SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

am 8. Oktober 2019

Zahl der ordnungsgemäß geladenen Mitglieder:	**9**
Zahl der entschuldigten Mitglieder:	**–**
Zahl der nicht entschuldigten Mitglieder:	**–**
Zahl der anwesenden Mitglieder:	**9**

Anwesend:	Erster Bürgermeister Haux Herr Engl Frau Dr. Kaiser ab TOP 60 Herr Heidrich Herr Hoffmann ab TOP 60 Frau Sanftl für Herrn Walterspiel Herr Sefzig Herr Siebler Frau Zwißler für Herrn Wechner
Entschuldigt:	–

lfd. Nr.	Beschlussgegenstand
59	Bürgerfragestunde

Herr Schippert, Bergstraße 33 bemängelt die Parksituation an den Kreuzungsbereichen Margareten- / Ring- / Franzstraße und Luitpold- / Georg-Schuster-Straße

Bürgermeister Haux sagt eine Prüfung zu.

Herr Schippert weist weiter darauf hin, dass am Osthang in der Friedhoferweiterungsfläche, bedingt durch die offenstehenden Tore, Wildschweine die Grasnarbe aufwühlen.

Gemeinderat Engl gibt dazu zu überdenken, ob eine Einfriedung der Friedhofsbedarfsfläche unbedingt notwendig ist.

Bürgermeister Haux sagt eine Überprüfung zu.

SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

am 8. Oktober 2019

Zahl der ordnungsgemäß geladenen Mitglieder:	**9**
Zahl der entschuldigten Mitglieder:	**–**
Zahl der nicht entschuldigten Mitglieder:	**–**
Zahl der anwesenden Mitglieder:	**9**

lfd. Nr.	**Beschlussgegenstand**
60	Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 10. September 2019

Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

Der Ausschuss genehmigt die Sitzungsniederschrift vom 10. September 2019 ohne Einwände.

9 **für** 0 **gegen den Beschluss**

---

lfd. Nr.	**Beschlussgegenstand**
61	

a) Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

Die Umstellung der Straßenbeleuchtung der Gautinger Straße auf LED durch die Bayern-Werke wurde beauftragt.

Generalsanierung der Liegenschaft Jahnstraße 5 – Außenanlagen
Die Firma Sammer GaLaBau, München wurde mit den Ausführungsarbeiten der Außenanlagen beauftragt.

b) Bekanntgaben und Anfragen

Stadtradeln

Gemeinderat Sefzig weist auf den Auswertungsmodus der Stadt Dresden hin und fragt nach der Übertragbarkeit für Krailling

Bürgermeister Haux sagt eine Überprüfung zu.

Gemeinderat Sefzig weist darauf hin, dass die Tassenführung der Breitbanderschließung und der Standort für den zugehörigen Verteilerkasten am Radweg entlang der Fischerfeldstraße sehr unglücklich gewählt sind.

Die Verwaltung erklärt, dass die Situierung der Trasse in Absprache erfolgt ist.
Eine Prüfung erfolgt.

SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

am 8. Oktober 2019

Zahl der ordnungsgemäß geladenen Mitglieder:	**9**
Zahl der entschuldigten Mitglieder:	**–**
Zahl der nicht entschuldigten Mitglieder:	**–**
Zahl der anwesenden Mitglieder:	**9**

lfd. Nr. **Beschlussgegenstand**

62 Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 für einen Teilbereich östlich der Luitpold- und nördlich der Margaretenstraße 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

Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt:

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

b) Die Arbeitsgemeinschaft Schneider / Skorka wird beauftragt, alle beschlossenen Änderungen in den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 28 einzuarbeiten. Die Verwaltung wird beauftragt eine Wiederholung der öffentlichen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

5 **für** 4 **gegen den Beschluss**

---

lfd. Nr. **Beschlussgegenstand**

63 Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 9a für die Grundstücke Fl.Nrn. 161/122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 131, 132, 133, Brahmsstraße 2, 4, 6, 8, 10 und 12 im Verfahren nach § 13a BauGB

a) Abwägungsbeschluss zu den während der Wiederholung der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

b) Satzungsbeschluss

SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

am 8. Oktober 2019

Zahl der ordnungsgemäß geladenen Mitglieder:	**9**
Zahl der entschuldigten Mitglieder:	**–**
Zahl der nicht entschuldigten Mitglieder:	**–**
Zahl der anwesenden Mitglieder:	**9**

Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt:

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

b) Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wird beauftragt, alle beschlossenen redaktionellen Änderungen in den Bebauungsplanänderungsentwurf einzuarbeiten. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 9a in der Fassung vom 08.10.2019 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als **Satzung** beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt dies nach § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekanntzumachen.

9 **für** 0 **gegen den Beschluss**

---

lfd. Nr. **Beschlussgegenstand**

64 Änderung des Bebauungsplans Nr. 59A-1/STOCKDORF für ein Sondergebiet zwischen Kraillinger Straße und Würm

Beteiligung der Behörden am Bauleitplanverfahren sowie öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt den Änderungsentwurf des Bebauungsplans Nr. 59A-1/Stockdorf in der Fassung vom 10.09.2019 der Gemeinde Gauting zur Kenntnis.

9 **für** 0 **gegen den Beschluss**

SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

am 8. Oktober 2019

Zahl der ordnungsgemäß geladenen Mitglieder:	**9**
Zahl der entschuldigten Mitglieder:	**–**
Zahl der nicht entschuldigten Mitglieder:	**–**
Zahl der anwesenden Mitglieder:	**9**

lfd. Nr.	**Beschlussgegenstand**
65	Antrag auf Vorbescheid Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Einzelgaragen, Fl.NR. 532/1, Gemarkung Krailling, Mitterweg 24b, 82152 Krailling

Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Verkehr beantwortet die Fragen wie folgt:

1. Kann der geplanten Lage und der damit zusammenhängenden Überschreitung des Baufensters an der nördlichen Grenze um ca. 1,5 m wie dargestellt aus planungsrechtlicher Sicht zugestimmt werden?

Nein - es besteht bei einem Neubau keine Notwendigkeit den Bauraum zu verschieben.
(9:0)

2. Kann der dargestellten Gebäudekubatur mit einer Grundfläche 10m x 16m und zwei Vollgeschossen planungsrechtlich zugestimmt werden. Die Geschossfläche beträgt somit 320m² was einer Geschossflächenzahl von 0,382 entspricht.
Diese würde die im Bebauungsplan zulässige GFZ von 0,35 geringfügig überschreiten.

Nein - es besteht bei einem Neubau keine Notwendigkeit die GFZ in zwei Vollgeschossen zu überschreiten.
(8:1)

3. Kann der Lage und Größe der nord-westlichen Einzelgarage, komplett außerhalb des vorgesehenen Baufensters an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze, planungsrechtlich zugestimmt werden?

Ja – eine Isolierte Befreiung ist möglich
(8:0) (ohne Zwißler)

4. Kann der Lage und Größe der östlichen Einzelgarage komplett außerhalb des vorgesehenen Baufensters an der östlichen Grundstücksgrenze entlang des Gehweges, planungsrechtlich zugestimmt werden?

Nein – aber eine Isolierte Befreiung ist möglich)
(9:0)

SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

am 8. Oktober 2019

Zahl der ordnungsgemäß geladenen Mitglieder:	**9**
Zahl der entschuldigten Mitglieder:	**–**
Zahl der nicht entschuldigten Mitglieder:	**–**
Zahl der anwesenden Mitglieder:	**9**

5. Kann einer Abgrabung von ca. 3 x 7 m und ca. 1,0 m Tiefe an der westlichen Gebäudefassade zur Belichtung eines Hobbyraumes im Kellergeschoss planungsrechtlich zugestimmt werden?

Ja
(8:1)

6. Kann einer Teilung des Grundstückes in 2 Teilgrundstücke je Doppelhaushälfte zugestimmt werden, obwohl es hierbei aufgrund der ungleichen Teilgrundstücke vor allem beim kleineren Grundstück zu einer noch deutlicheren Überschreitung der GFZ kommt? (GFZ östl. Grundstück = 0,361, GFZ westl. Grundstück = 0,406)

Die Frage kann nicht beantwortet werden. Teilungen sind vom Gesetzgeber als genehmigungsfrei festgelegt worden. Der Eigentümer steht in der Verantwortung bei Teilungen keinen rechtswidrigen Zustand zu schaffen. Bei einer Teilung und einer daraus entstehenden GFZ von 0,362 und 0,406 ist ein rechtswidriger Zustand geschaffen.

(9:0)

- **für** **-** **gegen den Beschluss**

---

lfd. Nr. **Beschlussgegenstand**

66 Antrag auf Baugenehmigung
Errichtung einer Werbeanlage,
Fl.Nr. 418/331, Gemarkung Krailling, Sportplatz 1, Krailling

Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

Den vorliegenden Bauantrag zur Errichtung einer Werbeanlage wird zugestimmt. Ein Aufstellungsabstand von 4 Meter zum Kreuzungsbereich wird gefordert.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

9 **für** 0 **gegen den Beschluss**

SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

am 8. Oktober 2019

Zahl der ordnungsgemäß geladenen Mitglieder:	**9**
Zahl der entschuldigten Mitglieder:	**–**
Zahl der nicht entschuldigten Mitglieder:	**–**
Zahl der anwesenden Mitglieder:	**9**

lfd. Nr.	**Beschlussgegenstand**
67	Antrag der FDP gem. § 26 Abs. 1 GeschO: Wohnraumschaffung – Untersuchung zur Erleichterung von Dachgeschossausbauten

Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

Die Verwaltung wird beauftragt unter Hinzuziehung geeigneter Fachleute die Möglichkeit und Voraussetzungen zur Erleichterung von Dachgeschossausbauten auch in Bereichen mit Bebauungsplänen zu untersuchen. Das Ergebnis ist dem Gemeinderat bis 2020 zur Abstimmung vorzulegen.

8 **für** 1 **gegen den Beschluss**

Rudolph Haux
Erster Bürgermeister

Knoll
Schriftführerin

Abwägung - Änderung B-Plan Nr.28 östlich Luitpoldstraße / nördlich Margaretenstraße

1. Auslegung in der Zeit vom 10.04.2019 bis 14.05.2019

Gemeinde Krailling
8.10.2019

Inhaltsverzeichnis

Grundstücke 54/4 und 54/5 (Luitpoldstraße 39 a/b, 41) 1
Grundstücke 343/3 (Luitpoldstraße 33) 7
Grundstück 54/10 (Luitpoldstraße 47) 9
Grundstück 48/3 (Margaretenstraße 46) 16
1. Thema: Gebäudehöhe, Kubatur 18
2. Thema: Abstandsflächen 19
3. Thema: Mobilfunkanlagen 20
4. Thema: Baumbestand, Baumpflanzung, Grünordnung 21
5. Thema: Parkierung / Verkehr 23
6. Thema: Übergeordnete Planungen 24
7. Thema: Ver- und Entsorgung, Feuerwehr 25
8. Thema: Immissionen 27
9. Thema: Juristische Aspekte / Ausformulierung einzelner Festsetzungen / Ergänzung der Begründung 31
10. Thema: Lesbarkeit / Änderungen in der Planzeichnung 35

Grundstücke 54/4 und 54/5 (Luitpoldstraße 39 a/b, 41)

