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

Sitzungsdatum:	Dienstag, 14.03.2023
Beginn:	19:30 Uhr
Ende	22:33 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses Krailling

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Haux, Rudolph

Mitglieder

Engl, Werner
Guizetti, Udo
Sefzig, Sebastian
Siebler, Richard
Walterspiel, Mathias
Wechner, Hans
Zeitlberger, Andreas

1. Stellvertreter

Schulte-Krauss, Andrea — Vertretung für Herrn Thomas Metzner

Schriftführer

Zickler, Marco

Verwaltung

Beel, Sebastian
Höhne, Amelie
Papst, Christine, Dr.
Schenk, Christine

Frau Jäger vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder

Metzner, Thomas

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Änderung der Tagesordnung

2. Genehmigung der Niederschrift

3. Bekanntgaben und Anfragen

4. Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 für den Bereich zwischen Bahnlinie und westliche Berstraße, ab Einmündungsbereich Pentenrieder Straße bis Einmündungsbereich Georg-Schuster-Straße, im Verfahren nach § 13a BauGB

a) Abwägungsbeschluss zu den während der Wiederholung der öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Bedenken und Anregungen

b) Beschluss über das weitere Verfahren
Vorlage: BV/144/2023

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 zwischen Eichfeldstraße, Wolf-Ferrari-Straße, Lohfeldstraße und Gautinger Straße, im Verfahren nach § 13a BauGB (Veränderungssperre)

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

b) Beschluss über das weitere Verfahren
Vorlage: BV/145/2023

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

a) Billigung des Planentwurfs

b) Beschluss über das weitere Verfahren
Vorlage: BV/147/2023

8. Straßenbau Karwendelstraße - Rückmeldung Eigentümer und Anwohner nach Beteiligung
Vorlage: BV/139/2023

9. Antrag auf isolierte Befreiung, Errichtung eines Schmuckzaunes, Tannenstraße 3, 82152 Krailling, Fl.Nr. 302/20
Vorlage: BV/140/2023

10. Antrag auf isolierte Befreiung für einen Stellplatz sowie einer Garagenzufahrt, Bergstraße 43, 82152 Krailling, Fl.Nr. 323/3
Vorlage: BV/141/2023

11. Neubau einer Dachgaube sowie Fassadendämmung, Hans-Sachs-Straße 23 c, 82152 Krailling, Fl.Nr. 359
Vorlage: BV/138/2023

12. Tektur zu Burgfriedenstraße 9, Neubau einer Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten, hier: Errichtung eines Carports anstelle der bestehenden Garage und Anbau eines Balkons im Dachgeschoss, Burgfriedenstraße 9, 82152 Krailling, Fl.Nr. 536
Vorlage: BV/146/2023

13. Antrag der Fraktion CSU gem. § 26 Abs. 1 GeschO: Aufstellung eines oder mehrerer Bebauungspläne / Veränderungssperren auf dem IVG Gelände

14. Verschiedenes

Erster Bürgermeister Rudolph Haux eröffnet um 19:30 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 Änderung der Tagesordnung

Vor Eintritt in die Tagesordnung, stellt Gemeinderat Wechner gemäß §26 GeschO folgenden Antrag.

Der Tagesordnungspunkt 13 „Antrag der CSU zum Tanklager“ soll in die Gemeinderatssitzung am 28.03. verschoben werden.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2 Genehmigung der Niederschrift

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stimmt der Niederschrift vom 14.02.2023 ohne Änderungen zu.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

3 Bekanntgaben und Anfragen

Herr Haux informiert, dass das geplante Tempo 30 auf der Gautinger Straße beim Landratsamt Starnberg beantragt wurde. Das LRA hat dies auch befürwortet. Die Regierung von Oberbayern hat es jedoch abgelehnt. Aktuell werden weiter Schritte durch die Verwaltung geprüft.

Herr Beel informiert, dass die CEF-Maßnahme am Sportplatz KIM angelaufen ist. Aktuell wird der Reptilienschutzzaun errichtet. Die untere Naturschutzbehörde ist über die Maßnahmen informiert.

Herr Beel informiert, dass die Atemschutzübungsanlage des Landkreises Starnberg voraussichtlich im Juli aufgestellt werden soll. Demnächst wird mit den ersten Vorarbeiten begonnen werden.

Herr Sefzig fragt an, wie der aktuelle Stand beim Stromnetzausbau ist und ob die Gemeinde darauf einwirken kann.
Herr Haux antwortet, dass Schnellladestationen kommen werden. Die notwendigen Anschlüsse und Leitungsquerschnitte sind gesichert und somit kein Problem. Laut den Bayernwerken stellt der benötigte Mehrstrom auch kein Problem dar.

Herr Sefzig fragt an, ob es einen neuen Stand zum Thema KITA seit den Gesprächen Anfang März gibt.
Herr Haux informiert, dass erste Gespräche mit Gemeindeverwaltung, Vermietern und Betreiber erfolgt sind. Betreiber hat in diesen Gesprächen signalisiert, dass er weitermachen möchte. Aktuell wird geprüft inwiefern ausbezahlte Förderungen zurückgefordert werden müssen. Sobald es neue Informationen zu einem möglichen Starttermin gibt, wird der Ausschuss darüber informiert. Aktuell fehlen Gesamt ca. 70 KITA-Plätze.
Herr Wechner fragt an, wie der aktuelle Stand bzgl. der geplanten zusätzlichen Einrichtung der Bamherzigen Schwestern ist.
Herr Haux gibt an, dass die Planungen laufen und der mögliche Betreiber aktuell noch kalkuliert wie es zu realisieren ist.

Herr Sefzig fragt an, wie der weitere Fahrplan bzgl. ISEK ist.
Herr Beel informiert, dass Herr Rasp von der Regierung von Oberbayern hier war und die Vorentwürfe besprochen wurden. Aktuell werden die Ergebnisse des Gemeinderates und der Bürger durch Frau Schneider zusammengefasst und gegenüber gestellt. Des Weiteren soll über das mögliche Sanierungsgebiet entschieden werden.

Herr Walterspiel fragt nach dem aktuellen Stand beim Glasfaserumbau und ob der Vertrag schon unterschrieben vorliegt.
Herr Haux informiert, dass die Gemeinde den Vertrag geschlossen hat, aber nicht für den Betreiber werben darf. Ganz Krailling soll durch den Vertragspartner erschlossen werden. Gräfelfing, Planegg und Neuried haben ebenso unterschrieben.

Zur Kenntnis genommen Anwesend 9

4 Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

Es gab keine Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung.

Zur Kenntnis genommen Anwesend 9

5 Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 für den Bereich zwischen Bahnlinie und westliche Berstraße, ab Einmündungsbereich Pentenrieder Straße bis Einmündungsbereich Georg-Schuster-Straße, im Verfahren nach § 13a BauGB

a) Abwägungsbeschluss zu den während der Wiederholung der öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Bedenken und Anregungen

b) Beschluss über das weitere Verfahren

Beschluss:

a) Den in der **Anlage** zusammengestellten Abwägungsbeschlüssen wird zugestimmt.

b) Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen in den Bebauungsplanänderungsentwurf einzuarbeiten. Die Verwaltung wird beauftragt, eine nochmalige verkürzte Wiederholung der öffentlichen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

6 Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 zwischen Eichfeldstraße, Wolf-Ferrari-Straße, Lohfeldstraße und Gautinger Straße, im Verfahren nach § 13a BauGB (Veränderungssperre)

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

b) Beschluss über das weitere Verfahren

Beschluss:

Den in der **Anlage** zusammengestellten Abwägungsbeschlüssen wird unter Berücksichtigung folgender Änderungen zugestimmt.

- Die Vorgartenzone wird in der Tiefe auf 3,00 m verkürzt **(4 : 5 somit abgelehnt)**
- In den Vorgartenzonen sind bauliche Anlagen (Fahrradunterstände) bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig **(7 : 2)**
- In den Vorgartenzonen sind Luftwärmepumpen zulässig, sie sind einzugrünen **(6 : 3)**
- Ziffer 6.5 der Festsetzungen wird gestrichen **(7 : 0 ohne Schulte-Kraus und Guizetti)**
- Ziffer 8.6 der Festsetzungen (Verbot von Koniferen) bleibt festgesetzt **(6 : 3)**
- Ziffer 8.8 der Festsetzungen (Verbot von Stein und Schotterrasen) bleibt festgesetzt. In der Begründung wird mit aufgenommen, dass bei der Begrünung der Vorgärten auch Magerrasen zulässig ist **(5 : 4)**
- Ziffer 8.11 der Festsetzungen wird dahingehend geändert, dass auf allen Dächern Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig sind **(9 : 0)**
- Ziffer 10.4 der Festsetzungen wird, ab einer größeren Glasfläche, unter den Hinweisen mit aufgenommen (Vogelschutz) **(6 : 3)**

b) Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen in den Bebauungsplanänderungsentwurf einzuarbeiten. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zu wiederholen.

Mehrheitlich beschlossen Ja 8 Nein 1 Anwesend 9

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

a) Billigung des Planentwurfs

b) Beschluss über das weitere Verfahren

Beschluss:

Der Bau, Umwelt- und Verkehrsausschuss fasst folgenden Beschluss:

a) Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung wird in der Fassung vom 14.03.2023 mit folgender Änderung gebilligt, dass in den Vorgärten baulichen Anlagen (Fahrradunterstände) bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig sind (Ziffer 8.8 der Festsetzungen)

b) Die Verwaltung wird beauftragt das Verfahren der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

8 Straßenbau Karwendelstraße - Rückmeldung Eigentümer und Anwohner nach Beteiligung

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt wird auf eine der nächsten BUV – Sitzung vertagt. Die Verwaltung wird beauftragt bis dahin weitere Variantenplanungen mit mehr Parkraum vorzubereiten.

Mehrheitlich beschlossen Ja 7 Nein 2 Anwesend 9

9 Antrag auf isolierte Befreiung, Errichtung eines Schmuckzaunes, Tannenstraße 3, 82152 Krailling, Fl.Nr. 302/20

Beschluss:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung der Einfriedung wird zugestimmt, da das Vorhaben aufgrund der Lage (Grundstück 2. Reihe) keinen Einfluss auf die städtebaulichen Ziele hat.
Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Mehrheitlich beschlossen Ja 7 Nein 2 Anwesend 9

10 Antrag auf isolierte Befreiung für einen Stellplatz sowie einer Garagenzufahrt, Bergstraße 43, 82152 Krailling, Fl.Nr. 323/3

Beschluss:

1. Dem Antrag auf isolierte Befreiung für die Überschreitung der Breite des Stellplatzes um 0,60 wird zugestimmt.
   Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

2. Dem Antrag auf isolierte Befreiung für die Überschreitung der Breite der Zufahrt für die Doppelgarage um 0,20 m wird zugestimmt.
   Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

3. Die Zuwegung von 1,30 m zwischen der Straße und dem Wohnhaus ist zurück zu bauen.

Mehrheitlich beschlossen Ja 8 Nein 1 Anwesend 9

11 Neubau einer Dachgaube sowie Fassadendämmung, Hans-Sachs-Straße 23 c, 82152 Krailling, Fl.Nr. 359

Beschluss:

Dem Antrag wird gemäß § 31 Abs. 3 BauGB zugestimmt.
Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Mehrheitlich beschlossen Ja 8 Nein 1 Anwesend 9

Während der laufenden Diskussion stellt Herr Haux um 22:25 Uhr die Frage ob die Sitzung um 5 Minuten verlängert werden kann. Dem hat der Ausschuss mit 8 : 1 zugestimmt.

12 Tektur zu Burgfriedenstraße 9, Neubau einer Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten, hier: Errichtung eines Carports anstelle der bestehenden Garage und Anbau eines Balkons im Dachgeschoss, Burgfriedenstraße 9, 82152 Krailling, Fl.Nr. 536

Beschluss:

Dem Tektur-Antrag für die Errichtung des Carports sowie des Balkons wird zugestimmt.
Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

13 Antrag der Fraktion CSU gem. § 26 Abs. 1 GeschO: Aufstellung eines oder mehrerer Bebauungspläne / Veränderungssperren auf dem IVG Gelände

Unter TOP 1 Änderung der Tagesordnung wurde dieser TOP verschoben.

verschoben in den Gemeinderat Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

14 Verschiedenes

Unter Verschiedenes wurden keine Punkte genannt.

Zur Kenntnis genommen Anwesend 9

Erster Bürgermeister Rudolph Haux schließt die Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses um 22:33 Uhr.

Rudolph Haux
Erster Bürgermeister

Marco Zickler
Schriftführung

Anlage 1 zu TOP 5

Bebauungsplan Nr. 29 – Änderung zwischen der Bahnlinie und der Bergstraße, ab Einmündungsbereich Pentenrieder Straße bis Einmündungsbereich Georg-Schuster-Straße Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken:

Behörden und Träger öffentlicher Belange

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
Landratsamt **Starnberg** **Immissions-schutz** **16.11.2022**	Wie den Gebäudelärmkarten in der schalltechnischen Unter-suchung des Ingenieurbüros Greiner Part GmbB vom 25.05.2022 zu entnehmen ist, werden auch an den Südost-, Südwest- und Nordostfassaden mehrerer Gebäude die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissions-grenzwerte der 16. BlmSchV erheblich überschritten. Wie in der Stellungnahme vom 14.01.2022 ausgeführt, sind die Grenz-werte der 16. BlmSchV ein gewichtiges Indiz dafür, wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu rechnen ist. Im vorliegenden Fall geht von den ermittelten Pegeln eine Gesundheitsgefahr aus. In diesem Zusammenhang wird nochmals auf die Ausführungen in den Schreiben vom 14.01.2022 und 07.09.2022 hingewiesen. Nach Auffassung der Unteren Immissionsschutzbehörde werden mit dem vorliegenden Satzungsentwurf die Anforder-ungen an gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gern.§ 34 Abs 1 Satz 2 BauGB nicht gewahrt. Im Rahmen der immissionsschutzfachlichen Beurteilung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist neben den o.g. Regelwerken auch auf die VLärmSchV 97 abzustellen. In Anlehnung ist auch die 24. BlmSchV zu nennen, die aussagt,	Nach Abstimmung mit dem Ingenieurbüro (Herr Greiner) und der Unteren Immissionsschutzbehörde (Frau Brücklmayr) werden folgende Punkte in den Festsetzungen zum Immissionsschutz des Bebauungsplanes geändert bzw. zusätzlich umgesetzt: • Das gesamte Plangebiet wird durch Planzeichnung vor Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen vor Geräuschen gekennzeichnet. • Die Formulierung unter Punkt 10.2 der Festsetzungen wird um den Halbsatz (z.B. durch verglaste Vorbauten oder Loggien) gekürzt. • Die textlichen Formulierungen aus den Hinweisen unter Punkt 8.3 werden in die Festsetzungen unter Punkt 10.3 aufgenommen. • Die textlichen Formulierungen aus den Hinweisen unter Punkt 8.5 werden um den letzten Satz gekürzt und in die Festsetzungen unter Punkt 10.4 aufgenommen. Der bisherige Punkt 10.3 der Festsetzung verschiebt sich nach Punkt 10.5. Der Forderung, dass die Beurteilungspegel generell an den jeweiligen Baugrenzen zu berechnen sind, wird aus

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	dass beim Überschreiten der in der 16. BlmSchV festgelegten Immissionsgrenzwerte Schallschutzmaßnahmen zur Minderung von Verkehrslärm notwendig sind. Darunter sind bauliche Verbesserungen an Umfassungsbauteilen sowie der Einbau von Lüftungsanlagen in Kinderzimmern und Schlafräumen zu verstehen. Dem Abwägungsbeschluss vom 18.10.22 ist nicht zu entnehmen, warum für die vom Straßenverkehr betroffenen Fassaden keine baulichen Schutzmaßnahmen gefordert werden. Wir können daher nicht nachvollziehen, warum in der nun vorliegenden Fassung ausschließlich die Nordwestfassaden farblich gekennzeichnet wurden und sich die Festsetzung Nr. 10.2 nur auf diese Fassaden entlang der Bahnstrecke bezieht. Vor den Geräuschen durch den Straßenverkehr werden die Bewohner damit nicht geschützt. Hierzu wird ausgeführt, worauf die bayer. Umweltschutzingenieure von einem Mitarbeiter des Bayerischen Gemeindetages und verschiedenen Fachanwälten bereits mehrfach hingewiesen wurden: Je höher die Abweichungen von den Orientierung- und Grenzwerten sind, umso ausführlicher ist in der Abwägung zu begründen, warum auf einen ausreichenden Schallschutz verzichtet wird. Dabei sollten auch aktive Schallschutzmaßnahmen in der Planung in Betracht gezogen werden. (Siehe auch IMS vom 25.07.2014) Im vorliegenden Fall wurde in der schalltechnischen Untersuchung „aktive Schallschutzmaßnahmen" als Überschrift zwar erwähnt, ausgeführt wurde aber nicht, in welcher Form diese möglich wären und welchen Schutz sie bieten würden. Ohne die nachfolgend aufgeführten Änderungen kann der Satzung aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht zugestimmt werden:	berechnungstechnischen Gründen nicht gefolgt. In der Regel wurde bei den Berechnungen schon der schalltechnisch ungünstigste Zustand ermittelt. Bei einer Vergrößerung der Gebäude auf die Größe der Baugrenzen könnte sich die abschirmende Wirkung auf benachbarte Gebäude deutlich erhöhen, obwohl diese Abschirmung tatsächlich nicht vorhanden ist. Punktuell könnte eine zu geringe Geräuschbelastung ermittelt werden. Der Forderung, dass alle Fassaden zusätzlich farbig markiert werden sollen, wird nicht gefolgt. Stattdessen wird das gesamte Plangebiet durch Planzeichnung vor Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen vor Geräuschen gekennzeichnet.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	1. Im Lageplan auf Seite 3 der Satzung sind alle Fassaden, an denen Beurteilungspegel von 54 dB(A) *nachts* erreicht werden, farblich zu kennzeichnen.* * in Anlehnung an die VlärmSchV 97: Ab Überschreitungen der sogenannten Sanierungswerte für Wohngebiete am Tag von 64 dB(A) und in der Nacht von 54 dB(A) sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen zu fordern. 2. Nachdem auf allen Grundstücken im Geltungsbereich die Erweiterung der Gebäude möglich sein wird, ist in die Satzung ein Lageplan aufzunehmen, dem die Beurteilungspegel an den Baugrenzen entnommen werden können. 3. Die Festsetzung Nr. 10.2 soll folgende Fassung erhalten: Im Zuge von Neu-, Erweiterungs- und Umbauten ist eine Grundrissorientierung von schutzbedürftigen Kinderzimmern und Schlafräumen an die nicht farbig markierten Gebäudeseiten vorzunehmen. Soweit dies nicht oder nicht durchgängig möglich ist, sind diese Räume mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten. An den rot markierten Fassaden sind für alle schutzbedürftigen Räume Schallschutzkonzepte zur Minderung der Geräuschbelastung vor den Fenstern (z.B. durch verglaste Vorbauten, Loggien oder schallgedämmte Belüftungseinrichtungen auszuarbeiten. In jedem Fall sind die Anforderungen an den passiven Schallschutz (vgl. Hinweise durch Text) einzuhalten.	
	Vorschlag für redaktionelle Änderung im Hinweis 8.6: ..."Tieffrequente Geräusche bei **Biogasanlagen** und Luftwärmepumpen (Auszug **Teil** III)". Es handelt sich hier nicht um den Auszug Teil 111 sondern um den Teil Römisch Drei.	Es erfolgt eine entsprechende redaktionelle Korrektur.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
		Beschluss **Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.**
Landratsamt Starnberg Kreisbauamt 16.11.2022	Es werden zu dieser Auslegung keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die über die im Verfahren bereits geäußerten Aspekte in unseren Schreiben vom 11.01.2022 und 07.09.2022 hinausgehen.	Die Gemeinde hält grundsätzlich an der Abwägung der Stellungnahmen vom 11.01.2022 und 07.09.2022 fest, nur in Bezug auf die Abwägung zu den Auskragungen erfolgt eine neue Beurteilung: Da sich das Landratsamt im Wesentlichen an dem Begriff „Auskragungen“ gestört hatte, wird die ursprüngliche Festsetzung A 3.2 nun wie folgt wiederaufgenommen: „Für nicht überdachte Terrassen, Vordächer und Balkone wird eine zusätzliche Grundfläche von insgesamt 20 v. H. der gem. A 3.1 zulässigen Grundfläche festgesetzt.“
		Beschluss **Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.**

Öffentlichkeit

Einwender und Datum	**Bedenken und Anregungen**	**Erläuterung und Beschlussvorschlag**
Bergstraße 40b **17.11.2022**	Nachstehend haben wir Einwendungen gegen den öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurf der Gemeinde Krailling bzw. Hinweise, um deren Klärung wir im Namen der Eigentümer des Grundstücks Bergstraße 40b bitten. Mit der 3. Auslegung des Bebauungsplanes wurden Änderungen in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vorgenommen, die eine große Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke gegenüber dem vorherigen Bebauungsplanentwurf darstellen. Im Konkreten ist Punkt A 3.2 weggefallen und Punkt A 3.3 wesentlich abgeändert und das Maß der baulichen Nutzung reduziert (siehe Anlage 1):	Die Bedenken werden wie folgt berücksichtigt: Die ursprüngliche Festsetzung A 3.2 wird wie folgt wiederaufgenommen: „Für nicht überdachte Terrassen, Vordächer und Balkone wird eine zusätzliche Grundfläche von insgesamt 20 v. H. der gem. A 3.1 zulässigen Grundfläche festgesetzt.“ Auf die ursprüngliche Zusatzregelung für Dachüberstände wird nach wie vor verzichtet, weil diese bis 0,8 m nicht zur festgesetzten Grundfläche zählen. In der Begründung werden die vom Landratsamt festgehaltenen Maße für Handelsübliche Lichtschächte ergänzt, die nicht zur festgesetzten Grundfläche gem. 3.1 hinzuzurechnen sind (siehe unten).

