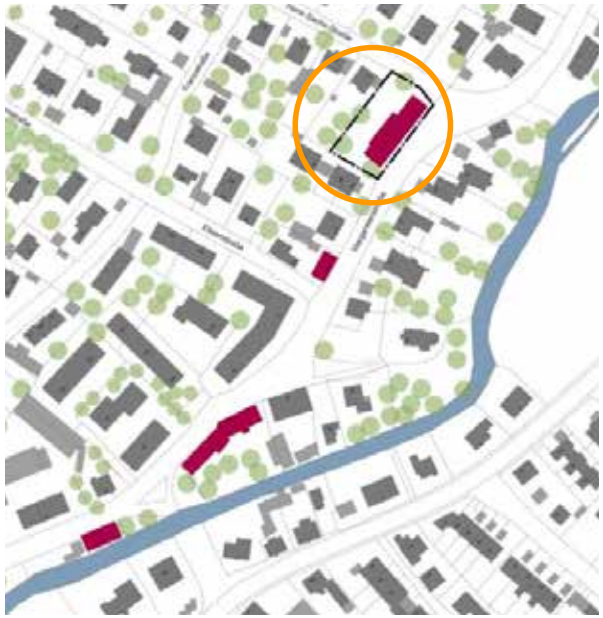
Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
(08) Landratsamt Starnberg Brandschutz-dienststelle (Stellungnahme vom 16.05.2023))	*Gemäß Verfahren nach § 13a BauGB haben Sie uns den o. a. Bebauungsplan zur Stellungnahme vorgelegt. Diese lautet wie folgt:* *<u>Löschwasserversorgung</u>* *Hinsichtlich der Löschwasserversorgung bestehen unsererseits* **keine grundsätzlichen Bedenken**. *<u>Erschließung</u>* *Hinsichtlich der Erschließungssituation bestehen* **keine grundsätzlichen Bedenken**. *<u>Zweiter Flucht- und Rettungsweg</u>* *Hinsichtlich des zweiten Flucht- und Rettungsweges bestehen unsererseits* **keine grundsätzlichen Bedenken**.	→ wird zur Kenntnis genommen

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
(04) Würmtal Zweckverband (Stellungnahme vom 11.05.2023)	*Die aus der Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 hervorgehenden Flurstücke Nrn. 16 und 29 der Gemarkung Krailling sind durch jeweils vorhandene Grundstücksanschlüsse an das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz des Würmtal-Zweckverbandes angeschlossen. Die jeweiligen Anschlüsse können dem beiliegenden Katasterauszug entnommen werden. Die sich ergebenden Änderungen des Bebauungsplans Nr. 26 haben keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schmutzwasserbeseitigung und die vorhandene Dimensionierung des Abwasserkanals.* *Gemäß § 15 Abs. 1 der Entwässerungssatzung -EWS- darf ausschließlich Schmutzwasser in die Abwasserkanäle eingeleitet werden. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend den hierzu geltenden Regelungen auf den Bau-, bzw. Straßengrundstücksflächen vorzunehmen.* *Die aus der Änderung hervorgehenden Abwassereinheiten werden in dem der Gemeinde Krailling zur Verfügung stehenden Abwasserkontingent entsprechend vorgemerkt.* *Aus Sicht der Abwasserbeseitigung bestehen keine Einwände gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf.*	→ wird zur Kenntnis genommen
	Zu der vorgelegten Änderung des Bebauungsplans bestehen von Seiten der Abteilung Wasserversorgung folgende Anmerkungen / Einwendungen: *Unter Pkt. 5.2 Ver- und Entsorgung der Begründung zum Bebauungsplan muss der 2. Satz geändert werden in: „Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung des Würmtal-Zweckverbandes sichergestellt.“*	→ der blau markierte Absatz wird in der **Begründung** entsprechend ergänzt
	Das Baugebiet ist bereits voll erschlossen. Die Versorgungsleitungen sind verlegt. Das Hydrantennetz entspricht dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist sichergestellt.	→ wird zur Kenntnis genommen
	Wasserschutzgebiete unseres Verbandes werden nicht berührt.	→ wird zur Kenntnis genommen
(07) SWM (Stellungnahme vom 15.06.2023)	*Geplante Baumaßnahmen/ die Errichtung von Wintergärten darf/ dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der Stadtwerke München Tel. -Nr. 089/2361-2139 begonnen werden.* *Hausanschlussleitungen dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden.* *Vor Abbruch der bestehenden Gebäude müssen die vorhandenen Hausanschlussleitungen stillgelegt werden.* *Unsere Versorgungsleitung muss unverändert in der jetzigen Lage erhalten bleiben.* *Die vorhandene Überdeckung unserer Versorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern.*	→ die blau markierten Absätze werden in den **textlichen Hinweisen** entsprechend ergänzt