Thema: Änderung und/oder Verschiebung der Bauräume / Baukörper

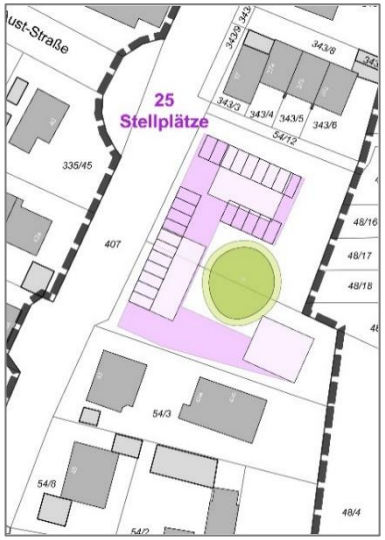
(14) Anschreiben von Privaten an die Gemeinde, 08.05.2019 (2 Unterschriften) und **(18)** Anschreiben von Privaten an die Gemeinde, 03.05.2019 (4 Unterschriften)	- Der nördliche Baukörper sollte nach Westen Richtung Luitpoldstraße verschoben werden, dem erhaltenswerten Baumbestand (östlich) würde damit mehr Raum gegeben werden - Die Sichtweite für Bewohner des Neubaus und der Nachbarn (48/17,48/16 und 48/15) würde sich vergrößern	- Eine **Verschiebung des Bauraums um ca. 1,00** m nach Westen ist möglich. Der Bebauungsplan sieht in der Sichtachse der Hermann-Aust-Str. die Neupflanzung eines Baumes vor, der für Straßenraum räumlich wirksam und als Auftakt für den Fußweg dienen soll → eine weitere Verschiebung des Bauraums erscheint nicht daher sinnvoll. - Die Blickbezüge zwischen den Gebäuden sind auf Grund der offenen Bauweise ausreichend und entsprechen der innerörtlichen Lage mit einer gewissen baulichen Dichte.
(22) Anschreiben von Privaten an die Gemeinde, 14.05.2019	- Die Bauräume sollen nach Norden verschoben und vergrößert werden, um die Stellplätze neben der Rampeneinfahrt möglich zu machen und den hohen Stellplatzschlüssel baulich und wirtschaftlich in der TG realisieren zu können - Die GR des geplanten Gebäudes im Osten soll von 140 m² auf 170 m² erhöht werden, dafür Verringerung der Wandhöhe (kein ausgebautes Dach, nur 2 Vollgeschosse mit Satteldach)	- Eine **Verschiebung und Vergrößerung** der Bauräume wird auf Grund der Belange der nördlich benachbarten Eigentümer **nicht empfohlen.** - Für die Anordnung von 2 Besucherstellplätzen, von welchen 1 St behindertengerecht auszuführen ist, ist eine Breite von 6m erforderlich. Zwischen dem Bauraum und der Grundstücksgrenze sind im Bereich der rückwärtigen Grenze der Stellplätze 9,7m lichte Breite vorhanden. Der zulässige Baukörper ist kleiner als der Bauraum, er kann innerhalb des bestehenden Baufensters ganz im Norden angeordnet werden, so dass damit ein ausrei-

		chender Abstand zwischen Gebäude und Grenze zur Anordnung der 2 Stellplätze sowie der Tiefgarageneinfahrt vorhanden ist. Stellplätze können auch innerhalb des Bauraumes liegen. - Der im Bebauungsplan vorgesehene rückwärtige Baukörper entspricht der im Gebiet vorhandenen und künftig geplanten Gebäudetypologie eines 2-geschossigen Gebäudes mit einem Satteldach, welches ausgebaut werden kann. Diese Entwicklung in die Höhe (Dachausbau) führt zu einer geringeren Überbauung des Grundstückes und damit zu besseren Gestaltungsmöglichkeiten der Freiflächen. Im vorliegenden Fall ist dieser Aspekt auf Grund des gewünschten Erhalts der Bäume im rückwärtigen Bereich besonders relevant, eine Vergrößerung der Grundfläche führt hier zu einem weiteren Heranrücken der Bebauung (auch in Form von Baugruben während der Bauzeit) an die Baumkronen. Es bleibt dem Eigentümer überlassen, das Dach nicht auszubauen. **Die Grundfläche sollte daher nicht vergrößert werden.**
Thema: Gebäudehöhe, Kubatur		
(14) Anschreiben von Privaten an die Gemeinde, 08.05.2019 (2 Unterschriften) und **(18)** Anschreiben von Privaten an die Gemeinde, 03.05.2019 (4 Unterschriften)	- Gebäude mit einer GR 180, WH 8,7 und FH 10,7 wirkt sehr mächtig - Reduzierung der Gebäudehöhe - Sichtweite für Bewohner des Neubaus und der Nachbarn (48/17,48/16 und 48/15) würde sich vergrößern	- Der Bauraum für das nördliche Gebäude auf dem Grundstück wurde gegenüber der aktuellen Planung des Eigentümers bereits nach Süden verschoben → dadurch entsteht ein größerer Abstand zur bestehenden Bebauung im Norden als nach BayBO erforderlich. Die Größe des Baukörpers entspricht dem städtebaulichen Konzept, das eine offene Bebauung einerseits aber auch eine Betonung der Geschäftslage andererseits beinhaltet. Auf dieser Basis ist eine höhere Wandhöhe gerechtfertigt, die Gebäudehöhe insgesamt (Firsthöhe) unterscheidet sich im Fall des 2-geschossigen Typs mit 10m und dem 3-geschossigen Typ mit 10,7 m nicht sehr stark, da beim 3-geschossigen Typ bewusst eine flachere Dachneigung gewählt wurde. - Die Abstandsflächen werden angeordnet, diese sichern zusätzlich eine ausreichende Belichtung und Belüftung.
(19) Anschreiben von Privaten an die Gemeinde, 13.05.2019 (5 Unterschriften)	- Der Bebauungsplan beziehe sich nicht auf die Ortsmittenplanung, diese würde aussagen, dass nur Gebäude mit einer Gebäudehöhe II+D/T passend seien - Mehrfamilienhaus mit 3 Vollgeschossen ↔ umliegende Gebäude nur II+D/T → ein derartiges Gebäude zerstöre das Landschaftsbild und die Wohnsiedlung und somit das schöne Gartenstadt-Lebensgefühl in Krailling, die Gegend sei sehr grün und	- Im Gestaltungsplan zur Ortsmitte (Stand 25.10.2016) wurde nur für das Gebäude Flnr. 54/10 (Luitpoldstraße 47) eine Gebäudehöhe von II+D angegeben, für die übrigen Grundstücke wurden keine Aussagen zur Höhenentwicklung getroffen. - Auf dem Grundstück 54/5 sieht der bestehende B-Plan im nördlichen Bereich eine zweigeschossige Bebauung vor. Bereits im bestehenden B-Plan ist jedoch bereits auch eine dreigeschossi-

	bewachsen - Krailling sei kein Ort für „Wohnkolosse“, Wandhöhe zu den angrenzenden Grundstücken (mit Wohnbereichen, Fenstern und kleinen Gärten im Süden) mit 8,70 m zu hoch	ge Bebauung im südlichen Abschnitt vorgesehen, im Rahmen der Neuordnung wird diese Höhenentwicklung lediglich um ein Grundstück (Fl.Nr. 54/5) nach Norden erweitert, da dieser Bereich noch zum zentralen Versorgungsbereich gehört und dieser auch städtebaulich bis zur Einmündung der Hermann-Aust Straße / zum westlichen Fußweg ablesbar ist. - Entlang der Luitpoldstraße sind vielfach Mehrfamilienhäuser vorhanden, auch in einer 3-geschossigen Höhenentwicklung. Die städtebauliche Maßstäblichkeit (‚Körnung‘) ist gewahrt und auch im Vergleich zu den umliegenden Kubaturen gut vertretbar. Im Vergleich zum bestehenden B-Plan, der eine geschlossene Bauweise vorgesehen hat, wird die Bebauung jetzt durch eine offene Bauweise aufgelockert. Eine Entwicklung in die Höhe statt in die Breite ermöglicht größere Freiflächen zwischen den Gebäuden und Durchblicke auf den rückwärtigen bestehenden Baumbestand. - Grundsätzlich ist die Gemeinde Krailling dem Grundsatz die Förderung der Innenentwicklung und der Stärkung des zentralen Bereichs mit Geschäftslagen verpflichtet. **Nach Abwägung der einzelnen Belange, wird die vorliegende Planung in diesem Punkt als beizubehalten vorgeschlagen.**

Thema: Erhalt von Bestandsgebäuden		
(21) Anschreiben von Privaten an die Gemeinde, 13.05.2019	- Die alte Villa (Luitpoldstraße Nr.41) soll erhalten und unter Denkmalschutz gestellt werden ↔ das Haus Nr. 39 soll hingegen stehen bleiben? - *„Krailling hat sich rasant verändert, fast immer verschwand die alte Bausubstanz und die herrlichen Bäume, dieser Ausverkauf unserer Heimat muss endlich zu Ende sein“*	- Erhalt der Villa: Die Anregung ist grundsätzlich nachvollziehbar, das Gebäude hat sicherlich einen historischen Bezug. Das Denkmalamt wurde beteiligt, es wurden diesbezüglich keine Hinweise vorgebracht. Der Erhalt von Gebäudesubstanz kann im Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt werden. - Für das Grundstück und das nördlich Angrenzende liegt eine zusammenhängende Neuplanung mit 3 Wohngebäuden vor. Diese Wohnanlage wurde auch im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum in der Ortsmitte vom Gemeinderat befürwortet. - In Abwägung der privaten Belange und der städtebaulichen Belange wurde hier eine Neuordnung angestrebt. - Luitpoldstraße Nr. 39 soll nicht erhalten werden → hier liegt ein Missverständnis vor
Thema: Abstandsflächen		
(19) Anschreiben von Privaten an die Gemeinde, 13.05.2019 (5 Unterschriften)	- Die Abstandsfläche des Wohngebäudes (Fl.Nr. 54/5) zum Weg (Fl.Nr. 54/12) und den Fl.Nr. 343/4, 343/5 und 343/6 muss gemäß Bauverordnung vergrößert werden → bei einer WH von 8,70 m müssen somit auch mind. 8,70 m Abstand eingehalten werden	→ Es gilt das16-Meter-Privileg: „*Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsflächen die Hälfte der nach Abs. 5 erforderlichen Tiefe, mindestens jedoch 3 m“ (BayBO, Art.6. Abs.6)* Damit können die Abstandsflächen nach geltender Bayerischer Bauordnung eingehalten werden.

Thema: Baumbestand, Baumpflanzung, Grünordnung



Grobe Darstellung einer Bebauung und Tiefgarage im Fall des Erhaltes des Baumes

(15), (16), (17) Anschreiben von Privaten an die Gemeinde, 02.04.2019 (insgesamt 20 Unterschriften)	- Die **große, mittig stehende Eiche auf Fl.Nr. 54/5** soll dem Bauvorhaben zum Opfer fallen → Baum stellt eine wichtige Lebensgrundlage für viele Vögel und andere Tierarten, mit einem Umfang von 3,50 m ist der Baum bereits über 270 Jahre alt, die Eiche zählt zu den wertvollsten Bäumen → Bauvorhaben kann auch mit Eiche, die evtl. zugeschnitten werden muss, verwirklicht werden	In dieser Frage sind vielfältige Belange gegeneinander abzuwägen: - Der Baum stellt durch seine Größe und Mächtigkeit einen besonders hohen Wert für Natur und Ortsbild dar. Ein Erhalt des Baumes sollte demnach grundsätzlich angestrebt werden. - Die Eiche ist ein langlebiger Hartholzbaum mit einem stabilen Wurzelwerk (kein Flachwurzler). Es ist davon auszugehen, dass der Baum noch mehrere Jahre vital bleiben wird. - Der Erhalt des Baumes wäre im Fall einer Baumaßnahme mit erheblichem baulichem Aufwand (Spundwände und Wurzelschutzmaßnahmen) verbunden. Hierbei müssen auch die Tiefgarage und notwendige Nebenanlagen berücksichtigt werden. → Nach augenscheinlicher Betrachtung erscheint die Stabilität des Ensembles auch bei einem Wegfall der großen Eiche nicht gefährdet, da es sich dabei ebenfalls um eine Eiche bzw. eine Esche handelt (beides keine Flachwurzler). Zudem steht die große Eiche in einem ausreichenden Abstand zum Ensemble. - Im bestehenden Bebauungsplan ist der Baum nicht als zu erhalten festgesetzt, obwohl er auf Grund seines Alters zum Zeit-
(21) Anschreiben von Privaten an die Gemeinde, 13.05.2019	- Alle alten Bäume sollen erhalten werden, auch die über 270 Jahre alte Eiche, eine Fichte sowie weitere hohe Bäume → bilden ein Ensemble → die Wegnahme der Eiche würde die Stabilität des Ensembles gefährden - Fast alle diese Bäume sind im alten Bebauungsplan als erhaltenswert eingezeichnet	
(14) Anschreiben von Privaten an die Gemeinde,	- Im Rahmen der Baumaßnahme sollen die Bäume auf Standsicherheit geprüft werden und einen Baumschnitt erfahren	