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	Krailling Änderung des BP Nr. 29 zwischen der Bahnline und der Bergstraße, ab Einmündungsbereich Pentenrieder Str. bis Einmündungsbereich Georg-Schuster-Str. 18.10.2022 1 Diese Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 29 (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung) in der Fassung vom 13.12.1977. **A Festsetzungen** **1 Geltungsbereich** 1.1 ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 1.2 -•-•-•-•- Abgrenzung der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung sowie der Bauweise **2 Art der Nutzung** 2.1 **WR** Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO. Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zugelassen. 2.2 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zugelassen. **3 Maß der baulichen Nutzung** 3.1 **GR 160** max. Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 160 qm ~~3.2 Für Vordächer und Auskragungen wird eine zusätzliche Grundfläche von insgesamt 15 v. H. der gem. A 3.1 der zulässigen Grundfläche festgesetzt. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Dachüberstände bis zu 0,8 m zulässig.~~ 3.3 Für nicht überdachte Terrassen, ~~Außentreppen und Kellerlichtschächte~~ wird eine zusätzliche Grundfläche von insgesamt ~~30~~ 20 v. H. der gem. A 3.1 der zulässigen Grundfläche festgesetzt. 3.4 Die gem. Ziffer A 3.1 bis 3.3 festgesetzte Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,5 im Allgemeinen Wohngebiet und von 0,4 im Reinen Wohngebiet überschritten werden. 3.5 **WH 7,2** max. zulässige Wandhöhe talseitig in Meter; z.B. 7,2 m 3.6 **FH 10,0** max. zulässige Firsthöhe talseitig in Meter; z.B. 10,0 m 3.7 ⊕ **553,0** Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe, z.B. 533,0 m ü. NHN PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München KRL 2-73 Seite 4/16	

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	Nach unserer Recherche und nach Rücksprache mit Frau Schenk (Gemeinde Krailling) und Frau Jäger (Planungsverband) ist die Änderung auf die Stellungnahme vom Landratsamt Starnberg vom 11.01.2022 zurück zu führen. In dieser werden unter Punkt 3.5 die Formulierung der Festsetzungen bemängelt und die Korrektur von der Gemeinde in der Beschlussvorlage akzeptiert (siehe Anlage 2). Das Maß der baulichen Nutzung reduziert sich dementsprechend wie folgt: - 15 v. H. zusätzlich zur Grundfläche für Vordächer und Auskragungen fallen weg; - Die zusätzliche Grundfläche für nicht überdachte Terrassen wird von 30 auf 20 v. H. reduziert; Die Anrechnung von Außentreppen und Kellerschächten bleibt undefiniert und damit frei interpretierbar. Wir erheben Einwendung gegen die Änderung der Festsetzungen A 3.2 und A 3.3. des öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurfs der Gemeinde Krailling, Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Zwischen der Bahnlinie und der Bergstraße, ab Einmündungsbereich Pentenrieder Str. bis Einmündungsbereich Georg-Schuster-Str."	
	Dachüberstände bis 0,8 m und handelsübliche Kellerschächte zählt das Landratsamt nicht zur GR (siehe Anlage 2). Die Privilegierung von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, Balkone, Loggien und Terrassen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in der Abstandsfläche zulässig sind, ist entfallen, was bekannt sein sollte. Die Definition „handelsübliche Lichtschächte" ist vage. Im Internet sind als handelsübliche Kellerlichtschächte aus Beton Größen angegeben von bis zu 3,50 m x 1,0 m – Produkt MEAVECTOR. Dies ist eine Standard-Lagerware. Nach unserem Verständnis ist dies ein handelsübliches Produkt.	Die Aussagen zu den Dachüberständen und Kellerschächten sind der Gemeine Krailling bekannt und bedürfen keiner Änderung der Festsetzungen. Die Gemeinde Krailling schließt sich der Meinung von Herrn Liedtke vom LRA Starnberg an, dass die handelsüblichen Lichtschächte mit den Maßen 1,5m x 0,5m durchaus für die Belichtung von Kellerräumen ausreichen und hält daran fest, dass für Außentreppen und Lichtschächte keine zusätzliche Grundfläche festgesetzt wird. Sollten die Lichtschächte größer geplant werden, sind diese bei der festgesetzten max. Grundfläche mit zu berücksichtigen.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	Andere Hersteller wie z.B. ACO führen vergleichbare Keller-lichtschächte bei ebenfalls einer Tiefe von 1,0 m mit einer Breite von 2,52 m. Wir bitten hier um Angabe, ob die von uns angenommenen handelsüblichen Größen die sind, welche nicht auf die Grundfläche angerechnet werden.	

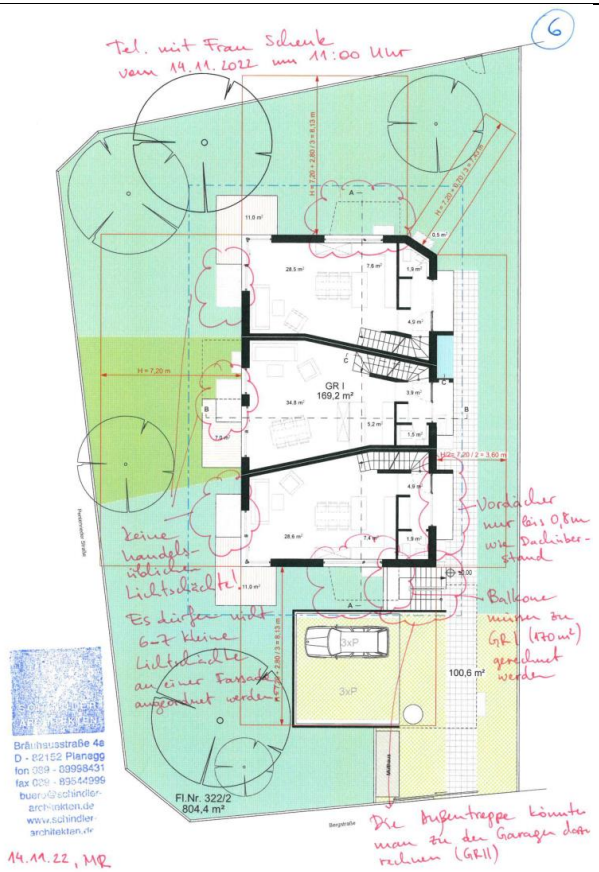
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	könnte der Bebauungsplan schon wegen der falschen Art der Nutzung („Etikettenschwindel") für unzulässig erklärt werden.	
	2. Zudem ist in der Planzeichnung die Abgrenzung der unter-schiedlichen Arten der Nutzung durch eine sog. Perlschnurlinie kenntlich zu machen. Das Planzeichen A 7.2 reicht hier nicht aus.	Die Perlschnur wird in der Planzeichnung ergänzt.
	3. Die Festsetzung A 3.2 erschließt sich uns nicht. Was ist mit »Auskragungen" gemeint? Aus welchen städtebaulichen Gründen werden diesen Bauteilen ein Sonderstatus zugewiesen (nur wenn Auskragungen gebaut werden, erhält man den „Sonderbonus" von 24 qm bis 37,5 qm)? Dachüberstände bis zu 0,8 m zählt das Landratsamt Starnberg nicht zur Grundfläche. Die Angabe einer Tiefe in Metern ist keine zulässige Angabe einer Grundfläche. Wir empfehlen, A 3.2 ersatzlos zu streichen.	Es wird auf die Auskragungen und die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Dachüberstände verzichtet.
	4. Auch die Festsetzung A 3.3 wird im Vollzug des Bebauungsplans, insbesondere im Freistellungsverfahren, zu erheblichen Problemen führen. 5. Handelsübliche Kellerschächte zählt das Landratsamt Starnberg nicht zur Grundfläche. Gemeint sind wahrscheinlich Lichthöfe, die zwischen 48 qm und 75 qm Grundfläche nach A 3.3 haben können. Diese Bauteile stoßen jedoch bezüglich der Wandhöhe, Baugrenze und Abstandsflächen an die Grenze anderer Festsetzungen und Vorschriften. Wir empfehlen die Festsetzung A 3.3 ausschließlich auf Terrassen zu beziehen.	Es wird auf die Außentreppen und Kellerlichtschächte verzichtet und der Prozentanteil für Terrassen auf 20 reduziert.
	6. Die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Festsetzung A 3.4) sollte ebenfalls in einer absoluten Zahl festgesetzt werden. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO schließt eine Mischform, wie sie durch A 3.1 und A 3.4 entsteht, aus.	Die Regelung orientiert sich an der Formulierung in der BauNVO. Es gibt keine gesetzliche Vorgabe, die eine Mischform ausschließt. Deshalb hält die Gemeinde an der Verhältniszahl fest.

2

2

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	Der Auszug aus dem Beschlussbuch des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 05.04.2022 erschließt sich uns nicht. Es wurde beschlossen, dass die Festsetzung Ziffer 3.2 zu den Vordächern und Auskragungen genauso wie die Festsetzung Ziffer 3.3 im gegenüberliegenden, seit 2021 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 29 zu behandeln ist (siehe Anlage 3). 3 **GEMEINDE KRAILLING** **Beglaubigter Auszug aus dem Beschlussbuch des Bau- Umwelt- und Verkehrsausschusses** Es wurde ordnungsgemäß geladen. Beschluß-Nr.: 159/2022ö Gesetzliche Mitgliederzahl: 9 Anwesend: 9 Tag des Beschlusses: 05.04.2022 Entschuldigt: - Nichtentschuldigt: - Abstimmungsergebnis s.u. für, s.u. gegen den Beschluss **Beschlussgegenstand:** Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 für den Bereich zwischen Bahnlinie und westliche Bergstraße, ab Einmündungsbereich Pentenrieder Straße bis Einmündungsbereich Georg-Schuster-Straße im Verfahren nach § 13a BauGB a) Abwägungsbeschluss zu den während der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden (4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Bedenken und Anregungen b) Beschluss über das weitere Verfahren **Beschluss:** Die Festsetzung Ziffer 3.2 zu den Vordächern und Auskragungen wird genauso wie die Festsetzung Ziffer 3.3 im gegenüberliegenden seit 2021 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 29 festgesetzt **(9 : 0)** Die Festsetzung Ziffer 5.5 zu Solaranlagen wird gestrichen **(9 : 0)** Über die Festsetzung Ziffer 8.7 zu Einfriedungen wird wie folgt abgestimmt: - Entlang der Bergstraße sind sockellose offene Zäune zulässig **(7 : 2)** - Entlang der Bergstraße und zwischen den Grundstücken sind sockellose offene Zäune bis max. 1,40 m zulässig **(7 : 2)** - Zur Pentenrieder Straße und zur Bahnlinie sind sockellose offene Zäune bis max. 1,80 m zulässig **(8 : 1)** - Zur Pentenrieder Straße dürfen auch Gabionen mit einer Höhe bis zu 1,60 m errichtet werden **(4 : 5 abgelehnt)** - Entlang der Bergstraße dürfen Schnitthecken generell eine Höhe von max. 1,40 m nicht überschreiten. Zu allen anderen Seiten sind Schnitthecken bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig **(7 : 2)** Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss fasst folgenden Beschluss: a) Den in der Anlage zusammengestellten Abwägungsbeschlüssen wird zugestimmt. c) Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen in den Bebauungsplanänderungsentwurf einzuarbeiten. Die Verwaltung wird beauftragt, die Wiederholung der öffentlichen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen. **(8 : 1)** Die Richtigkeit der Abschrift bestätigt: Krailling, den 13. April 2022 Bayern Gemeinde Krailling Im Auftrag:	Hier liegt tatsächlich ein Widerspruch vor. Da sich das Landratsamt im Wesentlichen an dem Begriff „Auskragungen“ gestört hatte, wird die ursprüngliche Festsetzung A 3.2 nun wie folgt wiederaufgenommen: „Für nicht überdachte Terrassen, Vordächer und Balkone wird eine zusätzliche Grundfläche von insgesamt 20 v. H. der gem. A 3.1 zulässigen Grundfläche festgesetzt.“ Auf die ursprüngliche Zusatzregelung für Dachüberstände wird nach wie vor verzichtet, weil diese bis 0,8 m nicht zur festgesetzten Grundfläche zählen. Es sei allerdings richtiggestellt, dass Balkone grundsätzlich innerhalb des Bauraums und bei Einhaltung der gem. A 3.1 festgesetzten Grundfläche zulässig gewesen wären. Mit der Wiederaufnahme der Festsetzung A 3.2 (siehe oben) wird für Balkone eine extra Regelung getroffen, so dass diese zwar nach wie vor innerhalb des Bauraums liegen müssen aber nicht mehr bei der gem. A 3.1 festgesetzten Grundfläche zu berücksichtigen sind.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	Der gegenüberliegende B-Plan setzt unter Ziffer 3.3 für Vordächer, Dachüberstände, Auskragungen, Außentreppen und Kellerschächte eine zusätzliche Grundfläche von 15 v. H. der zulässigen Grundfläche fest. Widerspricht somit der Beschlussvorlage. Gleichzeitig wird weiter im Beschluss aufgeführt: *Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss fasst folgenden Beschluss:* *a) Den in der Anlage zusammengestellte Abwägungsbe-schlüssen wird zugestimmt.* Im Beschluss gibt es einen Widerspruch. **Was wurde letztendlich beschlossen?** Fr. Jäger vom Planungsverband hat die „beschlossenen" Änderungen der Festsetzungen A 3.2 und A 3.3 bei der 2. Auslegung nicht eingearbeitet! Dies ist ein Versäumnis. Erst bei der „verkürzten" 3. Auslegung wurden diese Änderungen eingearbeitet. Die vorgenommene Änderung bei dem „Maß der baulichen Nutzung" (A 3.2 und A 3.3) in Zusammenhang mit der Interpretation dieser von Frau Schenk (siehe Anlage 6) hätte zur Folge, dass man im Bebauungsplangebiet keine Balkone anordnen könnte. Wir gehen davon aus, dass dies ein Versäumnis ist und dass hier eine entsprechende angepasste Korrektur erfolgt, welche die Anordnung von Balkonen ermöglichen.	

Bebauungsplan Nr. 29 – Änderung zwischen der Bahnlinie und der Bergstraße, ab Einmündungsbereich Pentenrieder Straße bis Einmündungsbereich Georg-Schuster-Straße Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	 Dürfen wir Ihnen den Ihnen bekannten jedoch nicht zur Gänze übernommenen ausgearbeiteten Anmerkungen des Landratsamt Starnberg vom 07.09.2022 zur Kenntnis bringen. Davon ausgehend, dass diese, hoffentlich der letzten Version des Bebauungsplanes adäquat Berücksichtigung finden.	

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	Ferner weisen wir auf die beigefügte Telefonnotiz vom 16.11.2022, eines Gespräches zwischen Frau ….. und Herrn Liedtke des Landratsamtes Starnberg. Es wurde ausgeführt, dass Herr Liedtke bei handelsüblichen Lichtschächten eine Größenordnung von 1,5 m x 0,5 m vorsieht. Dies ist eine willkürliche Vorgabe, die nach unserem Verständnis mit handelsüblichen Produkten nicht im Einklang ist.	Die Gemeinde Krailling ist der Ansicht, dass die handelsüblichen Lichtschächte mit den von Herrn Liedtke genannten Maßen (1,5m x 0,5m) durchaus für die Belichtung von Kellerräumen ausreichen und hält daran fest, dass für Außentreppen und Lichtschächte keine zusätzliche Grundfläche festgesetzt wird. Sollten die Lichtschächte größer geplant werden, sind diese bei der festgesetzten max. Grundfläche mit zu berücksichtigen.
	Weiter wurde darauf hingewiesen, dass wie vorstehend bereits angedeutet, die Anregungen und Hinweise des Landratsamtes nicht korrekt übernommen wurden, hier - Konkretisierung von Auskragungen als gesamte Bauteilbenennung: Balkone.	Siehe oben
	Zu Ziff. 3.10 ist auszuführen, dass die Wandhöhe bei Widerkehren, gemeint sind vermutlich Zwerchgiebel, mit einer Überschreitung der Wandhöhe von 1,0 m zulässig sei. Diese Festlegung ist jedoch praxisfern, da bei einer Nutzung des Dachgeschosses eine ausreichende nutzbare Höhe notwendig ist. Das Maß sollte auf mindestens 1,20 m erhöht werden, davon ausgehend, dass dies die Traufhöhe des Zwerchgiebels bei einer Satteldachkonstruktion darstellt! Zudem ist die Erhöhung der topographischen Anpassung der Baulichkeiten geschuldet. Für eine verlässliche Auskunft wären wir Ihnen dankbar und verbleiben mit freundlichen Grüßen	Der Anregung wird gefolgt. Es wird eine Überschreitung der Wandhöhe um 1,2m bei Widerkehren zugelassen.
		Beschluss: **Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.**

Abstimmungsergebnis:

Anlage 2 zu TOP 6

Bebauungsplan Nr. 8 für den Bereich zwischen Gautinger Straße, Eichfeldstraße, Wolf-Ferrari-Straße, Krälerstraße, Ligsalzstraße und Lohfeldstraße, im Verfahren nach § 13a BauGB Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Behörden und Träger öffentlicher Belange

Einwender und Datum	**Bedenken und Anregungen**	**Erläuterung und Beschlussvorschlag**
LRA Starnberg **Untere Natur-schutzbehörde** **24.10.2022**	1. Zu Festsetzung 8.1: Hier bitten wir zu ergänzen, dass die durch Planzeichen dargestellten Bäume zu erhalten sind und bei Abgang eine Pflanzperiode später durch die jeweils gleiche Art am gleichen Standort zu ersetzen sind.	Ziff. A.8.4 der Festsetzungen wird gemäß Anregung des Landratsamts folgendermaßen redaktionell ergänzt: „Bei Ausfall der zu pflanzenden oder zu erhaltenden Bäume sind diese in der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.“
	2. Zu Festsetzung 8.6: Hier bitten wir darum die Vorgaben zum Baumschutz an Bestandsbäumen zu konkretisieren. Untenstehender Formu-lierungsvorschlag kann als Festsetzung übernommen 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.	Ein Verweis auf DIN-Normen muss immer die Fassung der DIN-Norm mit angeben, da ansonsten eine dynamische Festsetzung entstehen würde. Und die Gemeinde müsste die DIN-Normen zur Einsicht bereithalten. Daher wird auf die Ausführungen des Landratsamts verwiesen, die als Anhang der Begründung beigefügt werden. Nach Satz 3 der Festsetzung Ziff. 8.6 wird eingefügt: "(vgl. „Baumschutz auf Baustellen – Tipps zum richtigen Umgang mit Bäumen“ des Landratsamts Starnberg, Stand: 04/2022)“

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	Spülbohrung). Ist eine Spülbohrung z.B. aus geologischen Gründen nicht möglich so dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser>= 2 cm nicht durchtrennt werden.	
	3. Zu Artenschutz: In den Festsetzungen fehlen Angaben zum speziellen Artenschutz. In der Begründung sind zwar Aussagen zum Artenschutz getroffen, diese sind unseres Erachtens aber nicht ausreichend. Wir bitten darum unten stehenden Formulierungsvorschlag als Festsetzung zu übernehmen. <u>Formulierungsvorschlag artenschutzrechtlicher Hinweis</u>: Beim Abbruch von Gebäuden, bei der Rodung von Gehölzen und bei der Beseitigung vorhandener Kleingewässer können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach§ 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung). Grundsätzlich dürfen Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 1.10 bis zum 28.2. durchgeführt werden. Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch abgenommen und auf Fledermäuse untersucht werden. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.	Der Formulierungsvorschlag wird in Hinweis 8 anstelle des zweiten Absatzes eingefügt.
	4. Zu Hinweis 8 Vogelschutz: Wir begrüßen es sehr, dass im Bebauungsplan das Thema Vogelschutz aufgegriffen wird. Wir würden uns jedoch eine Konkretisierung wünschen, welche unter den Festsetzungen	Es wird folgende Festsetzung Ziff. 9.4 aufgenommen: *„Gläserne Eckkonstruktionen verglaste Durch- und Übergänge und spiegelnde Fenstergläser sind unzulässig. Ab einer Glasfläche > 1,5 m² müssen flächige Markierung, wie senkrechte Muster, auf der Glasfläche angebracht*

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	aufgenommen wird. Unten stehender Formulierungsvorschlag darf sehr gerne übernommen werden. <u>Formulierungsvorschlag:</u> 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 m² müssen flächige Markierung, wie senkrechte Muster, auf der Glasfläche angebracht werden. Auf spiegelndes Glas ist zu verzichten. Hinweis: Bei der Wahl des Vogelschutzglases ist der Leitfaden „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben" der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten aus dem Februar 2021 sowie der 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) sehr hilfreich und kann Inspiration bei der Gestaltung bieten.	*werden.* Der Formulierungsvorschlag für den Hinweis wird als Absatz 2 des Hinweises B.8 ergänzt.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
LRA Starnberg **Untere Immissionsschutz behörde**	**Untere Immissionsschutzbehörde** Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Nordwesten unmittelbar an die Staatsstraße St 2063. Überschlägige Berechnungen haben ergeben, dass an den Gebäuden entlang der Staatsstraße deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau - auftreten. Diese Problematik der Verkehrsbelastung wird unter Punkt 2.2 der Begründung angesprochen (Ziele zu „Bereiche mit städtischem Entwicklungspotential oder besonderen Fragestellungen" Nr.6 (grau in Abbildung)). Erwähnt wird dabei ein Konzept mit Lösungsansätzen zu Lärmschutzmaßnahmen. Soweit dieses Konzept existiert, sollten die darin genannten Lösungsansätze in den Unterlagen dargelegt und die erforderlichen baulichen Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sollte es das oben genannte Konzept nicht geben, ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht die Erstellung einer schalltechnische Untersuchung notwendig. Darin sollte untersucht werden, welche baulichen Schallschutzmaßnahmen bei Neu-, Aus- und Erweiterungsbauten durchzuführen sind. Zusätzlich ist zu berechnen bis zu welchem Abstand von der Staatsstraße die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Diese Überschreitungen sind anhand einer Isophonenkarte darzustellen.	Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungsplanänderung des BP Nr. 30 "Braungelände an der Gautinger Straße“ wurde bereits ein Konzept mit Lösungsansätzen zu Lärmschutzmaßnahmen erarbeitet. Der Bebauungsplan liegt in geringer Entfernung weiter nördlich unmittelbar an der Gautinger Straße. Der Gemeinde Krailling liegt eine Schalltechnische Untersuchung zur Auswirkung einer Geschwindigkeitsreduzierung nach den RLS-19 vom Büro Müller BBM (Bericht Nr. 163746/01, 28.12.2021) vor. Dieser kann entnommen werden, dass sich die Verkehrsmengen nur unwesentlich unterscheiden (Zählstelle Gautinger Straße Mitte: 912 Kfz/h am Tag und 34 Kfz/h in der Nacht und Zählstelle Gautinger Straße SW: 903 Kfz/h am Tag und 31 Kfz/h in der Nacht). Das im BP 30 umgesetzte Konzept mit den getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz und den dazugehörigen Hinweisen ist bereits bei der Änderung des BP 30 für das Gebiet zwischen Gautinger Straße und Würm mit den Flnummern 113,113/2 und 114 berücksichtigt worden und soll bei zukünftigen Bauleitplanverfahren beidseits der Gautinger Straße zwischen der Kreuzung mit der Margaretenstraße und der Kreuzung mit der Pentenrieder Straße weiter fortgeführt werden. In diesem Sinne erfolgt eine Übertragung auf den vorliegenden Bebauungsplan für das betroffene Gebiet WA1. Es sei zudem darauf hingewiesen, dass die Regierung Oberbayern einer Geschwindigkeitsreduzierung auf der St 2063 von 50 km/h auf 30 km/h aus Lärmschutzgründen (§ 45 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 i.V.m. Abs. 9 Satz 3 StVO) in genau diesem Straßenabschnitt nicht zugestimmt hat (e-mail von Herrn Dr. Florian Juppe an Frau Schempp vom Landratsamt Starnberg