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
(06) Wasserwirtschaftsamt Weilheim (Stellungnahme vom 16.06.2023)	*Leider ist es uns aus Kapazitätsgründen derzeit nicht möglich eine ausführliche Prüfung und Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanung abzugeben. Da uns bei einer groben Durchsicht der Unterlagen keine Aussagen zum Thema „Starkregen/Sturzfluten“ aufgefallen sind, bitten wir Sie folgende Hinweise an die Bauherren in der Bauleitplanung aufzunehmen:* *Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.* *Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.* *Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.* *Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.*	→ die blau markierten Absätze werden in den **textlichen Hinweisen** entsprechend ergänzt

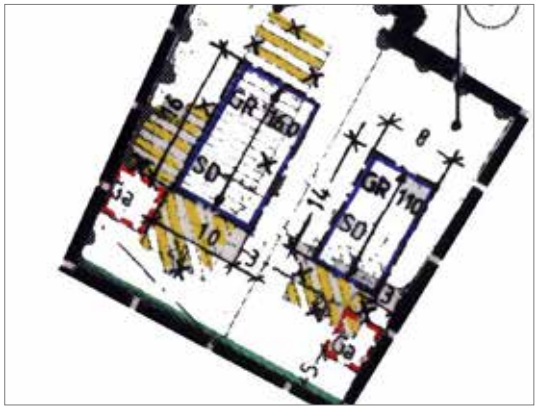
Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
(09) EigentümerIn (Stellungnahme vom 10.06.2023)	*Ich finde eine Gebäudelänge von mind. 35 m viel zu viel. Dadurch entstünde ein Riegel, noch wuchtiger als das Schabernack war. Dieses war aber wenigstens aufgeteilt in einen höheren Hausabschnitt, einen längeren niedrigeren Hausteil und in einen Schuppenanbau. Gefälliger wären und in die Umgebung besser einfügen würden sich zwei kubusförmige Mehrfamilienhäuser wie z.B. in der Gautingerstr. 24 mit Terrassen und kleinen Vorgärten.*	→ Das ehemalige Gebäude „Schabernack“ hatte eine Gesamtlänge von insgesamt 39 m. Für das Grundstück lag die GFZ rechnerisch etwa bei 0,6. Im aktuellen Bebauungsplanentwurf liegt die GFZ bei 0,4. Das Grundstück kann demnach deutlich weniger dicht bebaut werden. Lediglich bei einer förderfähigen Wohnbebauung („Sozialer Wohnungsbau“) ist eine GFZ von 0,6 auf dem Grundstück möglich. → Die Gebäudetypologie des „ländlich geprägten Langhauses“ mit einer traufseitigen Gebäudestellung direkt an der Straße (=lange Fassadenkante an der Straße) ist entlang der Margaretenstraße häufig zu finden. Die Gebäudestellung betont die Straßenaufweitung an der Margaretenstraße. → vgl.: Fassadenlänge Betreutes Wohnen = ca. 55 m, Fassadenlänge Alter Wirt = 50 m
(12) EigentümerIn (Stellungnahme vom 09.06.2023)	*Ein 35 m langes Mehrfamilienhaus (Fl.Nr. 16) mit z. T. gewerblicher Nutzung und 10 m Firsthöhe, ungeklärter/ verschärfter Parksituation widerspricht jeder Raumplanung. Darüber hinaus würde durch eine solche Planänderung unser angrenzendes Eigentum entwertet!*	
	Falls sich noch jemand erinnern kann: Das früher auf dem Flurstück 16 befindliche „Ensemble“ war die Nachfolgenutzung einer ehemals bäuerlichen „Wirtschaft“ [Bernrieder Hof] die voll akzeptiert war und niemanden störte.	
(13) EigentümerIn (Stellungnahme vom 10.06.2023)	*Des Weiteren wollen sie, wie in der Begründung erwähnt, den Gartenstadtcharakter sichern. Die Planung eines mindestens 35 m langen Gebäudes auf Fl.Nr. 16, wie unter 5.2. angegeben, widerspricht unsere Meinung nach diesem Vorhaben. Wir sehen keinen Grund, dass nach dem Abriss des „Schabernacks“ hier eine Ausnahme zu allen anderen Fl.Nr. (siehe 5.1.) zugelassen werden sollte.*	