08.05.2019 (2 Unterschriften) und **(18)** Anschreiben von Privaten an die Gemeinde, 03.05.2019 (4 Unterschriften)		punkt der damaligen Planung bereits eine beträchtliche Größe aufgewiesen haben muss. Eine Baumschutzverordnung besteht nicht, so dass der Eigentümer nicht zum Erhalt verpflichtet ist. - Eine Festsetzung des Baumes als zu erhalten ohne eine genauere Klärung des Zustandes des Baumes und seiner Perspektiven sowie ohne eine Einschätzung des baulichen Aufwandes wird als schwierig angesehen. Dies bedarf einer näheren Untersuchung, die einerseits den Zustand des Baumes klärt und anderseits die technischen Möglichkeiten einer Baustelleneinrichtung und von Schutzmaßnahmen während einer Bauzeit aufzeigt. - Im Vorfeld der Sitzung wurden Baumgutachter angefragt, eine Klärung zur Sitzung war auf Grund der Kapazitäten von Seiten der Baumgutachter nicht möglich. - Der Bebauungsplanentwurf führt das bestehende Baurecht im Rahmen einer Neuordnung fort. Alle Grundstücke, die bis an die rückwärtige Grünstruktur heranreichen, sind über die Festsetzungen mit dem Erhalt von Bäumen und der künftigen Entwicklung einer Grünzone belegt. Die Grünzone entspricht bei allen Grundstücken in etwa einem ähnlichen Anteil des Grundstückes, so dass alle Eigentümer gleichermaßen einen Beitrag zum Gartenstadtcharakter liefern. Im Fall des Erhalts der mittig stehenden Eiche wäre dieser Eigentümer deutlich stärker in der Bebaubarkeit des Grundstückes eingeschränkt und der Gleichbehandlungsgrundsatz nicht berücksichtigt. - Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan wurden deutlich mehr Bäume als zu erhalten festgesetzt. Im bestehenden B-Plan sind im gesamten Plangebiet lediglich 2 Bäume als zu erhalten festgesetzt.

Beschlussvorschlag:	- **Durch einen Gutachter ist der Erhalt der Eiche zu prüfen. Bei Erhalt und Festsetzung der Eiche ist eine Verlagerung des Bauraums zu prüfen ggf. ein baurechtlicher Ausgleich zu schaffen.** - **Im Bebauungsplan sind auch Fahrradstellplätze für gewerbliche Einheiten vorzusehen. Die Festsetzung Ziffer 9.5 wird ergänzt.**
Abstimmungsergebnis:	
Zustimmung:	**9**
Ablehnung:	**0**

Grundstück 343/2 (Luitpoldstraße 33)

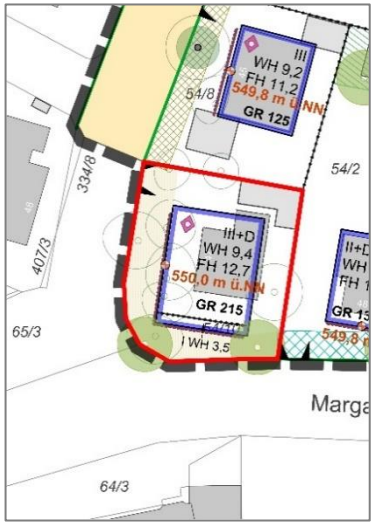
Thema: Erhalt von Bestandsgebäuden / Baumbestand, Baumpflanzung, Grünordnung

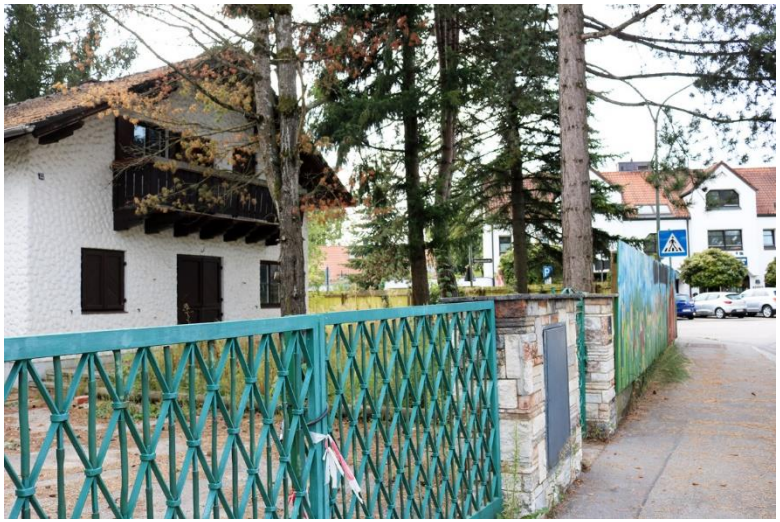
(9) Untere Naturschutzbehörde (Stellungnahme vom 10.05.2019)	<u>Folgende **Bedenken** werden geltend gemacht:</u> **Da auch im Wurzelbereich** von zur Erhaltung festgesetzten Bäumen Baufenster festgelegt werden, empfehlen wir dringend folgende Festsetzungen zum Schutz der Bäume aufzunehmen: - Vor Beginn von Erd- und/oder Abrissarbeiten sind zum Schutz der Wurzelbereiche von Bäumen (Kronentraufe + 1,50m) ortsfeste Baumschutzzäune nach DIN 18920 zu erstellen und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten. - Vor Beginn der Erdaushubarbeiten sind im Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe + 1,50m) Wurzelschutzvorhänge nach DIN 18920 zu erstellen und während der Bauzeit regelmäßig zu bewässern. - Bei baulichen Anlagen, die den Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe + 1,50m) tangieren, sind senkrechte Verbaumaßnahmen (Berliner Verbau) vorzunehmen. - Beim Verlegen von Leitungen aller Art muss der Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe + 1,50m) unterfahren	- Trifft nur auf Fl. Nr. 343/2 zu, hier liegt ein kleiner Bereich der Krone im Bauraum - Die Situation auf Fl. Nr. 343/2 wurde nochmals geprüft: - Es handelt sich um ein ortsbildprägendes, sehr schönes Gebäude. Hier sollte der Bestandsschutz gestärkt werden, indem ein erdgeschossiger Anbau an der rückwärtigen Fassade zugelassen wird. Hiermit kann das Baurecht besser ausgenutzt werden, auch für den Fall, dass das Gebäude erhalten wird. - Der Bauraum soll im Süden verkleinert werden bis an die Fassade und dafür hinten ein wenig erweitert werden. Damit kann der Baum als zu erhalten verbleiben. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst. - Zum zusätzlichen Schutz der einzelnen Bäume und des durchgehenden begrünten Bereiches im rückwärtigen Bereich sind bauliche Anlagen jeglicher Art im Kronenbereich (inkl. 1,5 m Bereich) sowie in der Zone für Eingrünung ausgeschlossen. - unter FS 11.1.: bereits entsprechende Festsetzungen zum Schutz der Bäume enthalten.

	werden. Ist eine Spülung nicht möglich so dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser ≥2cm nicht durchtrennt werden.	- Da sonst keine weiteren Fälle gegeben sind, bei welchen die Kronenbereiche in die Bauräume hineinragen, wird diese Festsetzung als ausreichend angesehen.

Beschlussvorschlag:	- **Der Bauraum wird im Süden bis an die bestehende Fassade zurückgenommen und im Osten um 1,5 m erweitert.** - **In den Festsetzungen wird ein Text ergänzt, dass im Fall des Erhalts des bestehenden Gebäudes an der rückwärtigen Fassade ein erdgeschossiger Anbau mit einer Grundfläche von 60 qm errichtet werden kann.**
Abstimmungsergebnis:	
Zustimmung:	**9**
Ablehnung:	**0**

Grundstück 54/10 (Luitpoldstraße 47)

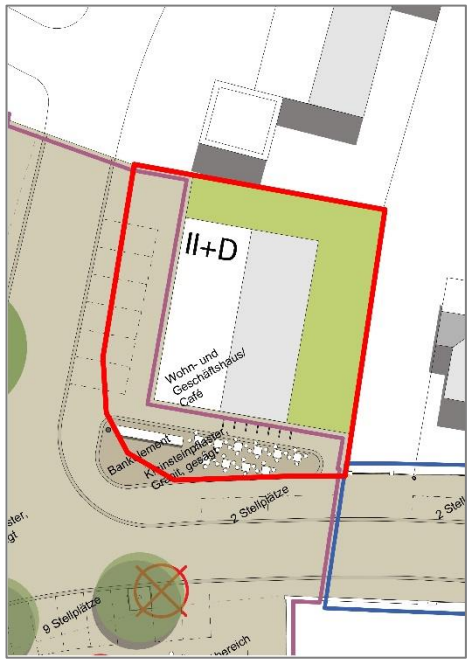




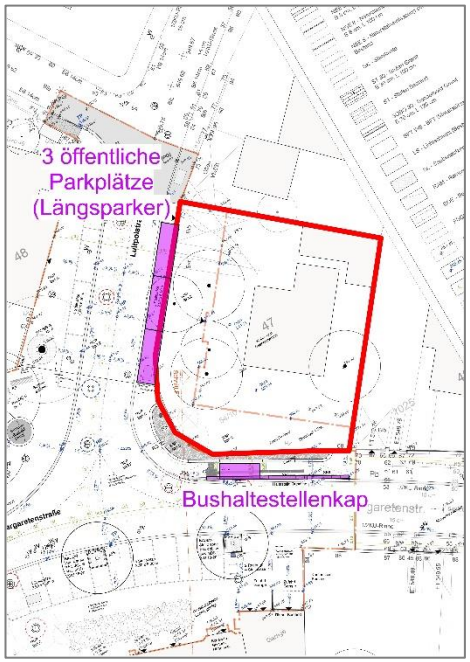
Thema: Erhalt von Bestandsgebäuden

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen bei der Gemeinde eingereicht:		Abwägung
(21) Anschreiben von Privaten an die Gemeinde, 13.05.2019	- Das Gebäude (Luitpoldstraße Nr.47) soll erhalten bleiben, keine überdimensionierte Bebauung an dieser Stelle, ein massiver Baukörper ist besonders an dieser sensiblen, weil ausgesetzten Stelle mit den schönen Bäumen in der Umgebung schädlich und hässlich, auch es weil von weitem zu sehen ist - Für das gesamte Gebiet wird vom Verfasser des Schreibens eine maßvolle Verdichtung vorgeschlagen, die genügend Raum für Bäume und Menschen bietet - *„Städtebaulich markante Situationen haben wir inzwischen im Ort zuhauf. Wer seit Jahren in Krailling lebt, kann sich noch an einen intakten und schönen, reichlich grünen Ort erinnern. “*	- Das Gebäude steht an einer markanten Stelle, ein städtebaulicher Akzent wird nach wie vor als sinnvoll erachtet, um den „Endpunkt“ der Geschäftslage an der Margaretenstraße und den Übergang in Luitpoldstraße zu betonen. - Für das Grundstück besteht auf Grund des bestehenden Bebauungsplans ein höheres Baurecht als im Bestand vorhanden. - Weitere Aspekte s.u. „Maß der Nutzung“

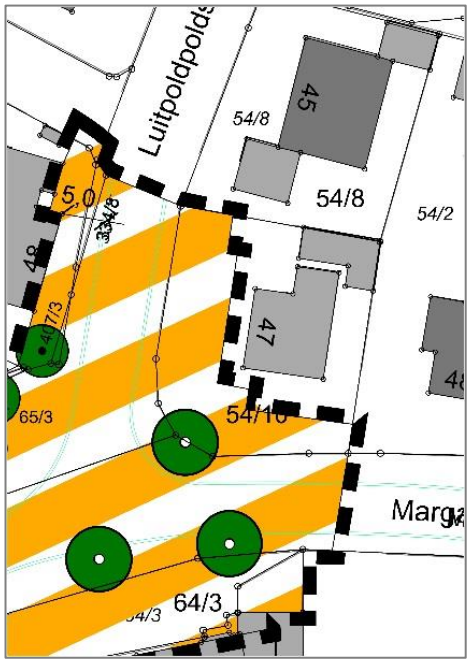
→ **Die vorliegende Planung von Seiten des Eigentümers wurde auf Grund der Einwendungen aus städteplanerischer Sicht nochmals näher untersucht und mit den sonstigen Planungen der Gemeinde abgeglichen:**