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
		am 25.02.2023). Als Grund hierfür wird angeführt, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV teilweise überschritten und die Grenzwerte der Lärmschutz-Richtlinien-StV auf jeden Fall unterschritten sind und die Tatbestandsvoraussetzung von überhöhten Lärmwerten nicht erfüllt ist. Die Regierung ist der Ansicht, dass die an der Staatsstraße bestehenden Lärmwerte unter Berücksichtigung der Belange des Verkehrs als ortsüblich hinzunehmen und den Anliegern zuzumuten sind. Mit den im Plan getroffenen Festsetzungen geht sie auf die Anregung der Regierung ein, die zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm u.a. passive Maßnahmen (wie z.B. Lärmschutz-fenster) vorschlägt.
	Nach den Festsetzungen Nr. 6.4 und 8.7 im Teil A ist die Errichtung von Tiefgaragen grundsätzlich zulässig. Aus diesem Grund ist die Festsetzung Nr. 6.4 ist wie folgt zu ergänzen: • Tiefgaragenrampen sind komplett einzuhausen. • Wände und Decken der Tiefgaragenrampen sind vom Tiefgaragentor aus auf einer Länge von mindestens 6 m mit schalldämmenden Materialien zu verkleiden. • Die Regenrinnen sind lärmarm, z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten, auszuführen.	Die Festsetzung 6.4 wird wie vorgeschlagen ergänzt.
	Abschließend noch eine Auswahl an Schreib-/ Grammatik-fehlern, die bei der Durchsicht der Unterlagen aufgefallen sind: • Nach Abb. 11: Die **bestehenden Einzelhäuser** aus den 60iger Jahren **ist eingeschossig** • Nach Abb. 20: ..... Umbau und Aufstockung nimmt das **Element** der Wiederkehr auf ... • Unter Punkt 4.1.1.Bauweise: .... und 159/20 in der Wolf-Ferrari-Straße 10 a-c **stellen handelt es sich städtebaulicher Ausreißer um einen Ausreißer** von der Bauweise	Die Hinweise werden berücksichtigt und es erfolgt eine redaktionelle Überarbeitung der Planunterlagen.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
		Beschluss **Die Stellungnahme wird entsprechend der Abwägung berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.**
LRA Starnberg **Kreisbauamt**	1. Im **Ersetzungstext** wurden bei den zu ersetzenden Bebauungsplänen die Daten zur Rechtskraft wiedergegeben. Der Bebauungsplan Nr. 8 hat die Fassung vom 05.03.1954 (in Kraft getreten am 22.04.1955) und Nr. 8c die Fassung vom 28.08.1987 (in Kraft getreten am 04.01.1988). Um Prüfung und Anpassung wird gebeten. Dies als lediglich redaktionelle Änderung.	Die Hinweise werden berücksichtigt und es erfolgt eine Anpassung des Ersetzungstextes.
	2. In der **Festsetzung A 3.1** ist das Wort *„maximal* zulässige Grundfläche" zu ergänzen, es sei denn, die Grundfläche muss den angegebenen Wert aufweisen.	Der Anregung wird gefolgt und es erfolgt eine entsprechende Ergänzung in 3.1.
	3. Die zu regelnden Wand- und Firsthöhen gemäß **A 3.5** und **A 3.6** sind nicht ausreichend festgesetzt worden. Wir halten die Festsetzungen für rechtlich zu unbestimmt und daher unzulässig, da nicht geregelt ist, wie sich der untere Bezugspunkt „OK Erdgeschoss-Rohfußboden" zum natürlichen bzw. festgesetzten Gelände verhalten soll und damit die städtebaulich in Erscheinung tretende Wandhöhe nicht definiert ist. Zudem bitten wir zu prüfen, ob die Festsetzung einer Firsthöhe nicht entbehrlich ist, da die Gebäudekubatur bereits durch die Wandhöhe und Dachneigung städtebaulich ausreichend definiert ist.	Die Bedenken werden berücksichtigt und es wird zur Klarstellung die Lage der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens zum natürlichen Gelände wie folgt geregelt: *„Die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden darf max. 0,3m über dem natürlichen Gelände liegen."* An der Festsetzung einer Firsthöhe wird mit Blick auf die teilweise sehr tiefen Bauräume und doch sehr steil zulässigen Dachneigungen festgehalten. Die zulässigen Wand- und Firsthöhen werden im Plan ergänzt.
	4. Wir empfehlen in der **Festsetzung A 3.5** das Wort *„traufseitige"* zu streichen. Die Wandhöhe ist abschließend in der BayBO geregelt. Zudem kann der letzte Halbsatz *„ ... , bzw. bis zur Oberkante der Außenwand bei Flachdächern"* gestrichen werden, da durch A 5.1 nur Satteldächer zugelassen werden sollen.	Der Empfehlung wird gefolgt und das Wort „traufseitig" sowie der Halbsatz zur Oberkante der Außenwand bei Flachdächern werden entsprechend gestrichen.
	5. In der **Festsetzung A 5.6** sind die verwendeten Begriffe *„Bestand"* sowie *„saniert"* rechtlich zu unbestimmt und daher unzulässig, da nicht ersichtlich wird, von welchem „Bestand" ausgegangen werden soll.	Die Bedenken können nachvollzogen werden. Auf die Festsetzung wird verzichtet.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	Auch sind die Grenzen, wann noch von einer Sanierung auszugehen ist oder bereits ein (Teil-) Neubau vorliegt, nicht definiert.	
	6. Das Planzeichen aus der **Festsetzung A 6.1** ist entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung anzupassen.	Die Bedenken können nicht nachvollzogen werden. Die Darstellung der Vorgartenzone mit einer waagerechten Schraffur in der Planzeichnung entspricht der Signatur in der Legende.
	7. Für das Erfordernis eines Baumgutachtens in der **Festsetzung A 8.6** können wir keine Rechtsgrundlage erkennen.	Diese Festsetzung wurde vor einigen Jahren gemeinsam mit dem Landratsamt Starnberg entwickelt und seither in zahlreichen Bebauungsplänen festgesetzt. Die Formulierung zeigt auf, dass im „Not"- bzw. Zweifelsfall das Baurecht vor dem Baumschutz zählt, dass aber dem Baumschutz ein hoher Stellenwert beigemessen wird. Ohne eine derartige Formulierung würde im Klagefall entweder der gesamte Bebauungsplan scheitern oder – ohne Klage – eine Bebauung ggf. am Baumerhalt scheitern. Es handelt sich hier sozusagen um eine „Notöffnung" des Bebauungsplans, die bislang auch in der Praxis sehr gut funktioniert. Es wird auf die Festsetzung verzichtet.
	8. Die Regelungen zu den Abgrabungen und Aufschüttungen in der **Festsetzung A 9.2** sind thematisch besser unter dem Maß der baulichen Nutzung nach der Wand- bzw. Firsthöhenregelung aufzuführen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Bei den Festsetzungen zum Erhalt des natürlichen Geländes handelt es sich in erster Linie auch um Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur.
	9. Die **Festsetzung A 9.3** kann gestrichen werden, da eine Dachneigung von unter 10° unzulässig ist.	Die Festsetzung 5.2 wird wie folgt ergänzt: *„Bei Wandhöhen bis 4,0 m sind auch flach geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 7° zulässig."*
	10. Aus ortsplanerischen und bauwirtschaftlichen Gründen ist für uns die Absicht der Gemeinde in A 3.2 nicht ersichtlich. Der Bauherr/ die Bauherren darf bei einer bspw. 210 m² festgesetzten Grundfläche den Wohnraum um 31,5 m² nur dann erweitern, sofern es sich um eine „Auskragung" handelt. Das bedeutet in der Praxis, die seitlichen Außenwände des Baukörpers müssen versetzt sein (um wieviel?),	Der Gemeinde ist daran gelegen, dass für Vordächer und Balkone eine zusätzliche Grundfläche festgesetzt wird. Rundumlaufende Auskragungen sind nicht erwünscht, deshalb wird das Wort Auskragungen durch Balkone ersetzt.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	damit die Begünstigung aus A 3.2 in Anspruch genommen werden kann. Ist dies tatsächlich so gewollt?	
	11. Handelsübliche Kellerlichtschächte zählt das LRA Starnberg nicht zur Grundfläche. Wir bitten dies zu berücksichtigen, da andernfalls im Raum stünde, diese Bauteile zur Grundfläche zu rechnen.	Außentreppen und Kellerlichtschächte werden aus der Festsetzung 3.3 herausgenommen. Da Außentreppen und Kellerlichtschicht vom LRA Starnberg nicht mit zur Grundfläche gezählt werden, wird die Überschreitung für Terrassen von 30 auf 20 v.H. reduziert.
	12. U.E. sollten die städtebaulichen Differenzierungen zwischen WR und WA ausführlicher begründet werden. Gleiches gilt für die feinsinnigen Differenzierungen der Grundfläche und insbesondere deren Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO.	Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt: berücksichtigt. Die Begründung wird in Bezug auf die festgesetzte Art der baulichen Nutzung ergänzt. Die Festsetzungssystematik in Bezug auf die Grundfläche und deren Überschreitungen hat sich im Rahmen der Bauleitplanung der letzten Jahren in Krailling bewährt. Sie entspricht den zulässigen Regelungsmöglichkeiten der BauNVO. Hierzu erfolgt eine Ergänzung der Begründung.
	13. Die ebenfalls fein differenzierten Wandhöhen werden u.E. im Vollzug des Bebauungsplans zu (vermeidbaren) Befreiungsanträgen führen. Welche Genehmigung ist beispielsweise im WH 3 bei den Wandhöhen von 5,70 m zulässig? Zu prüfen wäre hier beispielsweise anstatt dem System der vielfältigen und an den „Grenzpunkten" der Wandhöhen sich schlagartig verändernden Dachneigungswinkel eine städtebaulich begrenzbare einheitliche Firsthöhe - unabhängig der Wandhöhen - festzusetzen.	Die Bedenken werden wie folgt berücksichtigt. Grundsätzlich wird an der gestalterischen Festsetzung der Dachneigung in Abhängigkeit von der Wandhöhe festgehalten. Diese wird aber unter 5. eingefügt und es wird für das WA3 die Dachneigung 27°-30° bereits beginnend ab 5,5m WH festgesetzt. Damit soll dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen werden, dass es drei verschiedene Bautypen gibt, die das Gebiet prägen und nach denen u.a. auch eine Untergliederung des Plangebietes stattgefunden hat. Die zulässige max. Wandhöhe und Firsthöhe wird pro Baugrundstück in der Planzeichnung ergänzt.
	14. A 4.2: Der Doppelhaustyp erfordert gerade die geschlossene Bauweise.	Die Bedenken wurden in einer nachträglichen e-mail vom 21.11.2022 zurückgenommen (siehe unten).
	15. Wie ist A 5.2 im Lichte eines Bauantrags für nur eine Doppelhaushälfte zu sehen?	Es wird redaktionell ergänzt, dass sich die Festsetzung auf ein Einzelhaus bzw. ein Doppelhaus bezieht

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	16. A 5.3: Hier wäre ein Zusatz, wie die *„Gebäudelänge"* im Lichte von Doppelhaushälften zu sehen ist, wünschenswert.	Es erfolgt eine Ergänzung, dass sich die Gebäudelänge auf ein Einzelhaus oder eine Doppelhaushälfte bezieht.
	17. Nach A 5.6 kann unter der in dieser Festsetzung geschilderten Voraussetzung Wand- und Firsthöhen jenseits A 3.5 und A 3.6 realisiert werden, wenn nur die Dachneigung und Dachform dem Bestand entspricht. Ist dies so gewollt?	Die Bedenken werden zurückgewiesen. In der Begründung wird genauer ausgeführt, was unter einem entsprechenden Anbau verstanden wird (siehe hierzu auch Nr. 5).
	18. A 6.3: ,,Garagen" müssen hier noch definiert werden (=> Einzelgaragen?). Ansonsten läuft die Zielrichtung dieser Festsetzung ins Leere.	Die Festsetzung wird redaktionell dahingehend ergänzt, dass mit Garagen/ Carports zwei Einzelgaragen/-carports oder eine Doppelgarage/-carport gemeint sind.
	19. Erfahrungsgemäß sind „halbe Stellplätze" im Vollzug des Bebauungsplans oftmals ein Problem. Im Übrigen ist die Wohnflächenberechnung nur für den Nachweis der Stellplätze unnötig aufwendig. Vorschlag: Entweder entsprechend der GaStellV oder „pro Wohnung 1 STP, für Wohnungen> 100 m² GR: 2 STP". Bei der vorliegenden Regelung würde ansonsten ein Ersatzbau oftmals an dem Stellplatznachweis scheitern.	Die Festsetzung findet sich in allen Änderungen der letzten Jahre in der Gemeinde Krailling und hat bisher zu keinen Problemen in der Ausführungsplanung geführt. Die Aufrundung ist in der Festsetzung klar geregelt. Die Gemeinde beabsichtigt deshalb daran festzuhalten.
	20. Wir halten die Festsetzung einer offenen Bauweise (A 4.2) in Bezug auf die zugelassenen Doppelhäuser (z.B. auf den Grundstücken Fl.Nrn. 159/9, 159/18, 159/16, 159) aufgrund der zu beachtenden Abstandsflächen bei einem Abriss und Neubau städtebaulich nicht für zielführend. Insoweit wird um Prüfung und Anpassung gebeten.	Die Bedenken wurden in einer nachträglichen e-mail vom 21.11.2022 zurückgenommen (siehe unten).
	Ansonsten werden zu dieser Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	
e-mail 21.11.2022	wir nehmen Bezug auf unsere Stellungnahme zum o.g. Bauleitplanverfahren mit Schreiben vom 24.10.2022 und wollen diese dahingehend korrigieren, dass hinsichtlich der geäußerten Einwände bzw. Anregungen des Kreisbauamtes mit den Ziffern 14 und 20 zur offenen Bauweise diese beiden Ziffern als gegenstandslos zu betrachten sind. Im Übrigen bleibt es jedoch bei den geäußerten Einwänden bzw. Anregungen.	**Beschluss** **Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.**

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
Bayerisches Landesamt für Denkmal Pflege **23.08.2022**	**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) Krailling, Lkr. Starnberg: Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Bereich zwischen Gautinger Straße, Eichfeldstraße, Wolf-Ferrari-Straße, Krälerstraße, ligsalzstraße und Lohfeldstraße"** **Zuständige Gebietsreferenten:** **Bau- und Kunstdenkmalpflege: Herr Dr. Nikolaus Könner** **Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Jochen Haberstroh** wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (BQ) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:	
	Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange: Nach unserem bisherigen Kenntnisstand sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege von oben genannter Planung nicht berührt.	
	Bodendenkmalpflegerische Belange: Nach unserem bisherigen Kenntnisstand ist kein bekanntes Bodendenkmal durch die Planung betroffen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen. **Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:** Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung berücksichtigt. Darüber hinaus erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Hinweise bzgl. Der Meldepflicht gem. Art. 8 Abs.1-2 BayDSchG.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.	
	Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).	**Beschluss**: **Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung berücksichtigt und es erfolgt eine redaktionelle Überarbeitung der Planunterlagen.**
Würmtal Zweckverband **11.10.2022**	**Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 für den Bereich zwischen Gautinger Straße, Eichfeldstraße, Wolf-Ferrari-Straße, Krälerstraße, Ligsalzstraße und Lohfeldstraße, im Verfahren nach§ 13a BauGB - Beteiligung am Verfahren nach§ 13a i.V.m. § 2 Abs 3 BauGB** zu der vorgelegten Änderung des Bebauungsplans bestehen von Seiten der **Abteilung Wasserversorgung** keine Einwendungen. Das Baugebiet ist bereits voll erschlossen. Die Versorgungsleitungen sind verlegt. Das Hydrantennetz entspricht dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser (Grundschutz) ist sichergestellt. Wasserschutzgebiete unseres Verbandes werden nicht berührt. Bei der Neupflanzung von Bäumen ist zwischen Wasserleitung (Hauptleitung und Anschlussleitungen) und Stammachse ein horizontaler Abstand von 2,50m einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, müssen Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Arbeitsblatt GW 125 hergestellt werden.	**Beschluss** **Die Hinweise sind bereits berücksichtigt worden und es bedarf keiner Änderung der Planunterlagen.**

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
SWM Infrastruktur **11.10.2022**	**Änderung des Bebauungsplans Nr.8 für den Bereich zwischen Gautinger Straße, Eichfeldstraße, Wolf-Ferrari-Straße, Krälerstraße, Ligsalzstraße und Lohfeldstraße, Beteiligung am Verfahren nach§ 13a i.V.m.** § **2 Abs. 3 BauGB** Anlage: Bestandsplanauszug Erdgas vielen Dank für die Schreiben vom 23.08.2022 zu dem wir wie folgt Stellung nehmen. Unsere Erdgasversorgungsanlagen in diesem bereits bebauten Gebiet sind in den beigefügten Bestandsplanauszügen Erdgas grün dargestellt. Vor Abbruch der bestehenden Gebäude müssen die vorhandenen Hausanschlussleitungen stillgelegt werden. Dies betrifft den Wasseranschluss, der in einem Zählerschacht endet und den Erdgashausanschluss. Für die Stilllegungen und Umlegungen der Hausanschlussleitungen nutzen Sie bitte die entsprechenden Anträge, die Sie unter www.swm.de erhalten. Neubauten können an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden. Die Bauwerber haben nach der AVBWasserV (Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser) die entstehenden Kosten zu tragen. Die geplanten Wasserzählerräume sind unmittelbar an der straßenwärts gelegenen Kellerwand vorzusehen. Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch unsere Aufgrabungskontrolle Tel.-Nr. 089/2361-2139 begonnen werden. Hausanschlussleitungen dürfen **nicht** überbaut werden und mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden. Bei Fragen wenden Sie sich bitte jederzeit an uns unter der Telefonnummer 089/2361-6132	**Beschluss** **Die Hinweise zur nachfolgenden Ausführungsplanung werden zur Kenntnis genommen. Es bedarf keiner Überarbeitung der Planunterlagen.**

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
Wasserwirtschaftsamt Weilheim **04.10.2022**	Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 für den Bereich zwischen Gautinger Straße, Eichfeldstraße, Wolf-Ferrari-Straße, Krälerstraße, Ligsalzstraße und Lohfeldstraße zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: Im gegenständlichen Plangebiet sind weder Wasserschutzgebiete, wasserwirtschaftliche Vorranggebiete oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete verzeichnet. Informationen zu Erkundungsbohrungen liegen uns im Plangebiet leider nicht vor, daher können wir zum Baugrund und zum Grundwasserflurabstand keine belastbaren Aussagen treffen. Nach grober Sichtung erscheint der vorliegende Entwurf die uns wichtigen Empfehlungen aufgegriffen zu haben.	-/-

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	Aus unserer Sicht wäre ggf. die Festsetzung zur Überdachung der Tiefgaragenzufahrt empfehlenswert. So kann der Salz- und Niederschlagswassereintrag minimiert werden.	Die Festsetzung 6.4 wird wie angeregt ergänzt. Damit ergeben sich zugleich Synergieeffekte mit dem Immissionsschutz, der die Überdachung aus Lärmschutzgründen fordert.
	Zudem ist die Schmutzwasserableitung hinsichtlich zusätzlicher Schmutzfrachten sowie der Hydraulik mit dem zuständigen Kanalnetzbetreiber (Würmtal-Zweckverband) gemäß dessen Satzung abzustimmen. Eine Ableitung von Niederschlags-wasser in den Schmutzwasserkanal kommt nur in Absprache mit dem Würmtal-Zweckverband in Ausnahmefällen für außer-gewöhnlich stark verschmutztes Niederschlagswasser in Betracht.	Die Schmutzwasserthematik ist mit dem Würmtal-Zweck-verband abgestimmt worden und es bedarf keiner Änderung der Planunterlagen.
	Auch werden grundsätzlich Zisternen zur Brauchwassernutzung (insbesondere zur Gartenbewässerung sowie Toilettennutzung und ggf. Waschmaschinennutzung) empfohlen. Zum einen reduziert dies den Trinkwasserbedarf der Gemeinde. Der wesentlich geringere Carbonat-Gehalt führt auch zu geringeren Ablagerungen (bei Leitungen, Toiletten und ggf. Waschmaschinen) und geringerem Waschmittelverbrauch (bei Waschmaschinen). Auch dient eine Zisterne der nachgeschlagenen Versickerungsanlage zum Rückhalt von Schweb- bzw. Störstoffen, welche die Sickerleistung über die Zeit herabsetzen.	Die Empfehlung zur Anlage von Zisternen wird in der Begrün-dung ergänzt.
	Weitere Hinweise werden nicht vorgetragen. Mit der Bebau-ungsplanänderung besteht aus unserer Sicht Einverständnis. Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln. Das Landratsamt Starnberg erhält eine Kopie des Schreibens.	**Beschluss** **Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung berücksichtigt und es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Begründung.**

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
Öffentlichkeit		
Bürger 1 **Ligsalzstraße 6, 82152 Krailling** **18.10.2022**	Hiermit reiche ich Einspruch gegen den o.g. Bebauungsplan Nr. 8 ein. Ich würde gerne einen Anbau (EG und 1.0G) an meine bestehende Doppelhaushälfte Ligsalzstr. 6 anbauen, um es zu einem Mehrgenerationenhaus umzubauen. Einspruch gegen: - Bis 5 m zur Grundstücksgrenze darf laut neuen Bebauungsplan gebaut werden. Die Nachbarn Ligsalzstr. 8 dürfen bis zu 3 m an die Grundstücksgrenze bauen. Dies würde ich ebenfalls gerne.	Mit der festgesetzten Grundfläche von max. 80 qm ist zusätzlich zum Bestand ein Anbau von ca. 10 qm zulässig. Dieser lässt sich in dem ausgewiesenen Bauraum unterbringen. Die Bedenken werden dahingehend berücksichtigt, dass im weiteren Verlauf der Ligsalzstraße die Vorgartenzone auch auf 5 m erweitert wird.
	- Bei Punkt 5 wird erläutert, dass nur ein symmetrisches Satteldach zulässig ist. Der Anbau soll ein Flachdach bekommen. Die bestehende Doppelhaushälfte verfügt auch nicht über ein wie im Bebauungsplan beschriebenes Dach. In den umliegenden Straßen sind auch Anbauten mit Flachdach zu finden, wie z.B. Eichfeldstr. 1 und 4.	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Festsetzung 5.2 wird wie folgt ergänzt: *„Bei Wandhöhen bis 4,0 m sind auch flach geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 7° zulässig.“* Zugleich wird unter dem Punkt Grünordnung eine Festsetzung zur Begründung von Flachdächern mit aufgenommen: „Flachdächer mit einer Neigung ≤ 5° sind zu begrünen. Mindestanforderung ist eine extensive Begrünung mit einer Gesamtaufbauhöhe von wenigstens 10 cm. Dachbereiche mit technischen Dachaufbauten oder Dachterrassen sind von einer Dachbegrünung ausgenommen und dürfen nicht mehr als 10% der Dachfläche in Anspruch nehmen. Dabei zählen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie nicht zu technischen Dachaufbauten.“