B-Plan Entwurf (Stand 2023) und ehem. „Schabernack“



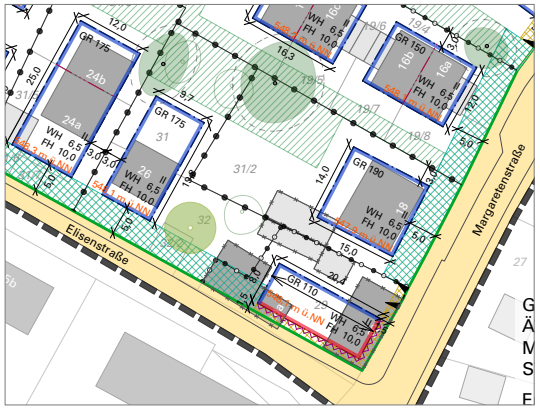
Ländlich geprägte Langhäuser entlang der Margaretenstraße

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
(14) Schreiben Anwalt Stiftung (Stellungnahme vom 13.06.2023)	*Leider ist ein Vergleich des neuen Bebauungsplans mit den Festsetzungen der Vorgängerbebauungspläne kaum möglich. Die Vorgängerbebauungspläne aus dem Internet können nicht dem aktuellen Entwurf unterlegt und mit ihm auch nicht maßstäblich gespiegelt werden. Es wird deswegen darum gebeten, insbesondere für das Grundstück Fl.Nr. 31 erläuternde Ausführungen zu geben, die eine Vergleichbarkeit der vorhergehenden Festsetzungen mit den geplanten erlauben.*	→ In der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 wurde für das entsprechende Grundstück ein Bauraum mit einer Größe von 8,0 x 14,0 m und eine GR von 110 qm festgesetzt. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird ein Bauraum von 9,7 x 19,8 m und eine GR von 175 festgesetzt. → Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan wird demnach das Baurecht erhöht und durch den erweiterten Bauraum ein größerer Handlungsspielraum ermöglicht.
	Aufgrund der aktuellen Erbensituation sind wir noch nicht in der Lage, erkennen zu können, inwieweit die ausgestrichenen Bestände beseitigt werden können bzw. wann dies der Fall ist. Es ist uns auch unklar, inwieweit die Beseitigung dieser Bestände Voraussetzung für die Ausübung des Baurechts sein soll. Da diese zum Teil die Grundstücksgrenzen überschreiten, sind auch die Fragen der zivilrechtlichen Verfügbarkeit bzw. der verpflichtenden Duldung etwaiger Überbauten noch nicht geklärt. Von daher kann die Ausübung eingeräumten Baurechts gerade nicht an eine etwaige Verpflichtung zur Beseitigung geknüpft werden. Dies gilt durchaus im wechselseitigen Verhältnis der betroffenen Eigentümer zueinander. Gegebenenfalls ist der Bebauungsplan bzgl. der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 31/2 und 29 dann nicht vollziehbar.	→ Im Vorfeld wurde für den Planungsumgriff ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das als Grundlage für den Bebauungsplan dient. → Der Bebauungsplanentwurf spiegelt demnach den Planungswillen der Gemeinde wieder. Auf eine privatrechtliche Einigung kann in diesem Fall keine Rücksicht genommen werden.



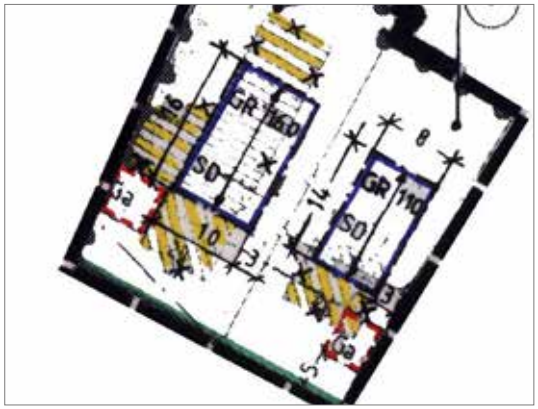
9. Änderung Nr. 26, Fl.Nrn. 31, 31/3 u. 32T, Elisenstr. 24 u. 26, rechtsgültig seit 03.03.2020