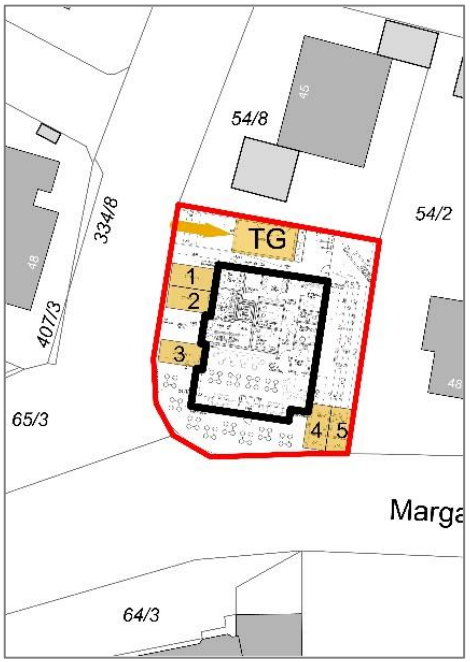
Gestaltungsplan bbz, Stand 10 / 2016



Werkplanung bbz, Stand 04 / 2018



B-Plan „Ortsmitte Süd“, Stand 08 / 2018



Planung Eigentümer, Stand 01 / 2019

Freiflächen - Abwägung

- Die **aktuelle Planung (Werkplanung, 12/2018)** sieht öffentliche Parkplätze als Längsparker entlang der Luitpoldstraße sowie eine Bushaltestelle an der Margaretenstraße vor. Das straßenseitige Vorfeld des neu geplanten Gebäudes soll dem Aufenthalt dienen, es wird eine Einfahrt in die Tiefgarage vorgesehen. Es sind keine Flächen für private Stellplätze vorgesehen, auf Grund der geplanten Bushaltestelle und der Längsparkplätze sind keine Zufahrten für Stellplätze möglich. Diese Planung stellt eine hochwertige Ausgestaltung des öffentlichen Raums in der Ortsmitte dar.

- Die Freifläche an der West- und Südseite des Gebäudes wurde im rechtskräftigen **B-Plan „Ortsmitte Süd - verkehrs-beruhigter Geschäftsbereich“ (08/2018)** als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese Festsetzung wird in den Umgriff des vorliegenden Bebauungsplans übernommen. In der Begründung wird dargelegt, dass die Anordnung von Parkplätzen zulässig ist und diese entsprechend des Gestaltungsplans des Büros bbz angeordnet werden sollen.

- Der vorliegende **Entwurf des Eigentümers (01/2019)** sieht 5 Stellplätze im Bereich des Gebäudes als Nachweis der erforderlichen Stellplätze vor.

→ **Aus stadtplanerischer Sicht ist an dieser wichtigen Stelle am Übergang von der Ortsmitte zur Luitpoldstraße ein hohes öffentliches Interesse gegeben, die Funktionen des Verkehrsraums (inkl. der Belange des ÖPNV und einer öffentlichen Parkierung im Zentrum) zu verbessern sowie die Aufenthaltsqualität zu steigern.**

→ **Es wird daher empfohlen, im vorliegenden Bebauungsplan klar zu stellen, dass über die Zufahrt zur Tiefgarage hinaus keine weiteren Stellplätze auf privatem Grund im verkehrsberuhigten Geschäftsbereich zulässig sind.**

Planung vom 06.11.2017 (bbz)

Maß der Nutzung

Entwurf Eigentümer, Stand 01 / 2019

Abwägung:

- Im Bebauungsplanentwurf ergibt sich auf dem Eckgrundstück ein höheres Baurecht als im sonstigen Planungsgebiet. Bei näherer Betrachtung der Hochbauplanungen für das Grundstück zeigt sich, dass die bauliche Dichte zu einem sehr hohen Bedarf an Nebenanlagen führt. Dies betrifft die o.g. Stellplätze im Vorfeld aber auch die Tiefgarage, die in Verbindung mit den genutzten Freiflächen zu einer Versiegelung bzw. Unter- und Überbauung von 98% führt.

  Die vorgeschlagene Gestaltung des Gebäudes und die durchaus positiv zu bewertende Anordnung einer Gastronomie im Erdgeschoss rechtfertigen aus städtebaulicher Sicht nicht die deutlich höhere Ausnutzung des Grundstückes, zumal die Nutzung rechtlich nicht gesichert ist.

  Im Gestaltungsplan zur Ortsmitte (Stand 25.10.2016) wurde nur für das Gebäude Flnr. 54/10 (Luitpoldstraße 47) eine Gebäudehöhe von II+D angegeben.

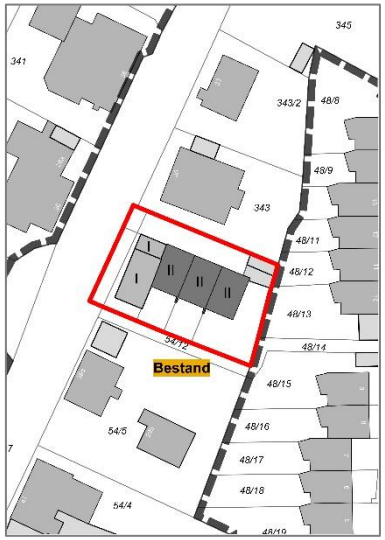
→ **Es wird daher vorgeschlagen, sowohl die Grundfläche als auch die höhere Wandhöhe zu reduzieren. Damit einher geht auch eine Verminderung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze, so dass die Freiflächen qualitätvoll gestaltet werden können.**

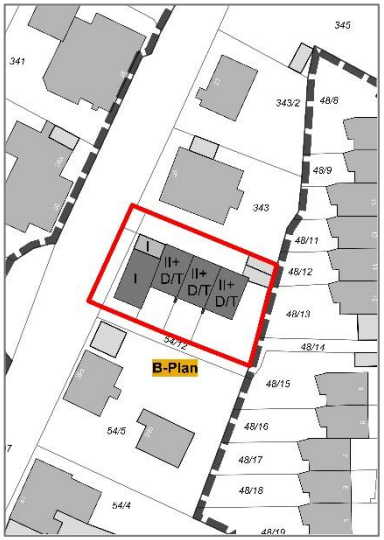
  Vorschlag neu: GR 185, WH 9,2 FH 11,2 ↔ **B-Plan Entwurf alt:** GR 215, WH 9,4, FH 12,7

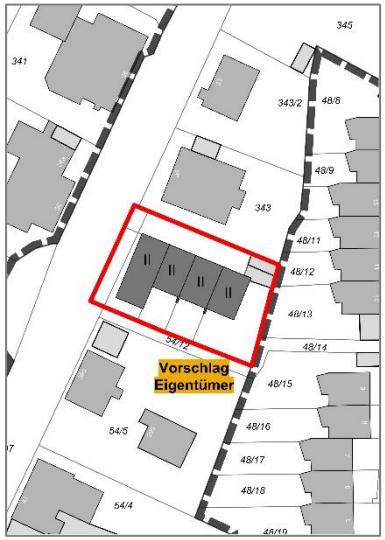
Thema: Baumbestand, Baumpflanzung, Grünordnung		
Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen bei der Gemeinde eingereicht:		Abwägung
(21) Anschreiben von Privaten an die Gemeinde, 13.05.2019	- Die noch auf dem Grundstück verbliebenen Bäume sollen in die Planung mit einbezogen werden, sie prägen stark das Ortsbild und verschönern den Raum, insbesondere die Kiefer	**Bestandsbäume:** es handelt sich dabei ausschließlich um Nadelgehölze, abgesehen von den Kiefern werden diese Bäume als nicht stabil eingeschätzt (z.T. bereits abgestorben), zudem entspricht die optische Wirkung der vorhandenen Baumgruppe nicht der Zielsetzung für eine ansprechende Ortsmitte. - Planung bbz: Ein Baum im Gestaltungsplan (2016) und in der Werkplanung (2018) an anderer Stelle (an der Ecke), dieser wurde auch im rechtskräftigen B-Plan „Ortsmitte Süd“ festgesetzt und in den B-Planentwurf übernommen. - Der Erhalt der Bäume erscheint auch im Fall einer Reduzierung der geplanten Gebäude kaum realistisch - Im B-Plan Entwurf wurden zwei neue Bäume als Ersatzpflanzung vorgesehen

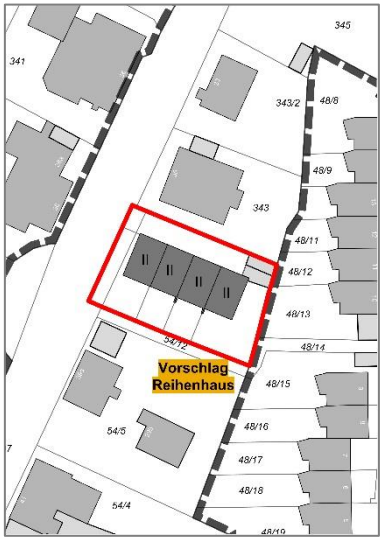
Beschlussvorschlag:	- **Die Höhenentwicklung wird entsprechend der anderen Grundstücke mit 3 Vollgeschossen und gewerblicher Nutzung im EG mit einer Wandhöhe von 9,2 m und einer Firsthöhe von 11,2 m festgesetzt.** - **Eine Reduzierung der Höhe oder GR wäre städtebaulich wünschenswert. (z.B. auf GR 185) – *im Gemeinderat zu diskutieren* -** - **Im vorliegenden Bebauungsplan wird klargestellt, dass über die Zufahrt zur Tiefgarage hinaus keine weiteren Zufahrten oder Stellplätze auf privatem Grund im verkehrsberuhigten Geschäftsbereich zulässig sind.**
Abstimmungsergebnis:	
Zustimmung:	**6**
Ablehnung:	**3**

Grundstücke 343/3, 343/4, 343/5, 343/6, 343/7 und 3434/8 (Luitpoldstraße 37, 37a, 37b und 37c)









Thema: Änderung und/oder Verschiebung der Bauräume / Baukörper

(23) Anschreiben von Privaten an die Gemeinde, 16.04.2019	- Die bestehende Bebauung (GR 97 m²) wurde nicht in den Bebauungsplan übernommen. - Im Bebauungsplan ist nur eine bebaute Fläche mit einer GR von 75 m² und eine eingeschränkte Baugrenze (blau) ausgewiesen	- Aus den ursprünglich vorliegenden Unterlagen war die Umnutzung der ursprünglichen Garage in einen Laden nicht ersichtlich. Die Grundfläche könnte erweitert werden, um den genehmigten Bestand über die neuen Festsetzungen abzudecken. Allerdings erscheint der Nachweis von nur einem Stellplatz (im Süden des bestehenden Gebäudes) nach dem angesetzten Stellplatzschlüssel nicht ausreichend.