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
Bürger 2 **Wolf-Ferrari-Str. 8b** **82152 Krailling** **17.10.2022**	Zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 für den Bereich zwischen Gautinger Str., Eichfeldstr., Wolf-Ferrari-Str., Krälerstr., Ligsalzstr. und Lohfeldstr. bringe ich die folgende Anregung bzw. das folgende Bedenken vor. Laut Festsetzung 8.8 sind nur sockellose, offene Zäune bis zu einer max. Höhe von 1,4 m sowie zur Gautinger Straße bis zu einer max. Höhe von 1,8 m zulässig. Schnitthecken dürfen generell eine Höhe von 1,8 m und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,4 m nicht überschreiten. Ich verstehe diese Festsetzung so, dass sie für die Grundstücksgrenzen entlang der Stich- bzw. Erschließungswege in der Wolf-Ferrari-Str. Nr. 2, 6, 8a, 14 und 16 nicht gelten, weil es sich um Privatstraßen handelt. Wenn mein Verständnis zutrifft, sollte dieser Punkt klargestellt werden. Wenn Festsetzung 8.8 aber auch hier gelten soll, so ist sie aus den folgenden Gründen unverhältnismäßig. • Die Stichstraßen laufen entlang der jeweiligen Gärten, die sich an den der Straße abgewandten Seiten der Häuser befinden. Dürften Zäune oder Hecken hier nicht blickdicht und nur bis zur Höhe von 1,40 cm errichtet werden, so bestünde im Gatten kein Sicht- und Immissionsschutz gegen den teils erheblichen Zugangsverkehr. Beispielsweise wird über die Stichstraße neben unserem Grundstück der Dreispänner Nr. 10 erschlossen, und es kommt zu einigem Anwohner- und Lieferverkehr (etwa durch zahlreiche Paketlieferungen). Der Garten ist aber ein Rückzugsraum, in dem der Schutz der Privatsphäre von entscheidender Bedeutung ist. Auch der Gesichtspunkt des sozialen Friedens erfordert hier Sichtschutz. Für den Gesundheitsschutz ist entscheidend, dass dichte Zäune oder Hecken Autoabgase abhalten, die andernfalls direkt auf die direkt nebenan liegende Erholungs- und Spielfläche dringen.	Die Bedenken werden wie folgt berücksichtigt: Die Festsetzung gilt - wie richtig festgehalten - nur für Baugrundstücke, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen. Hierzu erfolgt eine klarstellende Ergänzung in der Begründung. An der Höhenfestsetzung wird grundsätzlich festgehalten. Für eine Nachverdichtung in zweiter Baureihe ist eine Erschließung über Stichstraßen eine gängige Praxis, vor allem, wenn sie flächensparend gleich für mehrere hinterliegende Baugrundstücke umgesetzt werden. Auf die Festsetzung der privaten Verkehrsflächen wird verzichtet. Stattdessen erfolgt eine Sicherung als Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	• Würde man das Gebiet komplett neu beplanen, so wären die Stichstraßen vermutlich unzulässig, weil sie eine zusammenhängende Fläche von Gärten zerschneiden und für den Autoverkehr öffnen. Eine Erschließung von der Krälerstraße aus wäre möglich und vorzugswürdig. Da die Häuser an der Krälerstraße aber seit Jahrzehnten (eigentlich sachwidrig) von der Wolf-Ferrari-Str. aus erschlossen werden, ist es nachvollziehbar, dass den Bewohnern Vertrauensschutz gewährt wird und die Straßen erhalten bleiben. Zugleich erscheint es aber auch im Sinne eines gedeihlichen Interessenausgleichs zwingend, die Bewohner der Grundstücke an den Stichstraßen so weit wie möglich gegen die Auswirkungen dieser eigentlich sachwidrigen Erschließung zu schützen. • Eine Höhenbeschränkung oder ein Gebot offener Zäune wäre hier auch deshalb unverhältnismäßig, weil sie keinem nachvollziehbaren Zweck bzw. keinem baurechtlich relevanten Interesse dienen würden. Die Gesichtspunkte, die im Bebauungsplan für die offene Bauweise sprechen, gelten hier nicht. Die Stichstraßen sind von der Straße aus kaum einsehbar und prägen daher nicht das Bild der Straße. Niemand hält sich hier auf, sie werden nur zur Zufahrt genutzt. Das Straßenbild wird daher durch den - für die Bewohner dringen erforderlichen Sicht- und Immissionsschutz nicht beeinträchtigt. • Mehrere Grundstücke haben bereits jetzt blickdichte Hecken oder Zäune, die bis zu 1,80m hoch sind. Da die Planung beabsichtigt, den status quo so weitgehend wie möglich zu sichern, ist dieser Umstand zu berücksichtigen. Festsetzung 8.8 ist also um folgenden Satz zu ergänzen: *„Dies gilt nicht für die Grundstücksgrenzen zu den Stichstraßen in der Wolf-Ferrari-Str.*	

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
		Beschluss **Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.**
Bürger 3 **Eichfeldstraße 16** **82152 Krailling** **17.10.2022**	**Betreffend 5.1 Art der baulichen Nutzung im Entwurf:** „Der Bebauungsplan setzt östlich der Ligsalzstraße und nördlich der Krälerstraße ein Reines Wohngebiet nach§ 3 BauNVO fest. Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zugelassen. Westlich der Ligsalzstraße und südlich der Krälerstraße wird im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zugelassen."	
	Änderungswunsch: Der Bebauungsplan setzt ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO fest. Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zugelassen. Eine Differenzierung nach §3 und §4 und Straßenzügen wie im Entwurf ist weder sinnvoll noch zielführend. Des Weiteren schlage ich eine maximale Firsthöhe von 9,30 m im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes vor, um weitere Verschattungen der benachbarten Grundstücke zu vermeiden und eine Nivellierung zu erreichen, die auf Ausreisser mit einer Höhe von 11,5 m, wie in der Ligsalzstraße 3 zukünftig verzichtet. **Begründung:** Gewerbliche Bauten sind bereits an der Gautinger Straße vorhanden, eine Erweiterung westlich der Ligsalzstraße und südlich der Krälerstraße ist den Bewohnern wegen höherer Immissionswerte sowie einer höheren Fahrzeugfrequenz nicht zuzumuten und nicht sinnvoll. Der zu erhaltende Garten-stadtcharakter ginge damit ein Stück weiter verloren. Ziel der Änderung des Bebauungsplans sollte es sein, eine Steuerungsfunktion in Richtung „bezahlbaren Wohnraum" zu	Die Bedenken werden wie folgt berücksichtigt: Die vorgenommene Gliederung des Bebauungsplan-gebietes orientiert sich an der umliegenden festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Die Bebauung zwischen der Gautinger Straße und der Ligsalzstraße grenzt im Süden an Mischgebiete an (BP 19 und BP 8b). Mit dem ausge-wiesenen allgemeinen Wohngebiet soll ein Übergang zur nördlich angrenzenden reinen Wohnbebauung geschaffen werden. Die Bebauung östlich der Ligsalz Straße und nördlich der Krämerstraße grenzt im Norden an reine Wohngebiete an. Zum Ortsrand hin möchte die Gemeinde hier die reine Wohnnutzung weiter sichern. Die Firsthöhe wird in den Wohngebieten WR, WA 2 und WA 3 auf 9,50 reduziert. Im WA 1 und WA4 wird an der max. Firsthöhe von 10 m festgehalten. Die Gemeinde Krailling ist mit Blick auf die stetig steigenden Bau- und Grundstückspreise der Ansicht, dass bezahlbarer

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	gewährleisten. Nur auf Kapitalertrag fixierte Bauunternehmer und Investoren sollen nicht, wie bisher die Lücken des Bebauungsplanes nutzen und damit jungen Familien die Möglichkeit nehmen, den Bau eines Doppelhauses selbst durchzuführen. Zwei Beispiele für die Überbauung und kontraproduktive Gestaltung der Siedlung sind die Bauten auf den Flurstücken 221/18 und 221/12 in der Ligsalzstraße. Hier wurden vom Bauinvestor König aus Pfaffenhofen zwei Mehrfamilienhäuser mit fünf und acht Einheiten gebaut. Auf beiden Grundstücken waren zuvor Einfamilienhäuser. Eine jeweilige Bebauung mit DHH hätte den Charakter der Siedlung beibehalten können. Der so scheinbar entstandene Wohnraum diente jedoch ausschließlich dem Verkauf durch den Investor. 3 der 8 Einheiten in der Ligsalzstraße 3 sind meistens unbewohnt und stehen Kraillinger Bürgern somit nicht als Wohnraum zur Verfügung. Auch zeigt der vierfache Mieterwechsel einer Wohnung innerhalb von nur knapp 3 Jahren, dass hier wohl am Bedarf des Mietermarktes vorbeigeplant wurde. Das Grundstück wurde zudem weitestgehend versiegelt, von Garten kann hier leider nicht mehr die Rede sein, es handelt sich vielmehr um einen Steingarten. Auch wurde die vorgegebene Wandhöhe von 5,90 m nicht eingehalten, sondern auf etwa 7 m erhöht (siehe Foto). Ein weiter so, kann nicht im Sinne der Kraillinger Bürger und Bewohner des betroffenen Wohngebietes sein! Grundsätzlich begrüße ich die Änderungen des Bebauungs-planes, auch wenn diese gut 6 Jahre zu spät kommen.	Wohnraum nicht nur durch den Neubau von Doppelhäusern sondern auch durch den Neubau von Mehrfamilienhäusern geschaffen werden kann. Dabei darf es aber nicht dazu kommen, dass die Gärten für den erforderlichen Stellplatznachweis fast komplett versiegelt werden. Deshalb wird eine max. Gesamt-GRZ festgesetzt. Diese verhindert zum einen, dass zu viel Wohneinheiten entstehen, und zum andern, dass die Gärten verschwinden. Es wird eine Festsetzung aufgenommen, dass unbebaute Flächen zu bepflanzen und zu begrünen sind und damit die Anlage von Steingärten nicht zulässig ist.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	Bilder Ligsalzstraße Nahezu vollständige Versieglung des Grundstückes Ligsalzstraße 3 	
	Grundstück Ligsalzstraße 3 vor dem Neubau 	

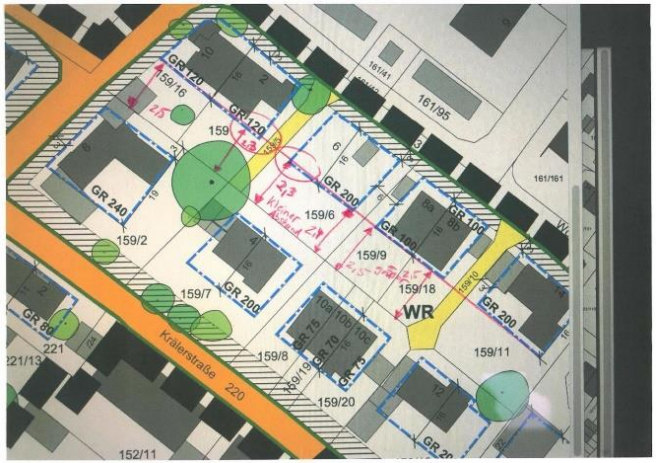
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	überschrittene Wandhöhe von 5,9 m - auf 7, erhöht	
		Beschluss **Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.**

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
Bürger 4 **Wolf-Ferrari-Str. 8a** **16.10.2022**	Gegen den ab 29.8.2022 bis zum 17.10.22 ausgelegten Bebauungsplanentwurf Nr. 8 in Krailling möchten wir fristgerecht folgende Einwände vorbringen. Wir sehen durch unten genannte Punkte unsere Eigentumsrechte beschränkt, dabei ist es höchstrichterlich geklärt, dass das verfassungsrechtliche Gebot der Gleichbehandlung auch bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums zur Geltung kommt und in der gemeindlichen Bauleitplanung zu beachten ist (BVerfG vom 12.01.1967, BVerfGE 21, 73/82 ff.). Die Eigentumsgarantie gebietet, dass die privaten Belange der betroffenen Grundeigentümer nicht ohne sachliche Rechtfertigung ungleich, bei objektiver Verschiedenheit nicht ohne sachliche Rechtfertigung gleichbehandelt werden dürfen (BVerwG vom 04.01.2007, BauR 2007, 667, Rn. 6). Wir bitten Sie, Ihre Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die Änderung am Bebauungsplan nicht vorzunehmen bzw. anzupassen.	Die Gemeinde Krailling ist sich dem Gebot der Gleichbehandlung durchaus bewusst und berücksichtigt dies auch im Rahmen der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange. Die Inhalte und Schranken werden im Baugesetzbuch geregelt. Im Rahmen der Bauleitplanung (BP und FNP) wird die bauliche und sonstigen Nutzung von Grundstücken vorbereitet und geleitet. Die zulässigen Inhalte für einen Bebauungsplan werden in § 9 Abs. 1 BauGB abschließend aufgelistet. Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird nach den Vorgaben des BauGB aufgestellt. Dem Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ist eine Begründung beigefügt, in der das städtebauliche Erfordernis und die zu berücksichtigenden städtebaulichen Zielvorgaben erläutert werden.
	Zulässige Grundfläche zu klein: Wir planen für unser Haus den Umbau zu einem Mehrgenerationenhaus, da unsere Eltern langfristig nicht mehr alleine wohnen können und wir daher etwas mehr Wohnraum benötigen, also eine barrierefreie Wohneinheit schaffen möchten. Dabei haben wir bei der Durchsicht des Bebauungsplanes gesehen, dass Ungleichheiten bezüglich Verhältnis GR und Grundstücksgröße bestehen und wenden uns gegen die für uns zugeschriebene Größe. Für unsere Flur Nr. 159/9, ist eine Grundfläche von 100 vorgesehen, bei einer Grundstücksfläche von 435 qm. Die Grundfläche unserer Nachbar-Doppelhaushälfte (Flur Nr. 159/18) beträgt ebenfalls 100, das Grundstück ist allerdings über 50 qm kleiner (382 qm). Auch für die derzeit unbebaute Flur Nr. 159/6 gibt der Bebauungsplan GR 200 vor, bei Teilung dieses Grundstückes mit 770 qm würden Grundstücke mit 385 qm herauskommen, die beide	Die Bedenken werden wie folgt zurückgewiesen: Wie der Begründung entnommen werden kann, ist es ein Ziel der Bebauungsplanänderung, im Sinne der Ortsentwicklungsplanung den Charakter des Ortes mit Einzelwohngebäuden (Einzelhaus und Doppelhaus) in offener Bauweise in großzügigen Gartenbereichen zu bewahren. Die städtebauliche Analyse für das festgesetzte WR hat ergeben, dass mit der zulässigen Grundfläche von max. 200 qm je Einzelhaus und Doppelhaus bei Grundstücken unter 1000 qm je Einzelhaus und Doppelhaus eine behutsame Nachverdichtung ermöglicht werden kann. Die Festlegung der Grundfläche hat sich dabei an der vorliegenden Doppelhaushälfte orientiert, die bereits als Nachverdichtung im Jahr 2009 errichtet wurde.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	eine GR von 100 zugestanden bekommen - obwohl beide wieder 50 qm kleiner als unser Grundstück sind. Für die Flur Nr.159 gibt der Bebauungsplan gleich die Grundfläche von 120 vor, das Grundstück ist aber nur rund 50 qm größer als unseres (493 qm). Angesichts des o.g. Gleichbehandlungsgrundsatzes müsste unsere GR zwischen 110-115 bemessen werden, wir bitten um Anpassung.	Eine Orientierung des Maßes der baulichen Nutzung an der Grundflächenzahl geht nur, wenn die Grundstückszuschnitte vergleichbar (Länge und Breite) sind. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind die Grundstücke in ihrem Zuschnitt nicht vergleichbar. Deshalb wird die Grundfläche bewusst über eine absolute Zahl geregelt, um gerade bei Doppelhaushälften gleiches Baurecht zu ermöglichen. Der Wunsch nach einem altersgerechten Umbau kann von Seiten der Gemeinde Krailling nachvollzogen werden. Allerdings bietet die vorhandene Doppelhaushälfte mit einer zulässigen Grundfläche von 100 qm genügend Fläche, um im Erdgeschoss eine barrierefreie Wohneinheit für zwei Personen unterzubringen.
	Baufenster zwischen 159/11 und 159/16 ohne sachlichen Grund ungleich: Die Baufenster im Flurstück 159 sowie 159/6 ragen ohne baulichen/örtlichen oder sachlichen Grund weiter an die Gartengrenze Richtung Südwesten, siehe Bild anbei, die im Bild eingezeichnete rote Linie zeigt den parallelen Verlauf zur Süd-West-Grundstücksgrenze und Straße im Nordosten. Deutlich erkennbar ist, dass die südwestliche „Baufenster-Ecke" bei Flurnummer 159/6 sowie die südöstliche „Baufenster-Ecke" bei Flurnummer 159 (siehe roten Kreis im Bild) ohne sachlichen Grund zum Garten ausgeweitet wurden, sie „springen" ohne städtebaulichen Sinn nach hinten. Da sie nicht parallel verlaufen wie bei den anderen Nachbargrundstücken rücken die (zukünftigen) Gebäude weiter in den Garten hinein, was bei uns zu einer nachteiligen und unnötig zusätzlichen Verschattung führt, da aus dieser Richtung die tiefstehende Sonne kommt. Zumal wenn erlaubt wird, dass das neue Gebäude deutlich höher werden darf wie unseres. Wir wenden damit ein, dass alle Baufenster hier parallel zur Straße und südwestliche Gartengrenze angelegt werden sollten und die Abstandsflächen zu den südwestlichen Grundstücksgrenzen	Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt: Die Bauräume entlang der Wolf-Ferrari Straße sind alle mit 16 m gleich tief, wobei sowohl die fordere als auch die hintere Baugrenze parallel zur Erschließungsstraße verlaufen. Da auch eine Nachverdichtung über Anbauten ermöglicht werden soll wird von einer geringeren Bauraumtiefe abgesehen. Unabhängig davon, wie nah die Baugrenze an die Grundstücksgrenze heranrückt, ist die gemeindliche Abstandsflächensatzung einzuhalten, die für alle Grundstücke im Plangebiet gleichermaßen gilt. Aufgrund der vorhandenen einfachen rechteckigen Grundrisse werden die seitlichen Baugrenzen im rechten Winkel zur vorderen und hinteren Baugrenze eingezeichnet.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	für alle vergleichbaren Gebäudesituationen auch gleich sein sollten (alle Gebäude zwischen 159/11 und 159/16). Ohnehin sind die Baufenster hier ohne städtebaulichen Bedarf (kein Bestand in dieser Reihe steht so) in Richtung Südwesten ausgeweitet worden, angemessener wäre aus unserer Sicht die Baulinie entlang des Bestandes, das im Bebauungsplan definierte höchste Bauvolumen im WR-Gebiet wäre doch auch so gut unterzubringen und die Gärten wären etwas größer und mehr Bäume könnten gepflanzt werden, was einer Gartenstadt gut zu Gesicht stehen kann. Und vor allem würde dies dann nicht zu einer nachteiligen Verschattung führen (insbesondere in den kälteren Monaten mit tieferstehender Sonne führt diese unnötige Verschattung für uns zu Energiekosten, die es angesichts der Energiekrise doch zu verringern gilt). Und das Ortsbild ist harmonischer, wenn neue Gebäude parallel zur Straße stehen anstatt von schrägen/ springenden Gebäude(-fluchten).	
	Gebäudehöhe: wir wissen und würdigen es, dass sich der Bauausschuss sehr viel Gedanken über die Höhe der künftigen Gebäude gemacht hat. Dabei haben Sie sich für eine einheitliche Firsthöhe der Gebäude mit 10 Metern durchgängig in allen vier unterschiedlichen Gebieten des Bebauungsplanes 8 entschlossen. Diesem widersprechen wir hinsichtlich eines harmonischen Ortsbildes, da sich die Bestandsgebäude z.B. zwischen WR und WA4 im Bestand deutlich unterscheiden und außerdem das WR Gebiet ein Ortsrandgebiet ist, das doch eher in der Höhenlinie auslaufen sollte. Während im WA4 Gebiet tatsächlich höher als 10 Meter errichtete Gebäude stehen und damit eine Reduzierung der Höhe angestrebt wird, bedeuten 10 Meter Firsthöhe im WR Gebiet künftig deutlich höhere Gebäude als **alle** bisherigen - sogar höher als der kürzlich errichtete Neubau in der Wolf-Ferrari-Str. 10 mit über 9 Metern (in Ihrer Analyse definiert als städtebaulicher Ausreißer), der bereits	Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Firsthöhe in den Wohngebieten WR, WA 2 und WA 3 auf 9,50 m reduziert wird. Im WA 1 und WA4 wird an der max. Firsthöhe von 10 m festgehalten.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	jetzt zu einer stark gesteigerten Verschattung der umliegenden Grundstücke führt, wie auch bei uns. Daher bitten wir um eine Harmonisierung an den Bestand mit 9 Metern maximale Firsthöhe im WR-Gebiet (zumal zu den 10 Metern die Photovoltaikanlage in der Praxis addiert werden muss, was zu einer weiteren Erhöhung/ Verschattung führt). Die Errichtung eines adäquaten Wohngebäudes ist damit ja trotzdem möglich, das zeigt der Bestand.	
	Gewährleistung Versickerung: Der bisherige Bauantrag für die Wolf-Ferrari-Str. 6 sieht eine recht große Tiefgarage mit Autoaufzug vor, die auch durch die Vorgaben von 0,4 Gesamt-Grundflächenzahl im WR-Gebiet voraussichtlich nicht sehr viel kleiner ausfallen wird, da Stellplätze für mehrere Wohnungen geschaffen werden (Wohnungszahl pro Gebäude ist ja nicht eingegrenzt worden), daher befürchten wir zunehmende Probleme mit angestautem Wasser an der Bodenoberfläche, die in unserem Gebiet sehr lehmhaltig ist und bei Starkregen schlecht abfließt. Wir machen die Gemeinde hiermit aufmerksam, dass vor der Genehmigung einer Tiefgarage bzw. der Versiegelungsfläche von 0,4 eine Sichtung/Bodenanalyse vorgenommen werden sollte, ob eine Versickerung auf den vorgegebenen Flächen angesichts der zunehmenden extremen Wetterverhältnisse und der örtlichen Boden-Situation überhaupt gewährleistet werden kann, ohne zu Schaden auf angrenzenden Grundstücken zu führen.	Für die Hausgruppe in der Wolf-Ferrari-Straße 10 wurde ein Geotechnischer Bericht vom Ingenieurbüro Kraft, Dohmann Czeslik (KDGeo 145-18L, 6.02.2018) erstellt, das grundsätzlich eine Versickerung über die vorhandenen Böden nachweist. Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung.
	Eine weitere Bitte, die weniger mit unseren Eigentumsrechten als mit der Zukunft des Planeten zu tun hat: wir finden die Anzahl der Bäume, die im Bebauungsplan vorgeschrieben ist, angesichts der aktuellen Klimakrise und angesichts der Dutzenden von Bäumen, die dieses Gebiet in den letzten Jahren durch Baumaßnahmen verloren hat, recht niedrig. Es hat sich gezeigt, dass diese kaum ersetzt werden wie bei den Neubauten in der Wolf-Ferrari-Str. 10 und denen in der	Die Bedenken werden wie folgt berücksichtigt: Mit der Festsetzung von einem Laubbaum je 300 m² Grundstücksfläche müssen im Schnitt mind. 2 Bäume je Grundstück gepflanzt werden. Das bedeutet, dass in den meisten Baugrundstücken zwei oder drei Bäume, teilweise sogar vier gepflanzt werden müssen. Gerade bei den geteilten Grundtücken, z.B. Krälerstraße 10a-c sind auf Grundlage der Festsetzung fünf Bäume (auf einer Fläche