Bebauungsplan Nr. 26, Stand 1978 (bereinigt) mit 9. Änderung, Stand 2020



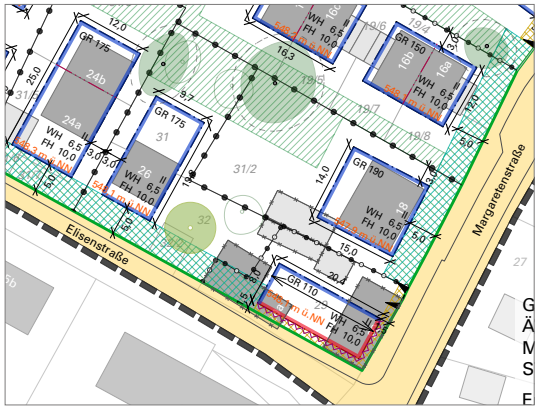
Bebauungsplanentwurf, Stand 14.3.2023

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		**Abwägung**
(11) AnliegerIn (Stellungnahme vom 12.06.2023)	*Gegen die Zusammenführung der Fl.Nr. 29 und 31 als eine Bebauungsfläche sind wir entschieden dagegen.*	→ Bereits in der 9. Änderung des Bebauungsplans war für das Grundstück Fl.Nr. 31 sowie einen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 29 ein grundstücksübergreifender Bauraum vorgesehen. → Um sowohl das Bestandsgebäude zu erhalten bzw. zu erweitern als auch einen Neubau zu ermöglichen, wurde der Bauraum auch im vorliegenden Bebauungsplanentwurf entsprechend angeordnet.
	Ferner würde die Bebauung der Flurstücke 29 und 31 eine vollständige Sichtveränderung zum Nachteil unseres Grundstückes und Privatsphäre bedeuten.	→ Bereits im Bebauungsplan von 1978 war ein Bauraum für das Eckgrundstück Fl.Nr. 29 festgesetzt worden. → Um eine Neuordnung des Grundstücks zu ermöglichen, sollen die bestehenden Gebäude abgerissen werden. Demnach ist eine Gebäudestellung mit zwei Einzelgebäuden wie im Bestand nicht mehr vorgesehen. → Im Rahmen einer verträglichen Nachverdichtung sind entsprechende Veränderungen der bestehenden Bebauung hinzunehmen.
	Für das Flurstück 29 ist die Bebauungslänge über unsere Hauslänge (Haus Nr. 18) nicht akzeptabel.	→ Der Bauraum wurde entsprechend gewählt, um eine ausreichend lange Fassadenkante an der Elisenstraße zu ermöglichen. Die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen sind dabei in jedem Fall einzuhalten.



9. Änderung Nr. 26, Fl.Nrn. 31, 31/3 u. 32T, Elisenstr. 24 u. 26, rechtsgültig seit 03.03.2020

Bebauungsplan Nr. 26, Stand 1978 (bereinigt) mit 9. Änderung, Stand 2020



Bebauungsplanentwurf, Stand 14.3.2023

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		**Abwägung**
(01) Landratsamt Starnberg Untere Immissionsschutzbehörde (Stellungnahme vom 23.06.2023)	*Auf Seite 4, Ziffer 3.2.2, 2. Absatz: „...den bestehenden Altbau eine Erweiterung...“ statt eine „Erweitreung“*	→ wird in der **Begründung** entsprechend korrigiert
	Auf Seite 6, Ziffer 3.3.1, Nr. 3: „d e r“ ohne Leerzeichen	→ wird in der **Begründung** entsprechend korrigiert
	Auf Seite 12, Ziffer 7.3, 2. Absatz, vorletzte Zeile: „ausreichend lange Gebäukante zu fassen,...“. Hier ist bestimmt eine Gebäudekante gemeint.	→ wird in der **Begründung** entsprechend korrigiert
(01) Landratsamt Starnberg Kreisbauamt (Stellungnahme vom 23.06.2023)	*Im* **Ersetzungstext** *ist die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 zw. Margarten-, Elisen-, Schiller-, südl. A.-Dürer-Str. vom 3.3.1994 zu ergänzen.*	→ wird in der **Festsetzung** im **Ersetzungstext** entsprechend ergänzt
	In den **Festsetzungen B 10.1 und A 12.1** *sind die Fassungsdaten der genannten DIN zu ergänzen, um eine unzulässige Dynamisierung der Regelungen zu vermeiden.*	→ wird in der **Festsetzung** unter **B.10.1** und **A.12.1** entsprechend ergänzt