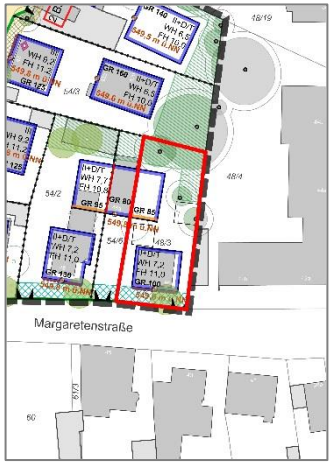
Thema: Gebäudehöhe, Kubatur

(23) Anschreiben von Privaten an die Gemeinde, 16.04.2019	- Nutzungsänderung in eine Wohnbebauung: → **GR von 97 m², WH 6,5 m und zwei Vollgeschossen** + Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) bzw. Staffelgeschoss (GR max. 2/3 des darunterliegenden Geschosses) → Stellplatznachweis könne erbracht werden	- Reihenhausanlage und Laden bilden eine funktionale Einheit und müssen daher im Zusammenhang betrachtet werden. Der vorliegende B-Planentwurf entspricht der durchgängigen städtebaulichen Dichte. - Eine komplette Überbauung des Ladens führt zu einem Baukörper mit einem Versatz an der Straßenseite und einen 2-geschossigen Baukörper der dann mit einer GR von 311 m² deutlich über den sonstigen geplanten Kubaturen liegt. Das Baurecht entspricht dann nicht mehr der geplanten durchgängigen Dichte im gesamten Gebiet. Vor dem Baukörper würde kaum

		noch ein Vorfeld im Sinne eines Vorgartens verbleiben. - Aus städtebaulicher Sicht wäre im Fall einer Aufstockung die profilgleiche Verlängerung der bestehenden Reihenhäuser zu bevorzugen. In dieser Variante liegt jedoch dann die Dichte in dem Bereich über der angestrebten. Ggf. könnte hier die Wandhöhe zurückgenommen werden und der derzeit im B-Planentwurf vorgesehene Dachausbau aller Reihenhäuser deutlich reduziert werden. - In allen Fällen ist der Stellplatznachweis problematisch: derzeit sind 3 Stellplätze vorhanden. In jedem Fall ist mit einer Wohnfläche über 50 qm/ WE zu rechnen, d.h. es wären 6 Stellplätze für die 4 Einheiten nötig. Eine Tiefgarage ist aufgrund der vorhandenen Reihenhausbebauung nicht realistisch, Duplexgaragen durch die beengte Lage und die Eigentumsverhältnisse ebenfalls kaum realistisch. → **Es wird daher empfohlen, die GR auf 100 qm zu erhöhen und den Bauraum an den genehmigten Bestand anzupassen, jedoch keine Aufstockung vorzusehen.**
Thema: Baumbestand, Baumpflanzung, Grünordnung		
(23) Anschreiben von Privaten an die Gemeinde, 16.04.2019	- **festgesetzter Stellplatz** neben dem Bestandsgebäude → geplante Eingrünung im Vorgarten nicht möglich	- In den Fällen, in welchen die Vorgartenzone so klein ist, dass die Vorgaben einer Begrünung von 40 % in Verbindung mit Zufahrten oder dem genehmigten Stellplatz beim Laden nicht umsetzbar sind, wird das Planzeichen herausgenommen. (Fl. Nrn. 343/, 8343/3, 54/6)

Beschlussvorschlag:	- **Eine Aufstockung des bisher eingeschossigen Gebäudes wird im Hinblick auf das zu Grunde liegende städtebauliche Konzept im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Der Bauraum wird erweitert, um die genehmigte Nutzung abzudecken, die Grundfläche wird auf 100 qm vergrößert.** - **Im Bereich von notwendigen Zufahrten bzw. dem genehmigten Stellplatz auf Flurnummern 343/8, 343/3, 54/6 wird die Vorgartenzone gemäß 9.7. herausgenommen.**
Abstimmungsergebnis:	
Zustimmung:	**9**
Ablehnung:	**0**

Grundstück 48/3 (Margaretenstraße 46)



Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen bei der Gemeinde eingereicht:		Abwägung
(20) Anschreiben von Privaten an die Gemeinde, 10.05.2019	- Innerhalb des straßenseitigen Baufensters, in erster Reihe an der Margaretenstraße befindet sich ein Bestandsgebäude (9m x 9m = 81 m²). Die zulässige GR im Entwurf beträgt 100 m². - Bei **Erhalt des bestehenden Gebäudes** (freistehendes Wohnhaus mit Walmdach aus dem Jahr 1912) besteht eine Differenz der bestehenden GR zur max. zulässigen GR. Um den Erhalt des Gebäudes nicht schlechter zu stellen als einen Neubau, könnte die GR im vorderen Bauraum reduziert und auf die GR des rückwärtigen Baufensters verlagert werden.	- Die Absicht, das **bestehende Gebäude zu erhalten** wird positiv bewertet, eine **Verlagerung der GR** ist aus städtebaulicher Sicht möglich. - Der Bauraum des rückwärtigen Gebäudes kann zur Umsetzung einer GR von 100 m² um 2 m nach Westen erweitert werden, der Bauraum des an der Straße stehenden Gebäudes wird im Westen entsprechend reduziert. - Damit wird der Erhalt des Hauses über die Festsetzungen des Bebauungsplans gestärkt.
	- **Die 2 kleineren Bäume östlich auf dem Grundstück** sollen aus der Grünordnung herausgenommen werden, da an der nördlichen Grenze bereits größere Bereiche des Grundstücks mit Baum- und Baumkronenbereichen belegt sind, zudem besteht auf dem Grundstück nur eingeschränkt die Möglichkeit die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.	- Es handelt sich um eine Fichte mit Stammumfang 88 cm u. einen Ahorn mit Stammumfang 60 cm: Fichte: Erhalt ist nicht sinnvoll, da diese mit den zu erwartenden heißen Sommern in Zukunft klimatisch nicht zurechtkommen Ahorn: ist noch relativ jung, es ist jedoch ggf. eine ausreichend große Ersatzpflanzung dafür vorzusehen (in den Festsetzungen bereits enthalten) → Die bisherige Regelung schränkt die **Umsetzung des Baurechts** deutlich mehr ein als auf den anderen Grundstücken, da sich hier die Bäume außerhalb der Grünzone befinden und da-

		mit zusätzlich zu erhalten sind. → Der Fall wurde nochmals geprüft, eine Parkierung mit Erhalt der beiden Bäume auf der Westseite ist tatsächlich nicht sinnvoll umzusetzen. Die beiden Bäume werden daher nicht als zu erhalten festgesetzt. Der Erhalt der nördlichen Bäume bleibt bestehen. Es ist eine Neupflanzung festgesetzt über *FS Nr. 11.2.* → Um auf den Grundstücken 54/2 und 48/3 eine Parkierung bei gleichzeitigem Erhalt der bestehenden Gebäude zu erleichtern, wird die Festsetzung 9.2. hinsichtlich der Zulässigkeit von Garagen auf diese beiden Flurnummern erweitert.
Beschlussvorschlag:	- **Die Grundfläche für den an der Straße liegenden Bauraum wird entsprechend des Bestandes auf 85 m2 reduziert, die Grundfläche für den rückwärtigen Bauraum entsprechend auf 100 m2 vergrößert. Insgesamt bleibt das vorgesehene Baurecht auf dem Grundstück gegenüber dem Entwurf gleich. Der Bauraum für das rückwärtige Gebäude wird nach Westen um ca. 2 m erweitert, der vordere Bauraum entsprechend reduziert.** - **Die beiden kleineren Bäume an der Ostseite des Grundstückes werden im Hinblick auf eine notwendige Parkierung und im Hinblick auf den Erhalt der nördlich im Grundstück liegenden zu erhaltenden Bäume künftig nicht mehr als zu erhaltend gekennzeichnet.** - **Auf den Grundstücken 54/2 und 48/3 werden Garagen zugelassen.**	
Abstimmungsergebnis:		
Zustimmung:	**9**	
Ablehnung:	**0**	

1. Thema: Gebäudehöhe, Kubatur		
Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen bei der Gemeinde eingereicht:		Abwägung
(13) Anschreiben von Privaten an die Gemeinde, Vertretung durch Rechtsanwälte, 14.05.2019	Im Bebauungsplanentwurf sei eine durchgehende, reine **drei vollgeschossige Bauweise** ohne weitere Nutzung des Dachgeschosses angestrebt: → Das äußere Bild bzw. auch die Struktur des Planungsbereiches ändere sich dadurch vollständig → Unterscheidung zwischen zwei und dreigeschossiger Bauweise (bestehende gemischte Bauweise) würde aufgehoben und der Gartenstadtcharakter vollständig zerstört → Es entstünde ein vollkommen anderer Mikrozirkulationsbereich für Luft bzw. Windführung, in der Planung sei nicht ersichtlich ob auf diesen umwelttechnischen Umstand Rücksicht genommen werde	- Die Aussage kann sich nur auf den **südlichen Straßenabschnitt und die 1. Reihe an der Luitpoldstraße** beziehen, nur hier ist eine rein dreigeschossige Bebauung geplant → Stärkung des Ortskerns in seiner zentralen Funktion, Bündelung von Handelsnutzungen und ergänzenden Angeboten (zentraler Versorgungsbereich) - Die **gemischte Bauweise** bleibt erhalten → in den rückwärtigen Bereichen und im nördlichen Straßenabschnitt ausschließlich II+D/T festgesetzt - Zur Beurteilung kann nicht ausschließlich die bestehende Situation herangezogen werden: derzeit auf vielen Grundstücken Leerstand, jedoch ist eine Entwicklung im Zentrum durchaus gewünscht, Planungen von privaten Eigentümern liegen vor → **bisher nicht umgesetztes Baurecht wird nun planerisch neu gesteuert**, durch die schrittweise Umsetzung wird sich auch das Ortsbild auf lange Sicht verändern - **Verbesserung gegenüber dem bestehenden B-Plan**: langgezogene Riegelbebauung wird aufgelöst → offene Bauweise - Umfangreiche Festlegungen zur **Eingrünung,** um trotz der Umsetzung des bereits bestehenden Baurechtes den Gartenstadtcharakter möglichst weit zu sichern → Frischluftzufuhr ist ausreichend gegeben

Beschlussvorschlag:	**Die im Bebauungsplanentwurf bestimmte Höhenentwicklung der Gebäude bleibt in Abwägung der Belange des Ortsbildes, der Innenentwicklung, des sparsamen Umgangs mit Boden und des bestehenden Baurechtes unverändert.**
Abstimmungsergebnis:	
Zustimmung:	**9**
Ablehnung:	**0**

2. Thema: Abstandsflächen		
Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen bei der Gemeinde eingereicht:		Abwägung
(13) Anschreiben von Privaten an die Gemeinde, Vertretung durch Rechtsanwälte, 14.05.2019	- Nur sehr eingeschränkte Stellungnahme zu Abstandsflächen innerhalb des Bebauungsplanes und angrenzenden Grundstücken	→ Die Abstandsflächen nach BayBO sind im gesamten Gebiet einzuhalten (siehe *FS 7. Abstandsflächen*)

Beschlussvorschlag:	**Der Bebauungsplan bleibt hinsichtlich der einzuhaltenden Abstandsflächen unverändert.**
Abstimmungsergebnis:	
Zustimmung:	**9**
Ablehnung:	**0**

3. Thema: Mobilfunkanlagen		
Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen bei der Gemeinde eingereicht:		Abwägung
(13) Anschreiben von Privaten an die Gemeinde, Vertretung durch Rechtsanwälte, 14.05.2019	- Mobilfunkanlagen werden als Nebenanlagen ausgeschlossen: es wird nicht ausgeführt, wie die Abdeckung mit Mobilfunk bzw. mobilem Internet oder Internet über Kabel sichergestellt wird ↔ zur Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben ist eine ausreichende Strukturversorgung notwendig	→ Es liegt ein Mobilfunkkonzept der Gemeinde vor, demnach ist eine flächendeckende Versorgung gesichert

Beschlussvorschlag:	**Der Bebauungsplanentwurf bleibt hinsichtlich der Regelungen zum Mobilfunk unverändert.**
Abstimmungsergebnis:	
Zustimmung:	**9**
Ablehnung:	**0**

4. Thema: Baumbestand, Baumpflanzung, Grünordnung		
Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen bei der Gemeinde eingereicht:		Abwägung
(8) Regierung von Oberbayern - Naturschutz (Stellungnahme vom 09.05.2019)	Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände und Bedenken sofern auf die in Kapitel 4.3.3. Artenschutz aufgeführten Maßnahmen eingehalten und fachgerecht durchgeführt werden. <u>In der Festsetzung sollte die Einhaltung des Artenschutzes und des Baumschutzes aufgenommen werden:</u> Auf die Einhaltung des besonderen Artenschutzes nach §44 Abs. 1 i.V.m Abs.5 BNatSchG ist in jedem Fall zu achten und Voraussetzung für jegliche Bauvorhaben. Im Zeitraum vom 1.3. bis 30.9. ist die Fällung von Bäumen laut §39 Abs.5 BNatSchG und zur Vermeidung der Verbotstatbestände laut §44 Abs.1 BNatSchG untersagt. Potentielle Fledermaushabitate und Nisthöhlen sind vor Gebäudeabriss oder Fällung auf Artvorkommen untersucht werden und ggf. entsprechende CEF-Maßnahmen durchgeführt werden.	- Die entsprechenden Gesetze gelten ohnehin auch unabhängig vom B-Plan. → Der Hinweis auf die nötige Einhaltung des Artenschutzgesetzes wird dennoch aufgenommen.
(9) Untere Naturschutzbehörde (Stellungnahme vom 10.05.2019)	<u>Hinweise zum Artenschutz bitten wir auch in die textlichen Hinweise zu integrieren:</u> Beim Abbruch von Gebäuden und bei der Rodung von Gehölzen 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 28.1. durchgeführt werden. Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. 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.	→ Ein Hinweis zum Artenschutz wird aufgenommen (s.o. Anregung der Regierung von Oberbayern
(19) Anschreiben von Privaten an die Gemeinde,	- im Sträucher- und Baumbestand leben zahlreiche Tiere (Eichhörnchen, Fledermäuse, Spechte, Singvögel uvm.)	- Es wird lediglich das bereits bestehende Baurecht planerisch neu gesteuert