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	Ligsalzstraße. Mit einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,4 bis 0,5 ist das Bebauungsgebiet Nr. 8 sowieso kein grünes Stadtviertel mehr, da würden ein paar mehr Bäume sicher allen gut tun (auch den Bienen).	von knapp 900 m²) zu pflanzen. Allerdings sollte eine Angabe der Wuchsordnung ergänzt werden, damit z.B. nicht nur Kugel-Robinien gepflanzt werden. Hierzu erfolgt eine Überarbeitung der Festsetzung A.8.5.
	Anlage Auszug Bebauungsplanentwurf mit Baufensterlinie/ Hinweise springende .Baufenster-Ecken"  	
		Beschluss **Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.**

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
Bürger 5 **Wolf Ferrari Str. 16** **82152 Krailling** **11.10.2022**	**Einwendungen gegen Entwurf B-Plan Nr. 8, Gemeinde Krailliung vom 21.6.2022** **Einwendung zur Planskizze:** Die private Verkehrsfläche (Stichstraße) Wolf-Ferrari Str.14 ist in der Planskizze nicht als solche markiert. Da bei den Grundstücken, die der westlichen Seite der Krälerstraße anliegen, die Vorgärten an der Krälerstraße eingezeichnet sind, obwohl sie alle über die Wolf-Ferrari Str. erschlossen sind, sollten auch die Garagen und Zufahrten der Krälerstraße zugeordnet werden. Die Krälerstraße endet nicht auf Höhe des Flurgrundstücks 159/20	Die Anregung wird wie folgt aufgenommen: Der Geltungsbereich wird an den südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 19 angepasst, der die Krälerstraße komplett miteinschließt. Die Gemeinde hält an der Erschließung von Norden fest, da so weitere Versiegelungen auf den Grundstücken verhindert werden können und auch die städtebaulich wünschenswerten Südgärten erhalten werden können.
	Einwendung zu 4.3. **Vorgabe Mindestgrundstückgröße (600qm für Einzelhäuser, 380qm für Doppelhaushäften. In den Festsetzungen (4.2.)** In der Begründung 4.2.: 500 qm Mindestgrundstücksgröße: Gilt diese Vorgabe sowohl für Einfamilienhäuser wie für Doppelhäuser? Die vorgegebenen Mindestgrundstücksgrößen stellen eine willkürliche Festsetzung dar. Bisher wurden in den Bebauungsplänen der Gemeinde Krailling nur ausnahmsweise Mindestgrundstücksgrößen festgelegt. Da die Grundstücke der Wolf-Ferrari Straße, bis auf 159/1 (2108 qm) keine Mindestgröße von 1200 qm bzw. 1000 qm aufweisen, wäre eine Teilung für 2 Einfamilienhäuser nicht mehr möglich. Es wird damit der Bau von Doppelhäuser bzw. Anbau an bestehende alte Häuser erzwungen. Zum einen ist es bauphysikalisch ungut, an ein mehrere Jahrzehnte altes Haus einen Neubau in Form eines Doppelhauses anzugliedern. Zum anderen widerspricht es einem ressourcenschonenden und damit C02 sparenden Handeln, Gebäude im Bestand nur deshalb abreißen zu lassen,	Als städtebauliches Ziel vor Ausarbeitung des Entwurfs wurde eine Mindestgrundstücksgröße von 500 qm anvisiert. Eine Auswertung der tatsächlichen Grundstücksgrößen und umgesetzten Bauweisen hat dann zu den festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen in Abhängigkeit von der Bauweise geführt. Im Durchschnitt sind die Grundstücke mit Einzelhäusern im Plangebiet ca. 840 qm und mit Doppelhaushälften ca. 400qm groß. Bei den vorhandenen Einzelhäusern mit Grundstücksflächen zwischen 1000 qm und 1200 qm (Ligsalzs-Straße 8 und Wolf-Ferrarri-Straße 18b) lassen die Grundstückszuschnitte (Grundstücksbreite und Grundstückstiefe) kein adäquates zweites freistehendes Gebäude zu, ohne dass das Bestandsgebäude abgerissen werden müsste. Hier bietet sich eine Nachverdichtung entweder über Anbauten und/oder Aufstockungen oder alternativ den Abriss und Neubau eines Doppelhauses zur Schaffung von mehr

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	damit ein weiteres Platz findet. Neue Bauformen, wie z.B. Tinyhaus wären nach dieser Vorgabe ebenfalls nicht möglich. (NB 1: Die Grundstücke auf der nordöstl. Seite der W-F- Str. haben zum Vergleich ca 400 qm /Einfamilienhaus.	Wohnfläche für weitere Wohneinheiten an. Unter dem Zeichen des Klimaschutzes und der Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse ist es der Gemeinde Krailling ein Anliegen, dass - die Abstandsflächensatzung einheitlich angewendet wird, - die vorhandene Durchgrünung erhalten bleibt und - eine möglichst flächensparende und zugleich erschliessungsoptimierte Bauweise gefördert wird. Es ist richtig, dass die Grundstücke nordöstlich der Wolf-Ferrari-Straße auf kleineren Grundstücken stehen. Da sie im Rahmen eines Bebauungsplanes von einem Bauträger geplant und umgesetzt wurden sind sie nicht mit dem städtebaulichen Charakter der Einzelhausbebauung im Plangebiet vergleichbar. Die Bestandgebäude verfügen dort im Schnitt über eine GR von ca. 75 qm. Im WR des vorliegenden Plangebietes sind die vorhandenen Einzelhäuser mit einer GR von deutlich über 100 qm deutlich größer. Die festgesetzte Mindestgrundstückgröße von 600 qm ermöglicht eine angemessene behutsame Nachverdichtung, bei der der städtebauliche Charakter des Plangebiet weiterhin erhalten bleibt. Damit es zukünftig nicht zu Irritationen kommt, wird in der Begründung auf die Angabe der Mindestgrundstücksgröße von 500 qm verzichtet und stattdessen festgehalten, dass jeweils eine Mindestgrundstücksgröße je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte festgesetzt wird.
	Einwendung zu 6.1. - Es fehlt in der Legende die Definition eines Vorgartens,	Die Bedenken werden zurückgewiesen, die Grundstücke sind so großzügig, dass Holzablagerungen und Fahrrad-

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	- Es ist abzulehnen, dass Vorgärten insbes. von Carports oder sonstigen Nebenanlagen freizuhalten sind. Selbst eine Nutzung für z.B. Holzlagerung oder Fahrradgarage wäre mit dieser Vorgabe damit nicht möglich.	abstellgaragen in unmittelbarer Nähe zu den Hauptgebäuden auch außerhalb der Vorgartenzone umgesetzt werden können. Die Vorgartenzone ist aus der Bestandsanalyse heraus entwickelt worden, welche bereits vorhanden ist und zugunsten des Orts- und Straßenbildes auch weiterhin beibehalten werden soll.
	Einwendung zu 6.2. Die Vorgabe, dass die Vorgartenzone lediglich durch eine Garagenzufahrt und eine zusätzliche 1,5 m breiten Zugang unterbrochen werden darf, stellt eine willkürliche Festsetzung dar und ist daher abzulehnen. Die Gestaltung muss sich an den Bedürfnissen der jeweiligen Grundstückseigentümer ausrichten können. 2 getrennte Carports oder Garagen wären somit ebenfalls nicht möglich.	Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass eine Gesamtbreite von 6 m für alle Zufahrten festgesetzte wird. Zusätzlich wird an dem Zugang mit 1,5 m festgehalten. So kann gewährleistet werden, dass die Vorgartenzone nicht auf der gesamte Grundstücksbereite versieget wird und auch noch Platz für Besucherparkplätze bleibt.
	Einwendungen zu 8.2 - Die Vorgabe einer Pflanzpflicht von Bäumen in der Vorgartenzone ist abzulehnen, sie greift zu sehr in die individuelle Gestaltungsfreiheit der Eigentümer ein - die Vorgabe Bäume 1. und 2. Wuchsordnung im Vorgarten: Eine teilweise bestehende Breite des Vorgartens von ca. 3-4 m erlaubt keine Bäume dieser Größenordnung, da u.a. deren Standfestigkeit nicht gewährleistet werden kann. - Schäden an den durch die Vorgärten führenden Leitungen (Strom, Wasser, Telefon) wie auch Mauerschäden an Regenrückhaltebecken können daher auch bei entsprechender Vorsorge auf Dauer nicht ausgeschlossen werden. - Zudem ist der Raum aufgrund der erwähnten Installationen für eine derartige Menge an Bäumen nicht ausreichend. - Bäume, 1. und 2. Wuchsordnung beeinträchtigen aufgrund ihrer Wuchshöhen, (15m-20m und mehr) wie auch durch den erheblichen Laubabwurf installierte Photovoltaikanlage	Die Bedenken werden grundsätzlich zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Die Vorgabe der Pflanzpflicht greift zwar in die Gestaltungsfreiheit ein. Sie ist aber angesichts des Satzes 2 gem. Art. 14 Grundgesetzt („Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“) in Verbindung mit der Einhaltung der Regelungen des BauGB zulässig, insbesondere im Hinblick auf die Ortsgestaltung in der „Gartenstadt“. Die Vorgartenzone hat eine Breite von 5 m (künftig auch in der Ligsalzstraße). Wieso in dieser Breite keine Standsicherheit gewährleistet wäre, ist nicht ersichtlich, zumal städtische Baumgräben oft nur 2 m aufweisen. Üblicherweise liegen Sparten gebündelt bzw. in der Nähe nebeneinander, oft auch in der befestigten Einfahrt. Bei entsprechender Planung ist ein Baumstandort unschwer

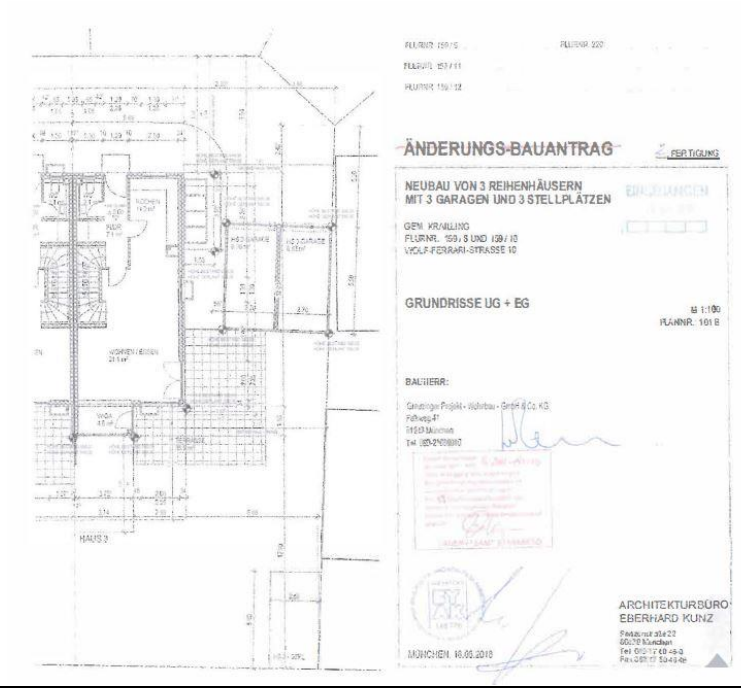
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	- Es wurde nicht festgelegt, ob die Einfahrten zur Garage/ Doppelgarage (3m bzw.6m) wie der Hauseingang (1,5 m) zur Vorgartenlänge gezählt oder davon abgezogen werden? - Im Vorgarten ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung pro angefangene 15 m, widerspricht dem Gleichbehandlung denn: in Vorgärten, die einen längeren Verlauf zur Straße aufweisen, müssen mehr Bäume im Vorgarten gepflanzt werden, als in solchen, deren schmale Seite bei gleicher Grundstücksgröße zur Straße angeordnet ist. Zusätzlich wird für alle gleichermaßen pro angefangene 300 qm Grundstück mind. ein Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung sowie 3 Sträucher gefordert. Zur Verdeutlichung <u>Rechenbeispiel 1</u>: 17m Grundstückslänge an der Straße x 35m (= 603 qm) = Für Vorgarten: 2 Bäume. +3 Bäume (Grundstücksgröße). = 5 Bäume !!!+ 3 x 3= 9 Sträucher 35 m Grundstückslänge an der Straße x 17m (= 603 qm) = Für Vorgarten: 3 Bäume. +3 Bäume (Grundstücksgröße). = 6 Bäume !!!+3 x 3= 9 Sträucher Gärten, die an der Kreuzung zweier Straßen liegen, werden 2-fach mit Vorgärten belegt (Lohfeldstr.18 und Ligsalzstr.1): über 50 m Vorgartenlänge = 4 Bäume allein im jeweiligen Vorgarten. <u>Rechenbeispiel 2</u>: 18m Grundstückslänge zur Straße, abzüglich 6m Doppelgarage, abzüglich 1,5m Hauszugang:= 10,5 m Auf den verbliebenen 10,5m: Unterbringung der Sparten sowie 2 Bäume!	realisierbar. Die Verpflichtung, in der Vorgartenzone einen Baum 1. oder 2. Wuchsordnung, wird in Festsetzung Ziff. 8.5 verschoben. In Ziff. 8.5 wird die Wuchsordnung weiter konkretisiert. Somit kann gerade bei südseitigen Vorgärten auch ein Baum 3. Wuchsordnung gepflanzt werden. Die Gleichbehandlung kann nicht für unterschiedliche Grundstücke gelten (z.B. auch Straßenausbaubeitrag bei Eckgrundstücken), es geht hier um eine gestalterische Festsetzung, die dem Erhalt des gewachsenen Ortsbilds in der Siedlung mit „Gartenstadt-Charakter“ dient. Gemäß der Festsetzung zählt die Grundstückslänge und nicht die Grundstückslänge abzüglich Zufahrten. Bei der Festsetzung, je 300 m² Grundstücksgröße einen Baum zu pflanzen, sind die Bäume in der Vorgartenzone anrechenbar. Das Rechenbeispiel 1 ignoriert die Anrechenbarkeit. In einem 603 m² sind somit 2 Bäume in der Vorgartenzone und ein weiterer Baum zu pflanzen. Wieso in Rechenbeispiel 2 die Sparten außerhalb der Zufahrten oder Zugänge verlegt werden sollen oder müssen, ist nicht ersichtlich. An der Festsetzung einer Vorgartenzone wird weiterhin festgehalten, zumal sie in zahlreichen anderen Bebauungsplänen der Gemeinde eine übliche und bislang gut handhabbare Praxis bildet.
	Einwendung zu 8.3.	Die Bedenken werden zurückgewiesen: Auch die Festsetzung von einem Baum je 300 m² ist in

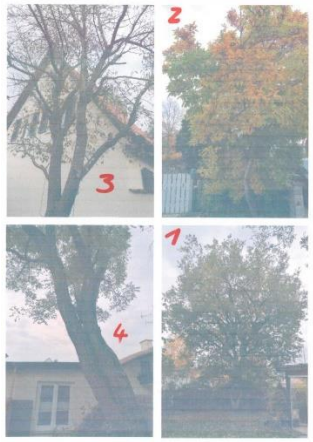
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	Die Vorgabe der Pflanzpflicht (1 Baum / angefangene 300qm) ist abzulehnen, sie greift zu sehr in die individuelle Gestaltungsfreiheit der Eigentümer und entspricht einer willkürlichen Festsetzung (BPlan Nr.28: (Margaretenstraße: ein Baum/ 400qm).	vergleichbaren Gebieten Praxis. Der Bebauungsplan Nr. 28 stammt aus dem Jahr 1979 und setzt einen Baum je 250 m² fest, also sogar mehr Bäume.
	Einwendung zu Hinweis Nr.5 (B) Das Beifügen einer Freiflächengestaltung für Baugesuche von EH bzw. DH ist eine völlig überzogene Vorgabe und bisher in B-Plänen der Gemeinde Krailling nicht vorgesehen. Es stellt einen unverhältnismäßigen Eingriff in die individuelle Gestaltungsfreiheit der Eigentümer dar, da grundsätzliche Änderungen später nicht mehr bzw. nur schwer möglich sind. (Genehmigung durch Bauamt oder BUV-Ausschuss notwendig)	Es handelt sich hierbei lediglich um einen Hinweis und nicht um eine Festsetzung. Grundlage hierfür ist Teil 3 der Bauvorlagenverordnung, die in § 7 Abs.3 regelt, dass der Lageplan folgendes enthalten muss: 9. die Festsetzungen eines Bebauungsplans für das Baugrundstück über die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, 12. die Aufteilung der nicht überbauten Flächen unter Angabe der Lage und Breite der Zu- und Abfahrten, der Anzahl, Lage und Größe der Kinderspielplätze, der Stellplätze und der Flächen für die Feuerwehr, 15. geschützten Baumbestand. Gemäß Teil 3 Art. 3 Abs. 4 der Baulagenverordnung ist der Inhalt des Lageplans nach Abs. 3 auf besonderen Blättern in geeignetem Maßstab darzustellen, wenn der Lageplan sonst unübersichtlich würde.
	Einwendung zur Begründung: **Nr.4.1.3.** - Flurnummer 221/3 miterfasst: gibt es hier einen Bauantrag oder gehört dies doch zum Geltungsbereich? - Keine Unterscheidung zwischen Bauanträgen und Geltungsbereich der Veränderungssperre. Blaue Umrahmung in der Legende nicht erklärt	Die Fl.-Nr. 221/3 ist im Geltungsbereich der Veränderungssperre enthalten. Hierbei handelt es sich nicht wie im übrigen Gebiet um eine reine Wohnnutzung. Zudem steht noch nicht konkret fest, wie hier nachverdichtet werden soll. Deshalb wurde dieses Grundstück aus dem Geltungsbereich für die vorliegende Bebauungsplanänderung herausgenommen, um keine Verzögerungen des Planverfahren zu verursachen. Unter den Abbildungen ist jeweils angemerkt, dass das

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
		Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung schwarz umrandet ist. Hier erfolgt eine entsprechende Anpassung, dass es sich um die blaue Umrandung handelt. Die Abbildungen werden dahingehend überarbeitet, dass eine Unterscheidung zwischen Bauanträgen und Geltungsbereich klar ersichtlich ist. Freiflächengestaltungspläne sind Bestandteile der Bauanträge und bedürfen der behördlichen Genehmigung. Sie sind auch im Rahmen eines Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens den Antragsunterlagen beizufügen.
	Nr.5.7. - Einfriedungen in den Gartenbereichen 1 m: sind aus Sicherungsgründen abzulehnen (Überwindung des Zauns durch Kinder und Hunde möglich). Dies darf keine durch die Gemeinde erzwungene Vorgabe sein.	Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt: In den Festsetzungen ist bereits eine Höhe von 1,4m vorgegeben. Die Begründung wird diesbezüglich angepasst.
	NB: „Die **Bergulme** wächst als sommergrüner Baum, sie erreicht Wuchshöhen von bis zu 40 Meter und Stammdurchmesser von bis zu 3 Meter."(Wikipedia) „Die **Elsbeere** ist ein sommergrüner Laubbaum, der Wuchshöhen von 15 bis 25 Metern, im Wald manchmal über 30 Meter erreicht." (Wikipedia) Bäume, die derartige Wuchshöhen erreichen, sind für Gärten und insbes. Vorgärten nicht geeignet.	Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt: Die Festsetzungen Ziff. 8.2 und 8.5 werden entsprechend geändert, so dass auch kleinere Bäume gepflanzt werden können. Unabhängig davon war bereits vor dieser Änderung auch die Pflanzung kleinerer Bäume 2. Wuchsordnung zulässig. Ohnehin erreichen die Bäume auf den flachgründigen, kiesigen Böden in Krailling die genannten maximalen Wuchshöhen mit Sicherheit nicht.
		Beschluss **Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.**