13.05.2019 (5 Unterschriften)		- Der Erhalt des Baumbestands wird durch den B-Plan weitgehend gesichert und mit diversen Neupflanzungen ergänzt, zudem wird eine Grünzone ohne bauliche Anlagen zur dauerhaften Sicherung einer ausreichend dichten Vegetation festgesetzt - Die Festsetzungen des neuen B-Plans gehen hinsichtlich des Baumbestands über den bestehenden B-Plan hinaus. - Der Artenschutz ist unabhängig vom Bebauungsplan einzuhalten
(21) Anschreiben von Privaten an die Gemeinde, 13.05.2019	- Die Bäume sind wichtig für die Filterung der Schadstoffe, die durch den starken Verkehr in der Umgebung verursacht werden, die Produktion von Sauerstoff für den Ort, die Abmilderung der durch die Wettermanipulation verursachten Dauerhitze und Trockenheit und ganz besonders für das Ortsbild - das Gebiet ist reich an hohen Bäumen → diese sollen soweit wie möglich geschützt und erhalten werden und bei einer Bebauung mit einzubeziehen - insbesondere die erhaltenswerten Bäume aus dem alten Bebauungsplan sollen übernommen werden	
(13) Anschreiben von Privaten an die Gemeinde, Vertretung durch Rechtsanwälte, 14.05.2019	- Insbesondere einheimische Gehölze sollen gefördert werden ↔ keine Aussagen, wenn aufgrund einer Fällung eines bestehenden Baumes eine Ersatzpflanzung vorgenommen werden soll	- Es wurden heimische Baumarten sowie Ersatzpflanzungen festgesetzt (siehe FS 11.2. und 11.3.)
	- Krailling verliert seinen Charme und seinen Charakter als Gartenstadt und Wohlfühloase sowie den hohen Erholungsfaktor	- s.o. (21, 13) Das bestehende Baurecht wird neu geordnet, eine Innenentwicklung grundsätzlich als sinnvoll erachtet. In das Konzept sind sowohl der Charakter als auch der Grünbestand eingeflossen.
Beschlussvorschlag:	- **Es werden zusätzliche Hinweise zum Artenschutz aufgenommen. Die Baumliste der „einheimischen Gehölzen“ wird nochmals überprüft und ggf. ergänzt.**	
Abstimmungsergebnis:		
Zustimmung:	**8**	
Ablehnung:	**1**	

5. Thema: Parkierung / Verkehr		
Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen bei der Gemeinde eingereicht:		Abwägung
(19) Anschreiben von Privaten an die Gemeinde, 13.05.2019 (5 Unterschriften)	- Durch den Umfang der Änderungen des Bebauungsplanes würde das Verkehrsaufkommen und die Parkplatzsituation auf ein unerträgliches Maß verschärft - Es wird zu einer erhöhten Feinstaubbelastung und einer nicht tragfähigen Elektrosmogbelastung kommen	- Die ursprünglichen Nutzungen im Gebiet sind in den letzten Jahren vermehrt zurückgegangen (Leerstand) → es darf daher nicht ausschließlich von der Bestandssituation ausgegangen werden - Im Rahmen der aktuellen Planungen zur Neuordnung dieser Grundstücke werden auch neue Nutzungen und Gebäude entstehen, diese (gewünschte) Entwicklung wird sich jedoch in den nächsten Jahren ohnehin vollziehen, die Bebauungsplanänderung steuert lediglich das bereits bestehende Baurecht - Verkehrsaufkommen: in gewissem Maße wird sich dieses durch die Umsetzung bestehenden Baurechts erhöhen, daher sollte auch die Mobilität für die gesamte Ortsmitte betrachtet werden. Im Rahmen einer Umgestaltung der Straßenräume sollten auch die öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend optimiert werden - Der Stellplatznachweis muss auf privatem Grund erbracht werden - Ziel ist eine grundsätzliche Veränderung des Mobilitätsverhaltens
(13) Anschreiben von Privaten an die Gemeinde, 14.05.2019 (2 Unterschriften)	- Die Ausführungen hinsichtlich der Stellplätze, die im Planungsbereich notwendig sind, seien nicht nachvollziehbar: pro Planungseinheit oberirdisch max. 4 Stellplätze ↔ Stellplatzschlüssel von 1:1 nicht ausreichend, Anzahl der Stellplätze für die unterschiedlichen Bauweisen wird nicht ausgeführt	- Stellplatzschlüssel liegt über 1:1 und wird entsprechend der Nutzflächen (Wohnen und Gewerbe) geregelt - max. 4 oberirdische Stellplätze bedeutet, dass die darüberhinausgehenden Stellplätze unterirdisch nachgewiesen werden müssen

Beschlussvorschlag:	**Der Bebauungsplanentwurf bleibt hinsichtlich des städtebaulichen Grundkonzeptes und der Stellplatzregelungen unverändert.**
Abstimmungsergebnis:	
Zustimmung:	**6**
Ablehnung:	**3**

6. Thema: Übergeordnete Planungen		
Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen bei der Gemeinde eingereicht:		Abwägung
(4) Regionaler Planungsverband München (Stellungnahme vom 13.05.2019)	- Es werden keine regionalplanerischen Bedenken zum o.g. Vorhaben angemeldet	
(6) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung B - Koordination Bauleitplanung (Stellungnahme vom 14.05.2019)	- Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange: es bestehen keine Einwendungen - Bodendenkmalpflegerische Belange: „*Wir weisen 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.“*	→ Wird zur Kenntnis genommen
(7) Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde (Stellungnahme vom 13.05.2019)	- Die Maßnahmen zur Stärkung und Verdichtung der Ortsmitte und zur Sicherung einer Nutzungsmischung bei gleichzeitiger Wahrung des Gartenstadtcharakters sind aus landesplanerischer Sicht positiv zu bewerten (vgl. LEP 3.1. G, LEP 3.2. Z). Darüber hinaus bleiben landesplanerische Belange im Wesentlichen unberührt. - Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen - Wir weisen darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1.)	→ Für Krailling wurde ein Einzelhandelsgutachten mit entsprechenden Steuermaßnahmen erstellt. → Wird zur Kenntnis genommen

Beschlussvorschlag:	**Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.**
Abstimmungsergebnis:	
Zustimmung:	**9**
Ablehnung:	**0**

7. Thema: Ver- und Entsorgung, Feuerwehr		
Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen bei der Gemeinde eingereicht:		Abwägung
(1) SWM Services GmbH (Stellungnahme vom 14.05.2019)	- Gegen die Planungen bestehen keine Einwände der SWM, da unsere Belange aus früheren Stellungnahmen bereits in Punkt 5.2. der Begründung aufgenommen worden sind	→ Wird zur Kenntnis genommen
(2) Bundesnetzagentur (Stellungnahme vom 04.04.2019)	- Seitens der Bundesnetzagentur bestehen keine Einwendungen	→ Wird zur Kenntnis genommen
(3) Würmtal Zweckverband, Abteilung Wasserversorgung (Stellungnahme vom 30.04.2019)	- Von Seiten unserer Abteilung Wasserversorgung bestehen keine Einwendungen	→ Wird zur Kenntnis genommen
(10) Telekom Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 16.04.2019)	- Im Plangebiet ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. - Für die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH mindestens 4 Monate vorher schriftlich angezeigt werden. - Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. - Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht. - Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u.a. Abschnitt 3 - zu beachten.	→ Wird zur Kenntnis genommen
(5) Kreisbranddirektion Starnberg, Sachgebiet Bauleitplanung (Stellungnahme vom 14.05.2019)	- Löschwasserversorgung Als Grundschutz bezeichnet man den Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne	→ **In der Begründung wird folgender Text ergänzt:** *„Nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 erfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 Metern um das Brandobjekt (Grundschutz). Der Lösch-*

	erhöhtes Sach- und Personenrisiko. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ für eine Löschzeit von 2 Stunden zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. (Rechtsgrundlagen: DVGW-Arbeitsblatt W405, Art.12 BayBO2008) - Erschließung → keine grundsätzlichen Bedenken - 2. Flucht- und Rettungsweg → keine grundsätzlichen Bedenken	*bereich im Planungsgebiet umfasst mehrere Unterflurhydranten, die auf einer Ringleitung DN 150 ausgeführt sind.* *Aus diesen Unterflurhydranten kann jeweils die geforderte Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entnommen werden. Der Ruhedruck in diesem Teil des Versorgungsgebiets liegt bei ca. 7 bar. Der geforderte Fließdruck von 1,5 bar kann eingehalten werden.“*

Beschlussvorschlag:	**Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird hinsichtlich des Löschwassers ergänzt.**
Abstimmungsergebnis:	
Zustimmung:	**9**
Ablehnung:	**0**

8. Thema: Immissionen		
Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen bei der Gemeinde eingereicht:		Abwägung
(12) Landratsamt Starnberg - Technischer Immissionsschutz und Abfallwirtschaft, Stellungnahme vom 23.05.2019	<u>Die Festsetzungen o.g. Planfassung sollten wie folgt ergänzt werden:</u> 1. „Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten der Gebäude entlang der Margaretenstraße sind die Grundrisse der Gebäude der 1. Häuserzeile so zu gestalten, dass mindestens ein Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern auf den der Margaretenstraße nicht direkt zugewandten Gebäudeseiten orientiert wird. Bei Gebäude Fl. Nr. 54/10 gilt dies zusätzlich für die Westfassade. Soweit dies mit nachvollziehbarer Begründung nicht möglich ist, und die Fenster der o.g. Räume ausschließlich auf die straßenzugewandten Seiten orientiert werden können, ist mindestens ein Fenster oben genannter Räume mit einer geschlossenen Verglasung (Wintergartenkonstruktion) zu umbauen. Alternativ dazu können die Fenster o.g. Räume mit einer schallgedämpften Belüftungseinrichtung (z.B. Schallschutzfenster mit integrierter Belüftungseinrichtung) ausgestattet werden. Diese Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenhaut nicht mindern. Den Schallschutzanforderungen ist die DIN 4109-1:2016-07 zugrunde zu legen.“ <u>Begründung:</u> Überschlägige Berechnungen haben ergeben, dass nachts der Orientierungswert der DIN 18005 Teil 1 für ein WA betreffend Verkehrslärm von 45 dB(A) überschritten wird. Bereits ab einem Beurteilungspegel nachts > 45 dB(A) ist bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. 2. Für das Verkehrsaufkommen auf der Luitpoldstraße liegen uns keine Zahlen vor. Wir empfehlen, dies durch eine schalltechnische Untersuchung gutachterlich prüfen zu lassen und falls erforderlich daraus resultierende bauliche bzw. schalltechnische Maßnahmen als Festsetzung in die Planfassung mit aufzunehmen.	- Da in der Luitpoldstraße Tempo 30 eingeführt wurde, wird davon ausgegangen, dass die Festsetzung, wie sie im Fall des ehem. „Schleckergrundstücks“ an der Margaretenstraße mit Tempo 50 im B-Plan enthalten war, auch für die Luitpoldstr. anwendbar und ausreichend ist. Beide Straßen stellen Verbindungsstraßen in benachbarte Kommunen dar, wobei die Luitpoldstraße gegenüber der Margaretenstraße eher eine untergeordnete Rolle spielt. Da im vorliegenden B-Plan auch Grundstücke an der Margaretenstr. liegen, kann die Festsetzung somit für das gesamte Plangebiet angewendet werden. Ein Verkehrsgutachten wird aus den o.g. Gründen nicht für erforderlich angesehen. → **Es wird folgende Festsetzung eingeführt:** *„Die Grundrisse der Wohnungen des straßennahen Gebäudes entlang der Luitpold- und Margaretenstraße sind so zu gestalten, dass mindestens ein Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern auf die der Margaretenstraße nicht direkt zugewandten Gebäudeseiten orientiert wird.* *Soweit dies in begründeten Fällen nicht möglich ist und die Fenster der o.g. Räume ausschließlich auf die straßenzugewandte Seite orientiert werden können, können die oben genannten Räume mit einer schallgedämpften Belüftungseinrichtung (z.B. Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit) ausgestattet werden. Diese Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenhaut nicht mindern. Den Schallschutzanforderungen ist die DIN 4109-1:2016-07 zugrunde zu legen.“*

	<u>Unter Hinweise im Zusammenhang mit Festverglasungen:</u> Als Lüftungseinrichtungen kommen Fassaden-, Fenster- oder Schachtlüfter mit schallgedämpften Zuströmöffnungen in Betracht. Gleichwertig sind kontrollierte schallgedämpfte Raumlüftungen bei Niedrigenergiehäusern. Der Vorbau von Pufferzonen, wie Wintergärten, verglasten Loggien, Balkonen mit verglaster Abschirmung usw. gilt ebenfalls als gleichwertig, wenn eine nächtliche Dauerlüftung über gekippte Fenster möglich ist. Das erforderliche Schalldämm-Maß $R_{w,res}$. der Gebäudehaut darf durch diese Einrichtungen nicht verschlechtert werden. In Wintergärten und sonstigen vollverglasten Lärmpufferzonen ist die Decke mit hochschallabsorbierenden Platten zu verkleiden. Bei der Auswahl ggf. zu verwendender Lüftungseinrichtungen ist darauf zu achten, dass eine ausreichende Luftwechselrate gewährleistet wird. Sofern motorisch betriebene Lüfter verwendet werden, sollten durch die Lüftergeräusche keine höheren Innenschallpegel im Raum als maximal 25 dB(A) erzeugt werden.	
	Tiefgarage (TG) 1. Ergänzung der <u>Festsetzungen</u> unter Ziffer 9: Ein und Ausfahrtsbereiche von Tiefgaragenrampen sind so zu orientieren oder durch bauliche Maßnahmen so abzuschirmen, dass weder eine Blendwirkung durch ausfahrende Fahrzeuge auf schützenswerte Aufenthaltsräume gegenüberliegender Gebäude noch eine gerichtete Schallabstrahlung an diesen auftritt.“ *Begründung: Aus den Planzeichnungen der Entwurfsfassung und der Begründung lässt sich nicht zweifelsfrei entnehmen, ob alle gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtsbereiche diesem Kriterium entsprechen. Auch der in der Begründung unter Ziffer 7.9. Absatz 6 enthaltene Passus ist aus hiesiger Sicht nicht ausreichend. Falls noch nicht geschehen, bitten wir daher um Überprüfung und ggf. entsprechende Änderung. Sollte die Festsetzungsempfehlung der vorliegenden Planfassung entsprechen, bitten wir, entweder Fotos unter Ziffer 3.3. der Begründung mit der entsprechenden Fl. Nr. zu versehen bzw. auch die westlich der Luitpoldstraße existie-*	- Es handelt sich um eine Straße mit vielen bestehenden, eher kleinteiligen Grundstücken. Für die Anordnung der Zufahrten verbleibt nicht viel Spielraum. Die Zufahrten auf die Grundstücke wurden aus verschiedenen städtebaulichen Gründen heraus in Ihrer Lage bestimmt. Innerhalb des Grundstückes ist eine Tiefgarage mit Zufahrt in großen Teilen der Grundstücke generell zulässig, die Einfahrt in die Tiefgarage kann abhängig von der Gesamtplanung unterschiedlich angeordnet werden. Von einer Prüfung jeder einzelnen Tiefgaragenausfahrt im Hinblick auf mögliche Blendungen oder Schallabstrahlungen auf gegenüberliegende Räume inklusive einer Fotodokumentation der existieren Bebauung wird abgesehen, bzw. ist nicht möglich, da die Einfahrten selbst auf der jetzigen Planungsebene noch nicht feststehen. Die Prüfung einer möglichen Blendung erfolgt daher auf Ebene der konkreten Entwurfsplanung. Hier kann in schwierigen Fällen z.B. auch mit einer Einfahrt seitlich im Gebäude (längs zur Straße o.ä.) auf die Problematik reagiert werden. → **Der vorgeschlagene Text zur Ausgestaltung der Tiefgaragenzufahrten wird unter den Hinweisen aufgenommen.**

	rende Bebauung als Fotos aufzunehmen, um eine eindeutige Zuordnung zu haben oder die Aussage in der Begründung (s.o.) dahingehend zu ergänzen, dass eine entsprechende Prüfung der Tiefgaragenausfahrten auch in Bezug auf immissionsschutztechnische Belange an der gegenüberliegenden Bebauung stattgefunden hat unter Angabe des Ergebnisses. *2.* Die jeweiligen <u>Tiefgaragenein- bzw. ausfahrten</u> müssen die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm am nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsort einhalten. Überdachungen und schallabsorbierende Verkleidungen der Tiefgaragenrampen sind entsprechend zu dimensionieren.	
	<u>Weitere Empfehlungen zu den Festsetzungen</u> 1. Ziffer 14.1. sollte aus den Festsetzungen unter „B“ herausgenommen und unter die Hinweise unter „D“ aufgenommen werden.	→ **FS *14.1.* wird künftig unter Hinweise geführt**
	<u>Folgende Hinweise sollten unter „D“ der vorliegenden Planfassung aufgenommen werden:</u> 1. Bei der Errichtung von Luft-Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftanlagen ist darauf zu achten, dass deren ins Freie abgestrahlte Schallleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. *In der Regel ist der o.g. Wert nur einhaltbar, wenn die Geräte im Gebäude aufgestellt werden bzw. als Splitanlagen errichtet werden. Luft-Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftanlagen, die den in o.g. Festsetzung enthaltenen Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind daher entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. Bei der Aufstellung im Freien ist insbesondere zu bedenken, dass der Schallleistungspegel bei der Aufstellung mehrerer Anlagen in der Umgebung und bei Berücksichtigung eines Tonhaltigkeitszuschlags den o.g. Wert nicht ausschöpfen kann. Es wird daher dringend empfohlen, eine Aufstellung im Freien durch ein schalltechnisches Ingenieursbüro begleiten zu lassen.* Um die Einhaltung der maßgeblichen Immissionswerte für eine WA nach TA-Lärm sicherstellen zu können, sollte dieser Hinweis aufgenommen werden.	→ **der vorgeschlagene Hinweis wird aufgenommen**

	2. Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Fotovoltaik-Anlagen ist im Rahmen des Rücksichtnahme-Gebotes darauf zu achten, dass umliegende Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind nach dem Stand der Technik nicht unzumutbaren Blendeinwirkungen durch die Oberfläche der Paneele o.g. Anlagen ausgesetzt werden.	
(19) Anschreiben von Privaten an die Gemeinde, 13.05.2019 (5 Unterschriften)	- Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Erhöhung und Verschärfung der Licht- und Geräuschemissionen, die über das erträgliche Maß ansteigen werden	- Die ursprünglichen Nutzungen im Gebiet sind in den letzten Jahren vermehrt zurückgegangen (Leerstand), es darf daher nicht ausschließlich von der Bestandssituation ausgegangen werden - Im Rahmen der aktuellen Planungen zur Neuordnung dieser Grundstücke werden auch neue Nutzungen und Gebäude entstehen, diese (gewünschte) Entwicklung würde sich jedoch in den nächsten Jahren ohnehin vollziehen - Die Bebauungsplanänderung steuert lediglich das bereits bestehende Baurecht
(13) Anschreiben von Privaten an die Gemeinde, Vertretung durch Rechtsanwälte, 14.05.2019	- Keine Ausführungen zum Schallschutz bzw. Verhinderung von Schall ↔ vermehrte Ansiedlung von Betrieben im Stadtquartier	- Die ursprüngliche z.T. gewerbliche Nutzung wird nun durch Wohnen ersetzt - Es gelten die Richtlinien für Immissionen im WA

Beschlussvorschlag:	**Es wird die o.g. Festsetzung zum Schallschutz von Wohnungen aufgenommen (Wortlaut rechte Spalte).** **Es wird ein Hinweis zur Anordnung und Ausbildung der Tiefgarageneinfahrten aufgenommen.**
Abstimmungsergebnis:	
Zustimmung:	**9**
Ablehnung:	**0**

9. Thema: Juristische Aspekte / Ausformulierung einzelner Festsetzungen / Ergänzung der Begründung		
Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen bei der Gemeinde eingereicht:		Abwägung
(11) Landratsamt Starnberg - Kreisbauamt (Stellungnahme vom 14.05.2019)	1. Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl zu den genannten Gesetzen in der Präambel als auch in den *FS 5.2., 7.1.* und *10.1.* das jeweilige Fassungsdatum anzugeben ist, da es ansonsten zu einer unzulässigen dynamischen Regelung kommen kann.	→ Das jeweilige Fassungsdatum wird ergänzt
	2. In den *FS 3.1.4.* und *3.1.5.* wurde auf *„3.1.23.1.1“* verwiesen, wobei hier „*3.1.2*.“ gemeint sein dürfte. Um Prüfung und Anpassung wird gebeten.	*FS 3.1.4.* → der Hinweis ist korrekt: *3.1.2.* *FS 3.1.5.* → der Hinweis ist korrekt: *3.1.2, 3.1.3* und *3.1.4*
	3. Wir empfehlen in der *FS 3.2.1.* das Wort „traufseitig“ zu streichen. Die Wandhöhe ist abschließend in der BayBO geregelt.	→ „traufseitig“ entfällt
	Für die *FS 9.1.* bezüglich eines behindertengerechten Stellplatzes müssen noch konkrete Ausgestaltungsmerkmale wie Größe, etc. angegeben werden.	- Es werden folgende Merkmale ergänzt (siehe DIN 18040-3 Anlagen des ruhenden Kraftfahrzeugverkehrs): *Mindestens 3,50 m breit und mindestens 5,00 m lang; stufenlos (3 cm) durch abgesenkten Bord zum Gehweg* *Ausschilderung der Parkstände gemäß Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) mit Verkehrszeichen und Zusatzzeichen* *Umgrenzung der Parkstände mittels kontrastreicher Bodenmarkierung möglichst geringe Längsneigung der Fahrgasse von 3 % (max.6%) und eine Querneigung von 2,5 %* *Bewegungsflächen und nutzbare Gehwegbreiten müssen für die barrierefreie Nutzung eben und erschütterungsarm berollbar sein.* → Wird übernommen
	7. In der *FS 11.2.* sollte ergänzt werden, dass die Baumpflanzung „ab Nutzungsaufnahme innerhalb eines Jahres“ vorzunehmen ist.	→ Wird übernommen
	8. Beim Verweis auf die DIN 1986 ff. (*Hinweise D1.2.*) muss noch das Fassungsdatum ergänzt werden, um eine unzulässige Dynamisierung zu vermeiden. Zudem ist im Falle von DIN-Verweisen die jeweilige Vorschrift bei der Gemeinde zur Einsichtnahme vorzuhalten.	→ Fassungsdatum wird ergänzt
	9. Die städtebauliche Begründung für die Festsetzung unter-	- Dem B-Plan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde → da-