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
Bürger 6 **Lohfeldstraße 7** **82152 Krailling** **04.10.2022**	in dem Bebauungsplan wird in der Grünordnung die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern festgelegt und unter Punkt 8.2 auf eine Vorschlagsliste standortgerechter Bäume und Sträucher hingewiesen. In der Vorschlagsliste sind keine heimischen Obstbäume und Obststräucher aufgelistet, wie z.B. Apfel- Birnen-Zwetschgenbäume und an Sträuchern z.B. Johannisbeeren und Stachelbeeren. Auch für die Natur sind solche Bäume und Sträucher ein sehr wichtiger Bestandteil. Ich bin der Meinung, dass Obstbäume und Obststräucher zu einem Gartengrundstück und einem Ortsteil mit Gartenstadtcharakter einfach mit dazu gehörten. Bitte ergänzen Sie die Vorschlagsliste dementsprechend.	Die Vorschlagsliste wird entsprechend ergänzt. Zusätzlich ist auf die Änderung und „Öffnung“ der Festsetzung Ziff. 8.5 zu verweisen, gemäß der teilweise auch Obstbäume in Hochstammqualität auf die Pflanzpflichten angerechnet werden.
		Beschluss **Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.**
Bürger 7 **Wolf-Ferrari-Str. 10c** **82152 Krailling** **06.10.2022**	bezüglich dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplan Nr. 8 (zwischen Eichfeldstraße, Wolf-Ferrari Straße, Lohfeldstraße und Gautinger Straße) vom 21.6.2022 haben wir als Hausbesitzer der Wolf-Ferrari-Straße 10c in Krailling (Flurstück 159/20) folgende Bedenken: **§2.1:** Die Grundfläche für Flurstück 159/20 wird auf 75m² festgesetzt. Im folgenden argumentieren wir, dass eine Erhöhung auf mindestens 90m² nötig ist, um mit der bestehenden und genehmigten Bebauung kompatibel zu bleiben: Das Haus wurde gemäß der Baugenehmigung vom 23.8.2018 gebaut (siehe Anlage). Dort wurde eine Grundfläche des Hauses inklusive Wintergarten und Kellerunterbauung von 81 m² genehmigt. Des Weiteren wurde die Terrasse von 36m² explizit genehmigt.	Die Bedenken werden zurückgewiesen: Das betroffene Haus zählt zu einer Hausgruppe, die sowohl von der Bauweise als auch von der Baudichte als Ausreißer für das WR betrachtet wird (siehe Begründung). Die Gemeinde sieht hier eine städtebauliche Fehlentwicklung und beabsichtigt, zukünftig eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zuzulassen, die sich an den aktuellen Regelungen des BauGB, der BauNVO und der BayBO orientiert. Dabei liegt der besondere Fokus auf der Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, den es seit der Baugesetzbuchsnovelle von 2013 im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen gilt. Es handelt sich bei der Hausgruppe um eine Nachverdichtung auf einem Grundstück (159/8 mit einer Größe von ca.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	Laut §3.3 des Bebauungsplanes darf die Terrasse die Grundfläche 75m² um 30 v. H. überschreiten, was mit der genehmigten Bebauung nicht kompatibel ist. Daher ist eine Anpassung der Grundfläche für das Flurstück 159/20 auf mindestens 90m² nötig, um die bestehende und genehmigte Bebauung zu unterstützen. Eine Grundfläche von 75m², wie im Entwurf vom Bebauungsplan, entspricht einer Grundflächenzahl (GFZ) von 0.19. Wir sehen dies als eine nicht gerechtfertigte Benachteiligung, der Durchschnitt der GFZ der direkten Nachbarn liegt bei 0.28 und im gesamten Geviert bei 0.26. Die Änderung zu einer Grundfläche von 90m² entspräche einer GFZ von 0.22, immer noch 17% kleiner als die direkten Nachbarn.	891 qm), das ursprünglich fast genauso groß war wie die beiden angrenzenden Grundstücke (159/12 mit ca. 904 qm und 159/7 mit ca. 916 qm). Die städtebauliche Analyse hat ergeben, dass diese Bebauung nicht als Maßstab für eine behutsame Nachverdichtung im WR herangezogen werden soll. Die Werte für die Hausgruppe als Ganzes übersteigen die durchschnittliche Dichte (GRZ I) im WR. Unmittelbar angrenzend befinden sich zwei Einzelhäuser mit einer GRZ I, die die Grundfläche der Hauptgebäude berücksichtigt, von jeweils 0,15. Für die Hausgruppe liegt dieser Wert bei 0,24. Abweichend von den beiden angrenzenden Baugrundstücken, für die eine Einzelhausbebauung mit einer Grundfläche von max. 200 qm zulässig ist, wird für die Hausgruppe mit Rücksicht auf den Bestand bereits eine erhöhte max. GR von 220qm festgesetzt. Für den Wintergarten, die Unterkellerung und die Terrasse besteht Bestandsschutz.
	§8.8: Der bestehende Zaun hat eine Höhe von 1.8m, dies überschreitet die in §8.8 festgesetzte Zaunhöhe von 1.4m. Diese Zaunhöhe von 1.8m ist in der Krälerstrasse üblich, alle angrenzenden Grundstücke haben Zäune in vergleichbarer oder größerer Höhe. Wir bitten Sie, diese Bedenken und Anmerkungen für den Bebauungsplan Nr. 8 zu berücksichtigen. Für Fragen stehen wir gerne jederzeit per Email (krjsbaumann@gmail,com) oder Telefon zur Verfügung (0151 22422898)	Die Bedenken werden zurückgewiesen. Der Gemeinde ist es grundsätzlich ein Anliegen, dass der „Gartenstadtcharakter“ erhalten bleibt. Damit verbunden ist eine Einsicht in die grünen Gartenbereiche, die nur bei einer Höhe von max. 1,40m gewährleistet ist. Die vorhandenen Zäune haben Bestandsschutz.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	Auszug aus Bauplan gemäß Baugenehmigung vom 23.08.2018  	
		Beschluss **Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.**

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
Bürger 8 **Ligsalzstr. 2** **82152 Krailling** **14.10.2022**	Einspruch zum Bebauungsplan Nr.8 Aktenzeichen 610-8/8 Hiermit lege ich zum Bescheid des Bebauungsplanes Einspruch ein. Sie haben 4 Bäume unter Baumschutz gestellt. Das kann ich nicht nachvollziehen. Ich widerspreche und bitte um Streichung der eingezeichneten Bäume 3 und 4. Erklärung folgt zu den mit gescannten Fotos. 1 Die Eiche ist durchaus schützenswert. 2 Eine Magnolie ist auch erhaltenswert. 3 Jedoch ein sehr alter Zwetschgenbaum muss aus dem Baumschutz entfernt werden 4 Eine falsche Akazie (die nicht in diese Gegend gehört) muss auch aus dem Baumschutz entfernt werden. Ich befürchte das dieser Baum durch seinen Schiefstand umfallen	Die Bedenken werden zurückgewiesen: Auf dem Grundstück Ligsalzstr. 2 ist lediglich eine Stiel-Eiche zur Erhaltung festgesetzt. Die einzige Robinie (falsche Akazie) im Planungsgebiet steht auf dem Grundstück Fl.Nr. 221/1, Lohfeldstr. 1, sie ist aufgrund beginnender Abgängigkeit nicht festgesetzt. Ebenfalls sind keine Zwetschgenbäume zur Erhaltung festgesetzt. Eine Magnolie wurde im Plangebiet nicht mit aufgenommen. Die Baumbestandsliste und der Baumbestandsplan werden in die Begründung mit aufgenommen.
		
		Beschluss **Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung zurückgewiesen und es bedarf keiner Überarbeitung der Planunterlagen.**

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
Bürger 9 **Wolf-Ferrari-Str. 20** **11.10.2022**	Einwendungen/ Anregungen zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 vom 21.06.2022. Betroffenes Flurstück 159/4 (Wolf-Ferrari-Str. 20; Eigentümerin Sabine Göppl, Adresse s.o.)	
	1) Einwendungen zur Planskizze: - Die private Verkehrsfläche (Stichstraße) zwischen Wolf-Ferrari Str. 14 und Wolf-Ferrari- Str. 16 ist in der Planskizze nicht als solche markiert.	Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt: Im gesamten Plangebiet werden die Stichstraßen nicht als private Verkehrsfläche sondern als Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger ausgewiesen. Für die genannte Sticherschließung zwischen der Wolf-Ferrari-Straße 14 und 16 wird ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ergänzt.
	- Bei den Grundstücken, die an der westlichen Seite der Krälerstraße anliegen, sind Vorgärten an der Krälerstraße eingezeichnet, obwohl alle diese Grundstücke über die Wolf-Ferrari-Straße angebunden sind.	An der Vorgartenzone wird festgehalten. Diese liegt grundsätzlich entlang der Erschließungsstraßen unabhängig davon, von welcher Seite die Baugrundstücke verkehrstechnisch erschlossen werden.
	- Die Krälerstraße endet nicht bei der eingezeichneten Markierung auf Höhe des Flurstücks 159/20, sondern nach Flurstück 159/17.	Der Geltungsbereich wird an den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 19 angepasst, in dem die Krälerstraße komplett enthalten ist. Deshalb wird diese aus dem Geltungsbereich herausgenommen.
	Einwendungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8/ Satzung **Einwendungen zu 4.1**: Die vorgegebene Baulinie für die mögliche Bebauung auf Flurstück 159/4 macht den Anbau einer adäquaten Doppelhaushälfte an das bestehende Einfamilienhaus unmöglich, da laut Baulinie nur noch eine deutlich schmälere Doppelhaushälfte als das bestehende Haus angebaut werden kann. Der Neubau eines weiteren Einfamilienhauses ist ebenfalls nicht möglich, da kein zweites Einfamilienhaus im Grundstück (980 qm) aufgrund der geplanten	Die Einwendung wird wie folgt berücksichtigt: Es sei darauf hingewiesen, dass es sich nicht um eine Baulinie sondern eine Baugrenze handelt. Sowohl das Grundstück 159/4 als auch das westlich angrenzende Baugrundstück 159/14 sind breit genug, dass der Bauraum im Vergleich zu den Baugrundstücken in der Wolf-Ferrari-Straße 2 bis 14 nach Osten erweitert werden kann.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	Mindestgrundstücksgröße für Einfamilienhäuser errichtet werden darf. Deshalb müsste, um eine gerechte Aufteilung des Anwesens für meine beiden Töchter zu gewährleisten, entweder für den Bau eines Doppelhauses ein frisch saniertes Einfamilienhaus (Fenster mit 4-fach-Wärmedämmglas von 2022, Fußbodenheizung und Asbestsanierung in Küche und Flur von 2022, neue Küche incl. Wasserleitungen von 2022, Wärmepumpen-Öl-HybridHeizung bereits bestellt und Einbau für 2023 geplant, Photovoltaik für 2023 geplant, restliche Fußböden und Bad von 2012) abgerissen werden oder das Anwesen müsste verkauft werden. Es liegt nahe, dass ein Abriss weder eine ressourcenschonende noch nachhaltige und umweltschonende Lösung ist. Bei einem Verkauf des Anwesens wären sowohl ich als Einheimische sowie meine ortsverbundenen und aktuell dort wohnhaften Töchter klar im Nachteil (was für eine Gemeinde nicht das Ziel sein sollte), da zu befürchten ist, dass nur ein Großinvestor/Bauträger die Mittel für den Erwerb des Grundstücks aufbringt.	
	Einwendungen zu 4.3: - Die Angaben zur Mindestgrundstücksgröße sind nicht klar definiert, da die Angaben in Satzungsentwurf und Begründung differieren: Vorgabe in der Satzung: 600qm für Einzelhäuser, 380qm für Doppelhaushälften; Angaben in der Begründung 500qm für Doppel- und Einzelhaus, siehe Seite 17. - Die vorgegebenen Mindestgrundstücksgrößen stellen eine willkürliche Festsetzung dar: • Es wird damit der Bau von Doppelhäusern bzw. der Anbau an bestehende alte Häuser erzwungen, wobei sich grundsätzlich die Frage stellt, ob es bauphysikalisch sinnvoll ist, an ein altes Haus (in diesem Fall Baujahr 1959) einen Neubau anzugliedern.	Als städtebauliches Ziel vor Ausarbeitung des Entwurfs wurde eine Mindestgrundstücksgröße von 500 qm anvisiert. Eine Auswertung der tatsächlichen Grundstücksgrößen und umgesetzten Bauweisen hat dann zu den festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen in Abhängigkeit von der Bauweise geführt. Im Durchschnitt sind die Grundstücke mit Einzelhäusern im Plangebiet ca. 840qm und mit Doppelhaushälften ca. 400qm groß. Bei den vorhandenen Einzelhäusern mit Grundstücksflächen zwischen 1000qm und 1200qm (Ligsalzs-Straße 8 und Wolf-Ferrarri-Straße 18b) lassen die Grundstückszuschnitte

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	• Bisher wurden in den Bebauungsplänen der Gemeinde Krailling nur ausnahmsweise Mindestgrundstücksgrößen festgelegt. • Die Grundstücke auf der nordöstlichen Seite der Wolf-Ferrari-Straße haben ca. 400 qm/ Einfamilienhaus. Daraus ergibt sich eine Ungleichbehandlung von Grundstückseigentümer*innen derselben Straße (auf meinem Grundstück mit 980qm dürften keine zwei Einfamilienhäuser gebaut werden, obwohl das Grundstück für ein Einfamilienhaus dann 490 qm umfassen würde).	(Grundstücksbreite und Grundstückstiefe) kein adäquates zweites freistehendes Gebäude zu, ohne dass das Bestandsgebäude abgerissen werden müsste. Hier bietet sich eine Nachverdichtung entweder über Anbauten und/oder Aufstockungen oder alternativ den Abriss und Neubau eines Doppelhauses zur Schaffung von mehr Wohnfläche für weitere Wohneinheiten an. Unter dem Zeichen des Klimaschutzes und der Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse ist es der Gemeinde Krailling ein Anliegen, dass - die Abstandsflächensatzung einheitlich angewendet wird, - die vorhandene Durchgrünung erhalten bleibt und - eine möglichst flächensparende und zugleich erschließungsoptimierte Bauweise gefördert wird. Es ist richtig, dass die Grundstücke nordöstlich der Wolf-Ferrari-Straße auf kleineren Grundstücken stehen. Da sie im Rahmen eines Bebauungsplanes von einem Bauträger geplant und umgesetzt wurden sind sie nicht mit dem städtebaulichen Charakter der Einzelhausbebauung im Plangebiet vergleichbar. Die Bestandgebäude verfügen dort im Schnitt über eine GR von ca. 75 qm. Im WR des vorliegenden Plangebietes sind die vorhandenen Einzelhäuser mit einer GR von über 100 qm deutlich größer. Die festgesetzte Mindestgrundstückgröße von 600 qm ermöglicht eine angemessene behutsame Nachverdichtung, bei der der städtebauliche Charakter des Plangebiet weiterhin erhalten bleibt. Damit es zukünftig nicht zu Irritationen kommt, wird in der Begründung auf die Angabe der Mindestgrundstücksgröße von 500 qm verzichtet und stattdessen festgehalten, dass eine

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
		Mindestgrundstücksgröße je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte festgesetzt werden.
	Einwendungen zu 6.1: - Der Begriff „Vorgarten" ist nicht definiert. - Es ist abzulehnen, dass in Vorgärten keine Carports oder sonstigen Nebenanlagen errichtet werden dürfen. Selbst eine Nutzung für z.B. Holzlagerung oder Fahrradgarage wäre mit dieser Vorgabe nicht möglich.	Die Bedenken werden zurückgewiesen: Die „Vorgartenzone“ wird über die Planung hinreichend definiert. Diese dient der Erhaltung des durchgrünten Ortsbilds und stellt in vergleichbaren Quartieren Kraillings und auch anderer Orte eine bewährte Praxis dar, das durchgrünte Straßenbild zu erhalten und weiter zu entwickeln. Deshalb wird weiterhin an den Festsetzungen zu Carports und sonstigen Nebenanlagen festgehalten. Holzlagerungen und Fahrradgaragen können außerhalb der Vorgartentone auf dem gesamten Grundstück untergebracht werden.
	Einwendungen zu 6.2: Die Vorgabe, dass die Vorgartenzone lediglich durch eine Garagenzufahrt und einen zusätzlichen 1,5 m breiten Zugang unterbrochen werden darf, stellt eine willkürliche Festsetzung dar und ist daher abzulehnen. Die Gestaltung muss sich an den Bedürfnissen der jeweiligen Grundstückseigentümer*innen ausrichten. Zwei getrennte Carports oder Garagen wären somit ebenfalls nicht möglich.	Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass eine Gesamtbreite von 6 m für alle Zufahrten festgesetzte wird. Zusätzlich wird an dem Zugang mit 1,5 m festgehalten. So kann gewährleistet werden, dass die Vorgartenzone nicht auf der gesamte Grundstücksbereite versieget wird und auch noch Platz für Besucherparkplätze bleibt.
	Einwendungen zu 8.2: - Die Vorgabe einer Pflanzpflicht von Bäumen in der Vorgartenzone ist abzulehnen, sie greift zu sehr in die individuelle Gestaltungsfreiheit der Eigentümer*innen ein. - die Vorgabe, Bäume 1. und 2. Wuchsordnung im Vorgarten zu pflanzen, widerspricht dem Artenschutz dieser Bäume: Eine Breite des Vorgartens von ca. 3 - 4 m erlaubt keine Bäume dieser Größenordnung, da u.a. deren Standfestigkeit nicht gewährleistet werden kann und eine Gefährdung durch umstürzende Bäume auch für Personen auf den Gehwegen nicht ausgeschlossen werden kann.	Die Vorgabe der Pflanzpflicht greift zwar in die Gestaltungsfreiheit ein. Sie ist aber angesichts des Satzes 2 gem. Art. 14 Grundgesetzt („Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“) in Verbindung mit der Einhaltung der Regelungen des BauGB zulässig, insbesondere im Hinblick auf die Ortsgestaltung in der „Gartenstadt“. Die Vorgartenzone hat eine Breite von 5 m (künftig auch in der Ligsalzstraße). Wieso in dieser Breite keine Standsicherheit gewährleistet wäre, ist nicht ersichtlich, zumal städtische

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	-Schäden an den durch die Vorgärten führenden Leitungen (Strom, Wasser, Telefon) sowie auch Mauerschäden und Schäden an Regenabflussleitungen und Regenwasser-Versickergruben können auch bei entsprechender Vorsorge auf Dauer nicht ausgeschlossen werden und führen zu einer massiven finanziellen Mehrbelastung der Eigentümer* innen. - Es wurde nicht festgelegt, ob die Einfahrten zur Garage/ Doppelgarage (3m bzw. 6m) wie der Hauseingang (1,5m) zur Vorgartenlänge gezählt oder davon abgezogen werden. - Die Regelung, dass im Vorgarten ein Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung pro angefangene 15 m zu pflanzen ist, widerspricht der Gleichbehandlung, denn in Vorgärten, wo sich die längere Grundstücksgrenze entlang der Straße befindet, müssten mehr Bäume im Vorgarten gepflanzt werden als bei Grundstücken mit selber Grundstücksgröße, wo die schmalere Seite des Grundstücks entlang der Straße verläuft.	Baumgräben oft nur 2 m aufweisen. Üblicherweise liegen Sparten gebündelt bzw. in der Nähe nebeneinander, oft auch in der befestigten Einfahrt. Bei entsprechender Planung ist ein Baumstandort unschwer realisierbar. Die Verpflichtung, in der Vorgartenzone einen Baum 1. oder 2. Wuchsordnung, wird in Festsetzung Ziff. 8.5 verschoben. In Ziff. 8.5 wird die Wuchsordnung weiter konkretisiert. Somit kann gerade bei südseitigen Vorgärten auch ein Baum 3. Wuchsordnung gepflanzt werden. Die Gleichbehandlung kann nicht für unterschiedliche Grundstücke gelten (z.B. auch Straßenausbaubeitrag bei Eckgrundstücken), es geht hier um eine gestalterische Festsetzung, die dem Erhalt des gewachsenen Ortsbilds in der Siedlung mit „Gartenstadt-Charakter“ dient.
	Einwendungen zu 8.3: - Die Vorgabe der Pflanzpflicht (1 Großbaum/angefangene 300qm) ist abzulehnen, sie greift zu sehr in die individuelle Gestaltungsfreiheit der Eigentümer*innen ein und entspricht einer willkürlichen Festsetzung (siehe Bebauungsplan Nr. 28/Margaretenstraße: 1 Großbaum/400qm). - Außerdem widersprechen sich Zielvorgaben, nach denen einerseits eine Nachverdichtung der Grundstücke gewünscht ist oder ermöglicht werden soll, aber gleichzeitig der Baumbestand aufgestockt werden soll. - Laubbäume 1. und 2. Wuchsordnung beeinträchtigen aufgrund ihrer Wuchshöhe (15- 20m und mehr), aufgrund der Größe der Baumkrone und durch erheblichen Laubabwurf die Effizienz installierter Photovoltaikanlagen, was den aktuellen	Die Bedenken werden zurückgewiesen: Die Festsetzung von einem Baum je 300 m² ist in vergleichbaren Gebieten Praxis. Der Bebauungsplan Nr. 28 stammt aus dem Jahr 1979 und setzt einen Baum je 250 m² fest, also sogar mehr Bäume.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	Empfehlungen zur Energieeffizienz und Einsparung von fossilen Brennstoffen eindeutig widerspricht.	
	Einwendungen zu Hinweis Nr. 5: Das Beifügen einer Freiflächengestaltung für Baugesuche von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern ist eine völlig überzogene Vorgabe und bisher in Bebauungsplänen der Gemeinde Krailling nicht vorgesehen. Es stellt einen unverhältnismäßigen Eingriff in die individuelle Gestaltungsfreiheit der Eigentümer*innen dar, da grundsätzliche Änderungen später nicht mehr bzw. nur schwer möglich sind (Genehmigung durch Bauamt oder BUV-Ausschuss notwendig).	Die Bedenken werden zurückgewiesen. Es handelt sich hierbei lediglich um einen Hinweis und nicht um eine Festsetzung. Grundlage hierfür ist Teil 3 der Bauvorlagenverordnung, die in § 7 Abs.3 regelt, dass der Lageplan folgendes enthalten muss: 9. die Festsetzungen eines Bebauungsplans für das Baugrundstück über die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, 12. die Aufteilung der nicht überbauten Flächen unter Angabe der Lage und Breite der Zu- und Abfahrten, der Anzahl, Lage und Größe der Kinderspielplätze, der Stellplätze und der Flächen für die Feuerwehr, 15. geschützten Baumbestand. Gemäß Teil 3 Art. 3 Abs. 4 der Baulagenverordnung ist der Inhalt des Lageplans nach Abs. 3 auf besonderen Blättern in geeignetem Maßstab darzustellen, wenn der Lageplan sonst unübersichtlich würde.
	3) Einwendungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8/ Begründung: **Einwendung zu Nr. 4.1.3:** - Blaue Umrahmung in der Legende ist nicht erklärt.	Unter den Abbildungen ist jeweils angemerkt, dass das Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung schwarz umrandet ist. Hier erfolgt eine entsprechende Anpassung, dass es sich um die blaue Umrandung handelt. Die Abbildungen werden dahingehend überarbeitet, dass eine Unterscheidung zwischen Bauanträgen und Geltungsbereich klar ersichtlich ist.
	Einwendung zu Nr. 5.7: - Einfriedungen in den Gartenbereichen mit einer maximalen Höhe von 1 m sind aus Sicherheitsgründen abzulehnen (Überwindung des Zauns durch Kinder und Hunde möglich). Dies sollte keine durch die Gemeinde erzwungen Vorgabe sein.	Die Höhe wird generell auf 1,4 m angehoben, nur entlang der Gautinger Straße sind unter Berücksichtigung des Verkehrslärms Einfriedungen bis 1,8 m zulässig.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	Einwendung zu Anhang 3: Baumbestandsliste: - laufende Nr. 95: 1 Birke ist festgesetzt: Hier handelt es sich um 2 Birken, d.h. 2 Laubbäume 1./2. Wuchsordnung.	In der Liste wurden die Birken aufgrund des Engstand als zweistämmig mit 90 bzw. 70 cm Stammumfang aufgenommen. Zur Verdeutlichung wird in der Liste in Spalte 3 „2 Birken“ vermerkt.
		Beschluss **Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.**
Bürger 10 **Wolf-Ferrari-Str. 6** **Krailling** **17.10.2022**	**Bauleitplanung** **Änderung Bebauungsplan Nr.8 „Für das Gebiet östlich und westlich der Ligsalzstraße" Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gern.** § **3 Abs.2 BauGB** in oben bezeichneter Angelegenheit haben wir unter Vorlage der auf uns lautenden Mandatsvollmacht bereits die anwaltliche Vertretung von **Herrn Helmut Genswein, Hermann-Aust-Straße 17, 82152 Krailling angezeigt.** **A.Vorab:** Der Bebauungsplan ist in seiner jetzigen Form nicht beschluss-fähig. Er würde an erheblichen Abwägungsfehlern leiden und an unbestimmten Festsetzungen leiden. Der Einwendungsführer wendet sich gegen die Planung in vorliegender Form und ist aufgrund vorhandenen Grund-eigentums im Plangebiet auch in eigenen Rechten verletzt. Der Einwendungsführer ist Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 159/6, Gern. Krailling. Dieses Grundstück ist mit einem Wohn-gebäude im Bestand bebaut, bietet jedoch ein erhebliches Potential für eine Nachverdichtung und die Schaffung von mehr Wohnraum. Aufgrund der von der Gemeinde im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan erlassenen Verän-derungssperre konnte das Grundstück derzeit baulich nicht weiterentwickelt werden.	

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	Dies ist auch deshalb bedauerlich, weil der Einwendungsführer hierzu umgehend in der Lage und bereit gewesen wäre. Aufgrund der allgemeine Teuerung bei Bauprodukten und der Inflation erhöhen sich die Baukosten nunmehr ganz immens. Ausweislich der Begründung war für die Änderung des Bebauungsplans der Wunsch nach Anpassung von Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie zur Bauweise maßgeblich. Dies auch aufgrund eines Bauvorhabens unseres Mandanten. Hierbei stellt sich jedoch die Frage, ob diese Thematik nicht schneller und für alle Beteiligten einfacher durch eine Befreiung gern. § 31 BauGB hätte gelöst werden können.	
	B. Vor diesem Hintergrund erheben wir folgende **Einwendungen:** I. Es gelten folgende Grundsätze: 1. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen hat die jeweilige Gemeinde die in der Bauleitplanung maßgeblichen Grundsätze gern. §§ 1 ff BauGB zu beachten.	
	1.1. Hervorzuheben ist hier das in § 1 Abs. 7 BauGB normierte Abwägungsgebot. Demnach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu entschieden, dass das durch Art. 14 Abs. 1 GG gewährleistete Eigentum in „hervorgehobener Weise" zu den abwägungserheblichen privaten Belangen gehört (BVerwGE 61, 295, 301). Die Rechtsprechung des BVerwG tendiert in jüngeren Entscheidung dazu, die Bedeutung eigentumsrechtlicher Position zu erhöhen (vgl. Jäde/Dirnberger/ Weiß, BauGB, § 1, Rn.108; BVerfG, Beschluss vom 19.12.2002, 1 BvR 1402/01; BVerwG, Urteil vom 21.03.2002, 4 CN 14.00).	Die Gemeinde Krailling ist sich des Abwägungsgebots durchaus bewusst. Die Inhalte und Schranken werden im Baugesetzbuch geregelt. Im Rahmen der Bauleitplanung (BP und FNP) wird die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken vorbereitet und geleitet. Die zulässigen Inhalte für einen Bebauungsplan werden in § 9 Abs. 1 BauGB abschließend aufgelistet. Die vorliegende Bebauungsplan-änderung wird nach den Vorgaben des BauGB aufgestellt. Dem Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ist eine Begründung beigefügt, in der das städtebauliche Erfordernis und die zu berücksichtigenden städtebaulichen Zielvorgaben erläutert werden. Sofern den öffentlichen Belangen der Vorzug gegeben wird, muss dieser städtebaulich begründbar sein.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	1.2. Aus den vorgelegten Unterlagen ergeben sich Bedenken, ob die Bedeutung der eigentumsrechtlich geschützten Rechtspositionen des Einwendungsführers im Rahmen der Bauleitplanung zutreffend erkannt oder abgewogen wurden. Hierbei geht es dem Eigentumsführer insbesondere darum, ob der nunmehr ausgelegte Planungsentwurf die Umsetzung des bereits bekannten Bauvorhabens ermöglicht.	Das bekannte Bauvorhaben war Anlass für die vorliegende Bebauungsplanänderung und war auch Grund für den Erlass einer Veränderungssperre mit städtebaulichen Zielvorgaben für das Plangebiet. Diese wurden und werden im Laufe des Verfahrens entsprechend der ausgearbeiteten Analysen immer weiter konkretisiert.
	1.3. Hierbei weisen wir aufgrund der Bestandsbebauung und der bekannten Erweiterungsabsichten und des im Zusammenhang mit § 31 BauGB möglicherweise bestehenden Anspruchs auf die Rechtsposition aus Art. 14 GG und das Abwägungsgebot hin. Das Abwägungsgebot ist verletzt, - wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall), - in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (Abwägungsdefizit), - die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt wird (Abwägungsfehleinschätzung), - der Ausgleich zwischen den an der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität).	Mit der vorliegenden Abwägung geht die Gemeinde auf die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein und nimmt eine erste Abwägung vor, die final erst mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen ist.
	1.4. Bebauungspläne bestimmen gemäß Art. **14** Abs. 1 Satz 2 GG Inhalt und Schranken des Eigentums (vgl. etwa Bundes-verfassungsgericht, Beschluss vom 30.11.1988, Az.: 1 BVR **1301/84, BayVBl 1989, 461** ff). Das im BauGB festgelegte Abwägungsgebot verlangt bei einer Planungsentscheidung einen besonders flexiblen und dem Einzelfall gerecht werdenden Interessensausgleich unter	Siehe unter 1.1

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	maßgeblicher Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit.	
	II. Hierzu im Detail Folgendes: **1.** Der Bebauungsplan enthält diverse formale Verstöße, die - jeder für sich - zu dessen Unwirksamkeit führen.	
	2. Schwerpunktmäßig geht es jedoch um die konkrete Bebauungsmöglichkeit auf dem Grundstück und somit den Planungsinhalt. **2.1.** Zum Maß der baulichen Nutzung: **2.1.1.** Nach den textlichen Festsetzungen Ziff. 3.1-3.3 i.V.m mit den zeichnerischen Festsetzungen wurde für das gegenständliche Grundstück eine zulässige Grundfläche von 200 m² festgelegt, die durch Vordächer und Auskragungen um bis zu 15% überschritten werden darf, sowie durch Terrassen, Außentreppen und Kellerlichtschächte bis zu 30%. Es ergibt sich somit eine zulässige Grundfläche im Sinn der GRZ I von gesamt max. 260m². Unter 3.4. ist weiterhin festgelegt, dass die Gesamt-Grundflächenzahl (GRZII - inkl. Garagen, Zufahrten etc.) für die Gebiete WR (dort liegt das Grundstücks unserer Mandanten), WA2 und WA3 nicht über 0,4 liegen darf. Bei einer Grundstücksgröße von 770m² ergibt sich somit 308m² als maximale Gesamt Grundfläche (GR 1 + GR II). Bei Ausnutzung der maximalen GRZI von 260m² würden somit für Garagen/Carports oder Tiefgaragen sowie deren Zufahrten lediglich 48m² zusätzliche Fläche zur Verfügung stehen.	Die Gemeinde Krailling kann das Ansinnen des Eigentümers nachvollziehen, das Baugrundstück dichter zu bebauen, als es der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 8 derzeit zulässt. Dieser sieht einen sehr eng gefassten Bauraum vor, in dem entweder ein Doppelhaus mit einer max. Wandhöhe von 5,9 m und einer Dachneigung von 27° bis 31° oder ein Einzelhaus mit einer max. Wandhöhe von 3,2 m und einer Dachneigung von 47°-51° zulässig sind. Die Grundfläche im Bauraum beträgt ca. 180 qm. Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass im Bauraum das Wohngebäude und die Garage untergebracht wird. Die Bebauungsplanänderung regelt die Grundfläche für verschiedene Bauteile. Dabei bleibt es dem Bauherrn überlassen, ob er von allen Überschreitungsregelungen in vollem Umfang Gebrauch macht oder sich mehr Spielraum für die Stellplätze mit ihren Zufahrten behält.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	2.1.2. Bei der Planung stehen momentan zwei Varianten zur Debatte: 1. Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage: eine Tiefgarage wäre bei einer möglichen Gesamtfläche von 308m² schon aufgrund der Mindestanforderungen der Garagen- und Stellplatzverordnung für Fahrgassen etc. nicht umsetzbar. 2. Doppelhaus mit Einzelgaragen: Der Stellplatzschlüssel (Punkt 6.5) gibt ab 120 m² Wohnfläche den Nachweis von 2 Stellplätzen vor. Die Mindestfläche für die vier erforderlichen Stellplätze (Bei einer Garagengröße von 6,0m x 6,0m und einer minimalen Zufahrt von 3,0m x 6,0m) wäre 108m2, somit deutlich mehr als die oben errechnete Fläche von 48m2. Eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,55, wie sie für die Gebiete WA1 und WA4 festgelegt wurde, wäre hingegen ausreichend.	Die städtebauliche Analyse für das festgesetzte WR hat ergeben, dass mit der zulässigen Grundfläche von max. 200 qm je Einzelhaus und Doppelhaus bei Grundstücken unter 1000 qm je Einzelhaus und Doppelhaus eine behutsame Nachverdichtung ermöglicht werden kann. Die Festlegung der Grundfläche hat sich dabei an der östlich angrenzenden Doppelhaushälfte orientiert, die bereits als Nachverdichtung im Jahr 2009 errichtet wurde. Grundsätzlich kann ein Einzelhaus mit mehreren Wohnungen errichtet werden, solange die Stellplätze nachgewiesen und die Gesamt-GRZ eingehalten werden. Anstelle einer Tiefgarage oder Garagen besteht auch die Möglichkeit die Autos in Mehrfachparkern unterzubringen.
	2.1.3. Die Begründung zum Bebauungsplan enthält keine vertieften Aussagen darüber, wie diese Grundflächenzahlfestsetzung zu Stande kommt. Unter Ziff. 5.2. wird lediglich kryptisch auf die Bestandsbebauung in den verschiedenen Gebieten Bezug genommen. Die Unterscheidung der verschiedenen Gesamthöhen der gesamten GRZ findet im Bestand keine Rechtfertigung; vielmehr wurde in der Begründung grundstücksbezogen die aktuelle GRZ dargestellt - wobei sich hier keine durchgreifenden Unterschiede zwischen dem WA 1 und 4 einerseits und den weiteren Gebieten andererseits ergeben; jedenfalls keine, die bei der Gesamtgrundfläche eine Abweichung von nahezu 30% rechtfertigen. Nachdem Ziel des Bebauungsplans die Nachverdichtung der Baugrundstücke und damit die Ausschöpfung des städtebaulichen Potentials ist, sollte die Gesamtgrundfläche im	Bei der überbaubaren Grundstücksfläche handelt es sich um die Ausweisung von Bauräumen innerhalb derer die Hauptgebäude errichtet werden dürfen und nicht um die Gesamt-GRZ. Mit der Gesamt-GRZ wird der Versiegelungsgrad geregelt, der maßgeblichen Einfluss auf den durchgrünten Charakter eines Wohngebiets hat. Die Gemeinde hat sich intensiv mit der Abgrenzung der unterschiedlichen Wohngebiete im Plangebiet befasst. Im WA 1 entlang der Gautinger Straße als überrötliche Verbindungsstraße ist eine dichtere Bebauung zur Abschirmung der dahinter liegenden Wohnbebauung erwünscht. Im WA 4 wurden zwei Mehrfamilienhäuser an der Ligsalzstraße errichtet. Hier strebt die Gemeinde auch auf der gegenüberliegenden

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	kompletten Bebauungsplan mit 0,55 festgesetzt werden. Die erhebliche Unterscheidung ist nicht gerechtfertigt. **2.1.4.** Wir **beantragen** daher, die Festsetzung der zulässigen Gesamtgrundfläche auch für das WR mit 0,55, analog zu nahezu allen anderen Gebieten des Bebauungsplans.	Seite eine entsprechend dichtere Bebauung an, die einen Übergang vom südlich angrenzenden Nahversorgungszentrum mit mehrgeschossigem Wohnungsbau zum nördlich angrenzenden reinen Wohngebiet mit lockere Einzel- und Doppelhausbebauung schaffen soll. In diesen beiden Gebieten unterstützt die Gemeinde das Ziel, Mehrfamilienhäuser auch mit kleineren Wohneinheiten zu schaffen und lässt dafür eine höhere Versiegelung für die Erschließung zu. Im übrigen Plangebiet soll der vorhandene durchgrünte „Gartenstadtcharakter“ erhalten bleiben und hält an dem gem. § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswert von 0,4 fest. In den Kapiteln 5.2 und 5.3 wird ergänzt, wie die getroffenen Festsetzungen aus der Analyse abgeleitet wurden.
	2.2. Die unter 3.7 festgelegten Dachneigungen/ Wandhöhen ergeben gemeinsam mit Punkt 5.3, dass bei Wandhöhen ab 4,50 m keine Gauben oder andere Dachaufbauten zulässig sind. Aus der Begründung des Bebauungsplans ergibt sich nicht, ob sich die Gemeinde dessen bewusst ist bzw. was der Hintergrund für eine derartige Einschränkung sein soll. Hinzu kommt, dass diese Festsetzung mit den Bestandsgebäuden kollidiert. Beispielsweise wurden auf dem Doppelhaus der direkt benachbarten Grundstücke (159/9, 159/18), bei einer Wandhöhe> 6, 0m Gauben errichtet, die zudem den geforderten Abstand zum First nicht einhalten. Diesen Umstand müsste die Gemeinde aufnehmen, abwögen und begründen, warum dies künftig nicht mehr zulässig sein soll. Unter städtebaulichen Aspekten wäre es vorteilhafter und stimmiger, wenn sich die neu entstehende Bebauung diesbezüglich dem Bestand anpasst; ansonsten wird die Bebauung mehr und mehr uneinheitlich.	Die Gemeinde ist sich dessen durchaus bewusst. Die städtebauliche Analyse hat ergeben, dass Dachgauben eher bei steileren Dachneigungen vorkommen. Hier können die festgesetzten Abstände zum First problemlos eingehalten werden. Die angesprochene Doppelhaushälfte ist mit seinen Dachgauben bei einer Dachneigung unter 31° eindeutig als städtebaulicher Ausreißer anzusehen. Die Gemeinde hält an den gestalterischen Festsetzung zu Gauben fest. Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	Wir **beantragen** daher, zur Ermöglichung von Dachgauben die Mindestdachneigung im WR zu ändern auf mindestens 31° grad zu ändern, hilfsweise die in Ziff. 3.7 festgesetzte zulässige Dachneigungen für WH 4,5-6,3 mit DN 27- 31 ° festzusetzen, damit Gauben errichtet werden können. Weiter **beantragen** wir, den festgesetzten Mindestabstand der Gauben zum First mit mind. 1,0m zu streichen oder hilfsweise festzusetzen, dass der Abstand zum First identisch sein muß wie im Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 159/9, 159/18.	
	3. Weiterhin sind folgende Punkte aufgefallen, welche ebenso einen Abwägungs- oder Festsetzungsfehler begründen können: **3.1.** Unter Ziff.6 wurde eine Vorgartenzone festgesetzt und zwar durch ein Planzeichen mit einem horizontalen Strich. In der Planzeichnung existiert dieses Zeichen nicht, anstatt dessen ein Bereich mit diagonaler Schraffur, welche nicht belegt ist. Handelt es sich hierbei um diese Festsetzung? Wenn ja ist die Darstellung in Festsetzung und Planzeichnung zu vereinheitlichen.	Die Bedenken können nicht nachvollzogen werden. Die Darstellung der Vorgartenzone mit einer waagerechten Schraffur in der Planzeichnung entspricht der Signatur in der Legende.
	3.2. Der Bebauungsplan setzt z.T. öffentliche Verkehrsflächen fest. Allerdings fällt auf, dass nicht sämtliche Baugrundstücke durch festgesetzte Verkehrsflächen erschlossen werden. In der Begründung wird auf die vollständige Erschließung durch öffentliche oder private Verkehrsflächen hingewiesen. Hier stellt sich die Frage, warum die am Rande des Plangebietes liegenden und bereits bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht in das Plangebiet mitaufgenommen wurden? Hierbei handelt es sich insbesondere um Straßen im Bereich der Lohfeld- und Krälerstraße.	Der Geltungsbereich berücksichtigt die vorhandenen angrenzenden Bauleitplanungen. Die öffentlichen Verkehrsflächen in der Lohfeldstraße und Krälerstraße sind bereits im Bebauungsplan Nr. 19 enthalten. Deshalb wird der Geltungsbereich im Bereich der Krälerstraße an die Grenze des Geltungsbereichs im BP angepasst, der die Krälerstraße komplett miteinschließt. Durch die Straßenbegrenzungslinie in der Planzeichnung lässt sich erschließen, dass hier öffentliche Verkehrsflächen angrenzen.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	3.3. Unter Ziff.6 der Begründung wird der spezielle Artenschutz behandelt. Hier heißt es u.a. *"Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren können insbesondere höhlenbrütende Vögel und Flederämäuse, die Baumhöhlen, aber auch nicht ausgebaute Dachgeschosse zur Überwinterung nutzen, betroffen sein. Auch wenn der Gemeinde keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen bzw. von selteneren, besonders störungsempfindlichen Vogelarten vorliegen, wird darauf hingewiesen, dass Bäume in der Vogelbrutzeit (Anfang März bis Ende September) nicht gefällt werden dürfen."* Sofern diese Annahme zutrifft stellen sich hier keine besonderen Anforderungen, ansonsten wäre dieser Belang von überragendem Gewicht in der Abwägung. Offen bleibt in der Begründung jedoch, ob und wenn ja welche Maßnahmen die Gemeinde unternommen hat, um Hinwiese zu erhalten. Begehungsprotokolle etc. werden in der Begründung nicht erwähnt und sind auch nicht ausgelegt. Hat die Gemeinde hier lediglich ihren aktuellen Informationsstand wiedergegeben oder wird hier das Ergebnis entsprechender Untersuchungen zusammengefasst? Wenn ja, wären diese zu benennen - auch in einem Bebauungsplan der Innenentwicklung.	Die Gemeinde kann an dieser Stelle nur den aktuellen Informationsstand wiedergeben. Es wurden keine Untersuchungen durchgeführt. Darauf wird explizit in der Begründung hingewiesen. Die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde, die Hinweise zu ergänzen ist berücksichtigt worden. Darüber hinaus sind keine weiteren Untersuchungen gefordert worden. Es besteht immer die Möglichkeit, dass sich auch nach Satzungsbeschluss insbesondere höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse, die Baumhöhlen, aber auch nicht ausgebaute Dachgeschosse zur Überwinterung nutzen. Deshalb muss der Bauherr - wie in der Begründung erwähnt - das Vorkommen geschützter Arten widerlegen oder aber geeignete CEF-Maßnahmen durchführen.
	3.4. Folgender Punkt ist von besonderer Wichtigkeit und betrifft die Gesamtwirksamkeit des Bebauungsplans: Vorliegend dürfte ein **Verstoß gegen die Mindestfestsetzungen aus § 16 BauNVO vorliegen,** da die **Wandhöhen nicht bestimmt festgesetzt sind.** Aufgrund der fehlenden Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse führt dieser Fehler zur **Gesamtunwirksamkeit.** Hierzu: *„Die Unwirksamkeit der Festsetzung zum unteren Bezugspunkt nach § 18 Abs. 1 BauNVO bewirkt regelmäßig die Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans."*	Die Bedenken werden wie folgt berücksichtigt: Es wird eine Festsetzung aufgenommen, in der die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens als Bezugspunkt für die Wandhöhe definiert wird. Damit ist die Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt festgesetzt und es bedarf keiner Festsetzung der Geschossigkeit. In der Planzeichnung werden bei jedem Bauraum die festgesetzte Wand- und Firsthöhe ergänzt. Die Planunterlagen werde entsprechend überarbeitet.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	(Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 1. März 2021 - 15 N 20.2127 -, juris) <u>Hierzu:</u> Die zeichnerischen Festsetzungen enthalten **keine Angaben** zur **Wandhöhe.** In der Begründung findet sich folgender Absatz: „Die maximale Wandhöhe und die Dachneigung ist für jeden der fünf Bereiche unterschiedlich festgesetzt und orientiert sich an der Bestandsbebauung. Die Wandhöhe wird gemessen ab der Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut." Diese Festsetzung existiert nicht. In den textlichen Festsetzungen wird zwar die Wand- und Firsthöhe definiert, allerdings nur beispielshaft (,,z.B.") und ohne konkreten Bezug zu einem der Baugebiete. Es ergibt sich aus dem Bebauungsplan nicht, wie hoch die Wand- und Firsthöhen in den einzelnen Gebieten sein dürfen. Diese sind eindeutig pro Gebiet festzusetzen. Zwar mag die Ziff.3.7. eine gewisse Auslegungshilfe bieten, diese ersetzt jedoch nicht die bestimmte Mindestfestsetzung, die auch in der Rechtsprechung restriktiv behandelt wird. Schließlich kommt die maximale Wandhöhe in Ziff.3.7. nicht vor, zumal es dort um die Dachneigung geht. Abgesehen davon wird als unterer Bezugspunkt die Oberkante Fertigfußboden im EG gewählt. Dieser wiederum ist höhenmäßig nicht festgesetzt. Es besteht damit keine Gewissheit, wie hoch diese Oberkante liegt. Je nach Bauausführung können hier ganz erhebliche unterscheide bestehen, mit der Folge nicht einheitlicher sondern gänzlich verschiedener Gebäudehöhe. Dies ist unzulässig und auch nicht im Sinne der Gemeinde. Die (bayerische) Rechtsprechung ist hier eindeutig: ,,Im vorliegenden Fall stellt der Bebauungsplan in Nr. 6 der planlichen Festsetzungen für die Bemessung der Wand- und Firsthöhen als	

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	unteren Bezugspunkt auf die Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (,,E FFOK'') ab. Dies ist grundsätzlich zulässig, wenn diese Höhe im Bebauungsplan selbst hinreichend klar festgelegt wird, etwa durch Bestimmung konkret in m üNN (vgl. VGH BW, U.v. 19.4.2018 a.a.O.; Stange, BauNVO, 4. Aufl. 2018, § 18 Rn. 9 m.w.N.) oder durch Bemessung/Bestimmbarkeit anhand der bereits existierenden oder höhenmäßig fixierten Verkehrsfläche (vgl. OVG NRW, U.v. 6.10.2016 - 2 D 62114.NE - BauR 2017, 666 = juris Rn. 58 m.w.N.). Stellt der Bebauungsplan zur Bemessung der Wandhöhe als unteren Bezugspunkt hingegen auf die Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante ab, ohne festzulegen, auf welcher Höhe sich der Erdgeschoss-Fertigfußboden befinden soll, fehlt es einem hinreichend bestimmten unteren Bezugspunkt (BayVGH, U.v. 23.6.2020 a.a.O. juris Rn. 18; VGH BW, U.v. 19.4.2018 a.a.O.)." (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 26. September 2022 - 15 N 21.3023 -, Rn. 44, juris) Genau dieser Fall liegt hier vor, so dass unabhängig von der wohl an sich fehlenden Festsetzung der Wandhöhe selbst bei deren Unterstellung ein Verstoß gegen§ 18 BauNVO vorliegt. Aufgrund der fehlenden festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse ist der Bebauungsplan damit unwirksam: „Die Unwirksamkeit der Festsetzungen zum unteren Bezugspunkt nach § 18 Abs. 1 BauNVO bewirkt die Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans. Die Unwirksamkeit eines Teils eines Bebauungsplans hat nur dann nicht die Gesamtunwirksamkeit zur Folge, wenn die restlich en Festsetzung en auch ohne den ungültigen Teil noch eine sinnvolle städtebauliche Ordnung im Sinn d es § 1 Abs. 3 BauGB bewirken können und mit der gebotenen Sicherheit anzunehmen ist, dass die Gemeinde auch einen Bebauungsplan dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte (vgl. BVerwG, B. v. 6.11.2007-4 BN 44.07-	

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	juris Rn. 3; BayVGH, U.v. 19.2.2019- 1 N 16.350-juris Rn. 20; U.v. 5.2.2016- 1 N 11.766-juris Rn. 16). Eine Teilunwirksamkeit nur der Höhenfestsetzungen scheidet im vorliegenden Fall jedenfalls deshalb aus, weil die Antragsgegnerin einen Bebauungsplan ohne die Festsetzungen zur Höhe angesichts ihres Planungswillens nicht beschlossen hätte. Ausweislich Nr. 4. 1 d er Begründung zum Bebauungsplan soll es aufgrund de r Hanglage möglich sein, in den nordöstlichen Kellerbereichen Aufenthaltsräume unterzubringen und nach Nr. 4.4 der Begründung soll sich das Bauvorhaben durch die maximal zulässigen Wandhöhen in das Siedlungsbild einfügen. Diese Zielsetzung wäre ohne die Festsetzungen zur Höhe mit unteren Bezugspunkten nicht zu erreichen." (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 1. März 2021 - 15 N 20.2127 -, Rn.19, juris) Wir **beantragen** daher eine Überarbeitung des Bebauungsplans und eine erneute Auslegung. Hierbei ist gebietsbezogen eine maximale Wandhöhe festzusetzen und vor allem ein i.S.d. § 18 BauNVO bestimmter unterer Bezugspunkt für diese.	
	C. Ergebnis Wie vorstehend gezeigt begegnet der Bebauungsplan erheblichen rechtlichen Bedenken, welche zur Unwirksamkeit führen. Hinzu kommt, dass gerade für das WR und das Grundstück unseres Mandanten erhebliche Einschränkungen bzgl. der GRZ und der Dachneigung bzw. der Möglichkeit von Gauben bestehen. Selbstverständlich wird die Aufstellung des Bebauungsplans an sich begrüßt; jedoch muß dieser die allgemeinen Wirksamkeitsanforderungen erfüllen und auch die Festsetzungen erhalten, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Gleichbehandlung und des Bestandes sicherstellen. Diese Voraussetzungen sehen wir derzeit noch nicht als erfüllt.	

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	Sollte die Gemeinde aufgrund dieser Einwendung ein persönliches Gespräch führen wollen, so stehen wir hierfür gerne zur Verfügung.	
		Beschluss **Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.**
Bürger 11 **Lohfeldstr. 1** **17.10.2022**	**Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 zwischen Eichfeldstraße, Wolf-Ferrari-Straße, Lohfeldstraße und Gautinger Straße der Gemeinde Krailling - öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**	
	in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir Ihnen hiermit unter Vorlage einer auf uns lautenden Vollmacht die anwaltliche Vertretung von Herrn Baldur Trinkl, Gautinger Straße 51, 82152 Krailling, an. Namens und im Auftrag unseres Mandanten dürfen wir zur Aufstellung der im Betreff bezeichneten Änderung des Bebauungsplans innerhalb der maßgeblichen Auslegungsfrist (29. August 2022 bis 17. Oktober 2022) die nachfolgende **Stellungnahme** abgeben:	
	1. Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 221/1 der Gemarkung Krailling (Anwesen Lohfeldstraße 1, 82152 Krailling). Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des im Betreff bezeichneten Bebauungsplans der Gemeinde Krailling und ist derzeit mit einem Einfamilienhaus bebaut. Der durch den derzeit gültigen Bebauungsplan zugelassene Bauraum weist eine Fläche von ca. 370 qm möglicher Grundfläche für Bauvorhaben aus. Der Bestandsbau ist deutlich in die Jahre gekommen und entspricht nicht mehr den heutigen Energie- und Effizienzstandards. Vor diesem Hintergrund besteht daher für	

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	den Bestand an sich als auch grundsätzlich für das Grundstück erheblicher Umstrukturierungsbedarf.	
	Unser Mandant hat gerade in Kenntnis der Veränderungssperre deren Ziel nach § 1 der Veränderungssperre eine „geordnete städtebauliche Nachverdichtung" sein sollte und bei der der städtebaulichen Untersuchung des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum als Nachverdichtungsziel für das hier maßgeblichen WA3 eine GRZ von 0,4 empfohlen wurde, das Grundstück Fl.-Nr. 221/1 erworben. Maßgeblich ausschlaggebend für die Kaufentscheidung war hierbei, bezahlbare Wohnmöglichkeiten für junge Kraillinger Familien mit ausreichenden Gartenbewegungsflächen für Kinder - entsprechend den vorhandenen Vorbildern im unmittelbaren Gebietsumgriff - schaffen zu können. Auch sollte der bisher zugelassene Bauraum flächen- und umgebungsverträglich im Sinne der Erhaltung des Gartenstadtcharakters genutzt werden.	Die ersten Zielvorgaben einer Veränderungssperre können sich im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs auf der Basis von städtebaulichen Analysen noch verändern. Zum Zeitpunkt des Erwerbs galten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans, der für das betroffene Grundstück einen Bauraum für das Hauptgebäude einschließlich des dazugehörigen Stellplatzes mit einer Größe vorsieht. Zudem werden zwei Bautypen vorgegeben: Einfamilienhaus (WH ≤ 3,2 m; DN 47°-51°) Doppelhaus: WH ≤ 5,9 m; DN 27°-30° Eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung fehlt.
	2. Der nun vorliegende Entwurf der Bauleitplanung verhindert allerdings jegliche maßvolle Nachverdichtungsmöglichkeit für das Grundstück unseres Mandanten und kann daher auch das Ziel der Planung, nämlich eine „geordnete" städtebauliche Nachverdichtung, nicht erfüllen. Vielmehr reduziert er in rechtswidriger Weise die Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grundstück. Vor diesem Hintergrund wäre der aktuell ausliegende Änderungsentwurf des im Betreff bezeichneten Bebauungsplans daher bei Erlass als Satzung unwirksam. Dazu im Einzelnen: **2.1.**	Die Bedenken können nicht nachvollzogen werden. Der im Entwurf ausgewiesene Bauraum ist mit ca. 550qm deutlich größer und Stellplätze dürfen auch außerhalb des Bauraums untergebracht werden. Die Vergrößerung des Bauraums hat zur Folge, dass z.B. entweder ein großes Einzelhaus oder ein Doppelhaus umsetzbar sind. Die Gemeinde reagiert mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung auf die verschiedenen Änderungen im BauGB und in der BAuNVO und trifft Festsetzungen, die Vorgaben des §1a Abs. 2 Satz 1 BauGB berücksichtigen: *„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere*

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	Die geplante Änderung des Bebauungsplans ist städtebaulich bereits nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB und wäre daher rechtswidrig. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen und entsprechende Festsetzungen zu treffen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind. Im Umkehrschluss bedeutet dies allerdings auch, dass keine Festsetzungen getroffen werden können, die den in der Begründung des Bebauungsplans manifestierten Zielen widersprechen.	*durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen."* In diesem Sinne wird erstmalig eine Grundfläche für die Wohngebäude und eine Gesamt-GRZ für die Begrenzung der gesamt zu versiegelnden Fläche zur Erhaltung des Garten-stadtcharakters festgesetzt.
	2.1.1. Als Ziel der Bauleitplanung wird hier in der Begründung zum Änderungsentwurf des im Betreff bezeichneten Bebauungsplans die *„geordnete städtebauliche Nachverdichtung"* festgelegt. Folglich soll mit der Bauleitplanung erreicht werden, dass freistehende Flächen genutzt und das Bauvolumen auf den vorhandenen Grundstücken erhöht werden kann. Eine erhöhte Ausnutzung der Grundstücksfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 221/1 wird hier jedoch aufgrund der Wirkung der Festsetzungen in ihrer Kombination gerade verhindert. Das knapp bemessene Baufenster sowie das im Verhältnis zur Grundstücksgröße äußerst geringe geplante Maß der baulichen Nutzung führen dazu, dass eine städtebauliche Entwicklung im Sinne der verfolgten Nachverdichtung unmöglich wird. Denn in Kombination mit dem ausweislich der Bauleitplanung zu erhaltendem bzw. erhaltenswerten Baumbestand an der nordöstlichen Grundstücksecke als auch im Ostbereich des Grundstücks führen die vorliegenden zeichnerischen Festsetzungen dazu, dass der Bauraum faktisch nicht ausgenutzt werden kann. In der Folge schlägt die Wirkung der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen daher fehl. Eine Ausnutzung dieser Flächen wird	Die Bedenken werden wie folgt berücksichtigt: Es werden zwei Bauräume ausgewiesen, so dass die zwei Einzelhäuser gemäß Anlage A 1 errichtet werden können. Entsprechend der Festsetzungen in den übrigen Bauräumen im WA 3 wird eine Grundfläche von max. 150 qm je Einzelhaus festgesetzt. In der Planzeichnung werden die hinweislichen Darstellungen zu den erhaltenswerten Bäumen herausgenommen.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	gerade nicht ermöglicht. Die Festsetzung ist in der Folge daher - aufgrund ihrer faktischen Funktionslosigkeit - auch nicht erforderlich. Wie eine kursorische Überprüfung der tatsächlichen Lage des tatsächlichen Kronenumgriffes sowie des Gesundheitszustandes der Bäume ergeben hat, weicht dieser von den Festsetzungen im Bebauungsplan ab. Hierzu behalten wir uns noch eine ergänzende fachgutachtliche Stellungnahme vor.	
	2.1.2. Da die neu geplanten Festsetzungen auch nicht dem im Rahmen der Begründung kommunizierten positiv planerischen Willen entsprechen, vermittelt die vorliegende Planung - gleich ob gewollt oder ungewollt - weiterhin den Eindruck einer vollständigen Verhinderungsplanung im Hinblick auf das Grundstück Fl.-Nr. 221/1. Berücksichtigt man zudem die engen Grenzen seitens der einschlägigen Rechtsprechung im Hinblick auf die Zulässigkeit derartiger Anlassplanungen, bestehen diesseits ebenfalls erhebliche Zweifel hinsichtlich der Wirksamkeit der vorliegenden Bauleitplanung nebst ihrer Begründung vor dem Hintergrund des § 1 Abs. 3 BauGB.	Allein die Anpassung an die geänderte Gesetzgebung (BauGB und BauNVO) in den vergangenen Jahren genügt als städtebauliches Erfordernis zur Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung. Da die Planung an die vorgelegte Planung (Anlage A1) angepasst wird, kommt der Vorwurf einer Verhinderungsplanung nicht mehr zum Tragen.
	2.1.3. Im Übrigen ist mit der vorliegenden Bauleitplanung auch keine „geordnete" städtebauliche Entwicklung möglich. Eine geordnete Entwicklung würde in diesem Zusammenhang bedeuten, dass eine Orientierung an den Baumöglichkeiten in der näheren Umgebung stattfindet. Auch würde dies bedeuten, dass die augenscheinlichen Ziele der vorliegenden Bauleitplanung, nämlich die Festsetzung einer Grundfläche, *„die sich an den jeweiligen Grundstücksgrößen orientiert"*, berücksichtigt werden. Sowohl im Norden (Grundstücke Fl.-Nrn.219/33 und 219/32) als auch im Süden (Grundstücke Fl.-Nrn. 221/7 und 221/8) des Grundstücks unserer Mandantschaft wurden auf den unmittelbar angrenzenden, vergleichbar dimensionierten	Die festgesetzte absolute Grundfläche orientiert sich zum einen an der Grundstücksgröße und zum andern an den vorhandenen Bautypen im jeweiligen Wohngebiet (WA1, WA2, WA3 oder WR). Die bisher festgesetzte Grundfläche von 240 wird nun 300 qm erhöht, die sich auf zwei gleich große Einzelhäuser mit max. 150 qm entsprechend der übrigen Festsetzungen im WA 3 aufteilt. Die Ausweisung von zwei Bauräumen lässt eine Teilung des Grundstücks zu.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	Grundstücksflächen Baufenster festgesetzt, die von der zugelassenen Quantität gegenüber der Festsetzung für das Grundstück Fl.-Nr. 221/1 deutlich abweichen. Zum einen ermöglichen die dortigen Festsetzungen unproblematisch eine Erweiterung der Bestandsbauten, zum anderen werden im Verhältnis einer vergleichbaren Grundstücksgröße jeweils zwei Baufenster festgesetzt, die eine größere zulässige Grundfläche im Bereich einer GRZ von ca. 0,3-0,4 ermöglichen. Für das Grundstück unserer Mandantschaft ist jedoch trotz der Größenrelation nur ein einziges Baufenster mit vergleichbaren absoluten Zahlenvorgaben vorgesehen, obwohl es nach seiner Größe über die Grundstücke in der näheren Umgebung nahezu über mehr als Doppelte hinausgeht. Die aktuell bestehenden Grundstücksgrenzen sind im Zusammenhang einer Bauleitplanung allerdings unbeachtlich und haben lediglich informatorische Wirkung. Bei den konkreten Grundstücksgrenzen handelt es sich nämlich um zivilrechtliche Bemessungseinheiten, die ohne jegliche kommunale Einwirkungsmöglichkeit seitens der Eigentümer willkürlich geändert werden können und daher nach der Rechtsprechung nicht zwingend als Maßstab für die flächenbezogene Bauleitplanung herangezogen werden können. Insbesondere wäre hier eine Teilung des Grundstücks unserer Mandantschaft jederzeit unproblematisch - auch ausweislich der im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans festgehaltenen Planungserwägungen - möglich. Bereits die Begründung des Bebauungsplans weist daher in diesem Zusammenhang erhebliche Defizite auf, da sie richtigerweise auf die Flächen und nicht die rechtlichen Einheiten hätte abstellen müssen. Darüber hinaus werden bei den Grundstücken im Gebietsumgriff nach den Berechnungen unserer Mandantschaft Werte hinsichtlich der GRZ von ca. 0,3-0,4 erreicht. Lediglich bei dem Grundstück unseres Mandanten selbst ist dies nicht der Fall. Bei	

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	einer unter Gleichbehandlungsgesichtspunkten gebotenen entsprechenden Behandlung müsste bei einer Grundstücksgröße von ca. 1460 qm eine zulässige Grundfläche von ca. 584 qm ermöglicht werden. Stattdessen sehen die geplanten Festsetzungen mit einer Grundfläche von 240 qm lediglich eine GRZ von ca. 0,164 vor und bleiben damit deutlich hinter dem Charakter des Gebietsumgriffs zurück, so dass die Fläche als solitärer Fremdkörper im Planungsumgriff angesehen werden muss. Auch vor diesem Hintergrund sind die Festsetzungen daher nicht erforderlich, da durch sie die Ziele der Bauleitplanung - wie sie eben in der Begründung niedergelegt wurden – nachweislich nicht erfüllt werden können.	
	2.2. Darüber hinaus wird die Änderung des im Betreff bezeichneten Bebauungsplans dem in § 1 Abs. 7 BauGB normierten Erfordernis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nicht gerecht und wäre in der vorliegenden Form daher unwirksam. Das Gebot gerechter Abwägung aus § 1 Abs. 7 BauGB ist nach Maßgabe der Grundsatzentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in BVerwGE 34, 301, 309 verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es wäre ferner verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Schließlich wäre es auch verletzt, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belange in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit eines nach Belange außer Verhältnis stehen.	Mit der vorliegenden Abwägung geht die Gemeinde auf die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein und nimmt eine erste Abwägung vor, die final erst mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen ist.
	Diesen Anforderungen genügt der hiesige Änderungsentwurf des Bebauungsplans nicht. Der Änderungsentwurf des im Betreff bezeichneten Bebauungsplans sieht für die Bebauung des Grundstücks unseres	Auf der Grundlage der Bestandsanalyse wurde das Plangebiet untergliedert. Das vorliegende Grundstück wird demnach dem

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	Mandanten eine maximal zulässige Grundfläche von 240 Quadratmetern vor. Sowohl auf den unmittelbar dem Bebauungsplanbereich benachbarten Grundstücken als auch innerhalb des künftigen Bebauungsplangebiets sind zahlreiche, dem Grundstück unserer Mandantschaft der Größe nach vergleichbare Grundstücke mit einem deutlich größeren Maß der baulichen Nutzung ausgestattet. Unmittelbar westlich grenzt an das Grundstück unseres Mandanten - und damit direkt an den räumlichen Geltungsbereich des im Betreff bezeichneten Bebauungsplans - eine Gewerbefläche mit u.a. einem Supermarkt, mehreren Bäckern, einem Metzger und weiteren Bürobauten an. Auf anderen Grundstücken, die im Plangebiet gelegen sind, soll wie angedeutet zum Teil eine prozentual im Verhältnis zur Grundstücksgröße deutlich größere Grundfläche zulässig sein als auf dem Grundstück unseres Mandanten.	WA 3 zugeordnet. Demgemäß werden nun zwei Bauräume ausgewiesen, in denen - wie im übrigen WA3 - eine max. Grundfläche von 150qm zulässig ist.
	Für die Planadressaten ist vorliegend nicht erkennbar, nach welchen Kriterien die Differenzierung zwischen den Grundstücken erfolgt ist. Auch die Begründung des Bebauungsplans liefert hierzu keine Indizien auf den zugrunde liegenden Abwägungsvorgang. Denn diese sieht gerade eine ausgewogene Festsetzung der zulässigen Grundflächen vor. Auch finden sich in der Begründung keinerlei Erwägungen hinsichtlich eines Ausgleichs für das Grundstück unserer Mandantschaft hinsichtlich der Reduzierung der Bebaubarkeit, obwohl die gesetzlichen Vorschriften einen solchen Ausgleich grundsätzlich nahelegen. Gerade für das Grundstück unseres Mandanten hätte angesichts der Lage unmittelbar an der bezeichneten Gewerbefläche daher eine größere zulässige Grundflächenzahl festgesetzt werden müssen. Die Berücksichtigung der maßgeblichen Umgebungsbebauung ist jedoch unterblieben. Den Belangen der Umgebungsbebauung wurde damit ebenfalls nicht ausreichend Rechnung getragen. Eine gerechte Abwägung der betroffenen Belange konnte bzw. kann mangels	Da der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan bereits einen Bauraum vorgibt, der keine Bebauung des Grundstücks mit zwei Einzelhäusern und der Möglichkeit einer Grundstücksteilung zulässt. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern noch ein Ausgleich erforderlich sein sollte.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	ausreichender Ermittlung der betroffenen Positionen daher nicht stattfinden. Im Übrigen wurde auch der Anspruch auf Gleichbehandlung aus Art. 14, 3 GG der durch die Planung betroffenen Grundstückseigentümer nach unserem Dafürhalten nicht einmal berücksichtigt und stellt daher ein Finalisierungshindernis dar.	
	3. Vor diesem Hintergrund regen wir daher an, die maximal zulässige Grundfläche für das Grundstück unserer Mandantschaft proportional der geplanten Umgebungsbebauung anzupassen. Es erscheint in diesem Zusammenhang sinnvoll, wie bei der Umgebungsbebauung auf vergleichbarer Fläche zwei gesonderte, versetzte Baufenster vorzusehen, welche in Kombination mit dem vorhandenen schützenswerten Baumbestand auch faktisch ausgenutzt werden können. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in diesem familiär geprägten Bereich des Gemeindegebietes kann nur durch eine derartige Umgestaltung des hiesigen Entwurfs der Bauleitplanung erreicht werden. Ein einzelner, wuchtiger Baukörper soll im Hinblick auf die Baupreisentwicklung gerade vermieden werden, um der Zielgruppe einer geplanten Bebauung - der familiär geprägten Kraillinger Bevölkerung - besser gerecht werden zu können.	Die Grundfläche leitet sich nicht aus der Bebauung im WA3 ab, wo für Einzelhäuser eine GR von 150qm vorgesehen wird. Demgemäß wird für die nun vorgesehene Bebauung mit zwei Einzelhäusern eine max. Grundfläche von 150 qm je Gebäude vorgesehen.
	Wir fügen der besseren Übersicht halber anbei einen entsprechenden Beplanungsvorschlag als **Anlage A 1** anbei. Die Visualisierung bleibt hier deutlich hinter dem bisher zulässigen Maß der Bebauung auf Basis des aktuell geltenden Bebauungsplans zurück (370 qm) und weit hinter dem Planungsziel einer GRZ von 0,4 (584 qm) und weist eine Grundfläche von lediglich 350qm aus, was einer GRZ von nur 0,24 entspricht. Auch nimmt diese Rücksicht auf den vorhandenen schutzwerten Baumbestand und den damit vorgegebenen Umgebungsrahmen.	Siehe oben

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	Sollte sich aus der unter Punkt 2.1.1. angesprochenen fachgutachtlichen Stellungnahme zum Baumbestand ergeben, dass die Lage, der Kronenumgriff und der Gesundheitszustand der Bäume nicht zutreffend im Bebauungsplanentwurf und der Begründung zum Bebauungsplan vom 21.06.2022 angegeben wurde, regen wir an, das östliche Baufeld an eine ggf. neue Baumsituation anzupassen und nach Norden zu verschieben. Wir bitten daher, die vorstehenden Anregungen im Zuge der weiteren Planaufstellung zu berücksichtigen und eine entsprechende Änderung des Planentwurfs herbeizuführen. Auch bitten wir darum, uns über das Ergebnis der Abwägung zu informieren.	Siehe oben
	Anlage A1 M. 1:1000 BV TRINKL BALTHASAR KG 14.10.2022	
		Beschluss **Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.**

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag

Abstimmungsergebnis