	schiedlicher Grundflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken ist nicht erkennbar. Es kann deshalb auch nicht nachvollzogen werden, ob der Gleichbehandlungsgrundsatz eingehalten wird. Die Grundfläche bezieht sich auch immer auf das **Baugrundstück** nicht auf den Bauraum.	bei wurden die Grundflächen auf die Grundstücke bzw. auf die zusammenzulegenden Grundstücke bezogen (genauere Erläuterungen dazu: siehe Punkt 7.3.1. in der Begründung, S.16) - Eine Gleichbehandlung ist gerade in bestehenden Gebieten hinsichtlich des vorhandenen Baurechtes grundsätzlich schwierig. Im Vorfeld der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wurde verschiedene Planungsansätze untersucht und mit dem Gemeinderat abgestimmt. - In diesem Fall konnte ein räumliches Konzept und eine Festsetzungssystematik gefunden werden, die eine gleichmäßige Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Genauere Angaben hierzu sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt. → Die Festsetzung der Grundflächen bleibt, unter Einbeziehung der weiter oben gefällten Beschlüsse unverändert.
	13. Durch die *FS 3.2.6.* muss die Wand- bzw. Firsthöhe nur in diesem Punkt eingehalten werden. Dies halten wir für städtebaulich nicht vertretbar und ist sicherlich von der Gemeinde in dieser Form nicht intendiert.	- dies war tatsächlich nicht beabsichtigt → FS 3.2.6. entfällt künftig
	14. Die *FS 3.2.9.* ist in dieser Form nicht zulässig, da die BauNVO nur die Festsetzung von Vollgeschossen zulässt, nicht jedoch die Festsetzung von Nichtvollgeschossen (vgl. §16 Abs.2 Nr.3 BauNVO). Dies ist auch bei der *FS 3.2.10.* zu beachten, d.h. mit III+D sind vier Vollgeschosse festgesetzt. Im Übrigen kann das oberste Geschoss <u>nicht</u> mit dem Zusatz +D versehen werden (BVerwG, Beschluss v. 25.02.1997, 4 BN 30.96; vgl. hierzu E/Z/B/K, Rdnr. 28 zu §16 BauNVO). Da sowohl die Wand- als auch die Firsthöhe geregelt ist, empfehlen wir die *FS 3.2.8*. bis *3.2.10.* <u>komplett zu streichen</u> (in diesem Fall müsste *FS 10.1.* angepasst werden).	→ Die Festsetzungen zur Geschossigkeit werden wie folgt geändert: 1.1.1. II Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, hier z.B. zwei 1.1.2. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen ist weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn seine Grundfläche maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweist und allseitig mindestens 1,4 m zurückversetzt ist. Die zulässige Wandhöhe kann in diesem Fall um das Maß überschritten werden, um welches die Fassade des Terrassengeschosses hinter der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückspringt, maximal jedoch um 3,5 m. 1.1.3. Die zulässige Wandhöhe darf durch Absturzsicherungen als offenes Geländer im Bereich von Dachterrassen um bis zu 1,1 m überschritten werden.
	15. Die Bezugnahme in *FS 4.1.* auf den Bezugspunkt gemäß *„FS 4.3.“* läuft ins Leere, da es eine solche Festsetzung nicht gibt.	- Der Hinweis ist richtig, FS 4.3. gibt es nicht. 4.1. muss heißen: *„Im Fall…wird die Höhenlage des OK Erdgeschossfußbodens mit*

	Die Festsetzung eines OK Fußbodens im 1.OG erschließt sich nicht. Die lichte Raumhöhe des EG (nach Begründung mind. 3m) hat direkt nichts mit der OK Fußboden 1.OG zu tun.	*dem gleichen Wert wie der untere Bezugspunkt gemäß 3.2.5 festgesetzt".* - Eine andere Möglichkeit, die Raumhöhe zu steuern, ist nicht ersichtlich. Im Fall des Bebauungsplans „Schlecker" hatte man zunächst eine lichte Raumhöhe festsetzen wollen, dies wurde jedoch als nicht zulässig eingestuft. Dort hat man dann eine ähnliche Regelung wie hier vorgenommen. In FS 4.1 muss es jedoch heißen: *„...zuzüglich mindestens 3,4 m"*, da die Deckenstärke sonst nicht berücksichtigt wäre. - Mit der Festsetzung wird versucht, das Ziel einer gewerblichen Nutzung als Gewerbe soweit wie möglich zu sichern und über die Festsetzungen abzudecken. Es liegt dann in der Hand des Eigentümers, die Deckenstärken und Höhenlagen der oberen Geschosse so anzulegen, dass die zulässige gewerbliche Nutzung ausgeübt werden kann. → genauere Erläuterung dazu siehe Begründung unter *Punkt 7.4.* → Die Bezugnahme wird auf 3.2.5 geändert. → In Festsetzung 4.1 wird der Wert für die Höhenlage des OK Fußboden im 1. OG von 3,0m auf 3,4 m erhöht.
	16. Die *FS 5.2.* und *7.1.* sind zusammen zu fassen, da es sich sonst um eine unzulässige Doppelfestsetzung handelt und sich auch inhaltlich widerspricht.	→ *FS 5.2.* wird künftig unter *FS 7.1.* aufgeführt
	17. Bei der *FS 8.3.* fehlt die Festlegung, ob es sich hier um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt.	- es handelt sich um eine öffentliche Verkehrsfläche → wird entsprechend angepasst
	18. Bei der Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächen nach *FS 3.1.3.* sollte noch eine Maßangabe für Lichtschächte (Bezug auf *FS 5.6.*), die zur GR zu rechnen sind, angegeben werden. Handelsübliche und abgedeckte Lichtschächte zählt das Landratsamt Starnberg stets <u>nicht</u> zur Grundfläche.	- Da Lichtschächte, die kleiner als ca. 1,5 m² groß sind, vom LRA nicht angerechnet werden, wird unter 3.1.3 keine zusätzliche GR für Lichtschächte genannt, d.h. das Wort „Lichtschächte" in der Festsetzung gestrichen.
	19. Was ist mit dem Begriff „Im Fall der Erhaltung des Gebäudebestandes" (*FS 3.2.3.*) exakt gemeint? Soll hier eine Unterscheidung getroffen werden, die genehmigungspflichtige Um-	- Gemeint sind nicht-genehmigungspflichtige Umbauten. Solange die Umbaumaßnahmen gem. BayBO 57 Abs.11 genehmigungsfrei durchgeführt werden können, kann auch die Bestandshöhe

	bauten ermöglicht, jedoch einen kompletten Abriss ausschließt?	beibehalten werden, falls nicht, ist der Umbau nicht mehr als „Erhalt des Gebäudebestandes“ zu werten und es gilt entsprechend die im B-Plan festgesetzte Wand- bzw. Firsthöhe. → Diese Erläuterungen werden in die Begründung aufgenommen.
	20. Sofern unter Berücksichtigung der Nr.13 dieser Stellungnahme die Wandhöhenfestsetzung überarbeitet wird, sollten dringend Abgrabungen geregelt werden, da in der vorliegenden Form die tatsächlich in Erscheinung tretenden Wandhöhen zulässigerweise deutlich höher ausfallen können, als die Festsetzung es vermuten lässt.	- gemäß *FS 13.1.* sind Abgrabungen im Fassadenanschluss nur bis zu 20 cm unterhalb der festgesetzten Bezugshöhe zulässig, d.h. es kann nur eine wirksame Wandhöhe von z.B. max. 6,50 m + 0,20 m entstehen. Gleichzeitig wird die absolute Höhe der Gebäude über eine Festsetzung nach Höhen üNN fixiert. → Der Anregung wurde bereits entsprochen.
	21. Kann die Absturzsicherung aus *FS 3.2.12.* auch eine hochgezogene Attika sein?	- nein, die Absturzsicherung soll nur als offenes Geländer ausgeführt werden können → Die Festsetzung wird entsprechend ergänzt.
	22. Die in der BayBO definierten Maximalmaße für Dachaufbauten, die keine Abstandsflächen werfen, sind städtebaulich unangenehm dominant. Wir empfehlen hier eine feinsinnigere Maßangabe.	→ Es wird folgender Text ergänzt (gilt nur für 2-geschossige Gebäude): Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf maximal ein Drittel der Gesamtgebäudelänge betragen. - Widerkehren sind erst ab einer Dachneigung des Haupthauses von 35° zulässig. Bei Widerkehren darf die maximale Wandhöhe überschritten werden. Die Widerkehre darf max. ein Drittel der Gebäudelänge (Traufseite), dabei jedoch max. 5 m betragen. Je Traufseite ist nur eine Widerkehr zulässig. der Abstand der Widerkehre zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen).

Beschlussvorschlag:	**Der Entwurf des Bebauungsplans wird, wie jeweils in der rechten Spalte zum Thema 9 vorgeschlagen, geändert.**
Abstimmungsergebnis:	
Zustimmung:	**9**
Ablehnung:	**0**

10. Thema: Lesbarkeit / Änderungen in der Planzeichnung		
Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen bei der Gemeinde eingereicht:		Abwägung
(11) Landratsamt Starnberg - Kreisbauamt (Stellungnahme vom 14.05.2019)	4. Für das geplante Reihenmittelhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 54/6 und das Reiheneckhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 48/3 fehlt es an den Festsetzungen zur zulässigen Geschossigkeit sowie Wand- und Firsthöhe, da diese Bauräume jeweils durch eine Perlschnurlinie abgegrenzt wurden. Es wird um Überprüfung und ggf. um Anpassung gebeten. Zudem wird um Prüfung hinsichtlich der auf den Grundstücken Fl. Nr. 54/2, 54/6 und 48/3 eingezeichneten Perlschnurlinie gebeten. Nach der Planzeichenverordnung wird hierdurch entweder eine unterschiedliche Nutzung oder das Maß der Nutzung innerhalb eines Baugebietes abgegrenzt. Beides dürfte jedoch nicht beabsichtigt sein.	- Die Perlschnurlinie grenzt lediglich die Fläche zu Bestimmung der Überschreitung der GR ab, nicht jedoch der WH und FH - Die Perlschnur bezieht sich nur auf das Maß der Nutzung (in diesem Fall die Überschreitung der GR). Das Planzeichen wurde unter 3.1.1. näher bestimmt. Es ergibt sich damit keine Änderung der Planung.
	6. Der zu erhaltende Baum auf dem Grundstück Fl. Nr. 343/2 entsprechend der *FS 11.1.* kollidiert mit dem Bauraum, so dass um Prüfung und ggf. Anpassung gebeten wird.	→ siehe Seite 7. Der Bauraum wird an der Südseite zurückgenommen, so dass der Baum nicht mehr mit dem Bauraum kollidiert.
	10. Auf den Grundstücken Fl. Nr. 345, 54/5, 54/4, 54/3, 54/2 und 48/3 sind zur Abgrenzung der jeweiligen Maße der Nutzung (aufgrund der festgesetzten Bauräume) weitere Perlschnurlinien erforderlich. Das Maß der Nutzung bezieht sich konkret immer auf das jeweilige Baugrundstück. Bei mehrfachen Festsetzungen des Maßes der Nutzung sind auch entsprechende Baugrundstücke erforderlich.	- Nach Rücksprache mit der Rechtsberatung der Gemeinde kann die GR auch bauraumbezogen festgesetzt werden. In der Begründung werden die entsprechenden Rechtsgrundlagen ergänzt.
	11. Die festgesetzten Baugrenzen grenzständig auf den Fl. Nr. 54/5 und 54/4 sowie 408 und 345 liegen auf zwei Baugrundstücken. Es bedarf daher auch der getrennten Festsetzung des Maßes der Nutzung.	- Die Grundstücke sollen verschmolzen werden, es wird eine aufzuhebende Grundstücksgrenze ergänzt. - Eine getrennte Festsetzung ist nicht möglich, da es sich um eine funktionale Einheit handelt und z.B. die genaue Form der Tiefgarage oder der Außenanlagen etc. noch nicht feststeht
	12. Auch für die rechtmäßige Festsetzung der Überschreitungsmöglichkeiten in den *FS 3.1.3.* bis *3.1.6.* ist die Bezugnahme auf ein Baugrundstück erforderlich.	Nach Rücksprache mit der Rechtsberatung der Gemeinde kann die GR auch bauraumbezogen festgesetzt werden. In der Begründung werden die entsprechenden Rechtsgrundlagen ergänzt.

(14) Anschreiben von Privaten an die Gemeinde, 08.05.2019 (2 Unterschriften) und **(18)** Anschreiben von Privaten an die Gemeinde, 03.05.2019 (4 Unterschriften)	Fl.Nr. 54/5, 54/4: - es fehlen Angaben zu Größe, Ausrichtung und genauer Lage der neuen Gebäude, inkl. der Zufahrt zur Tiefgarage → die wesentlichen Maße auch zu den Grundstücksgrenzen sollen eingetragen werden	- Eine Vermaßung ist nicht erforderlich, da der Nachbarschutz über die Abstandsflächen gesichert ist, zusätzlich gilt die Planzeichnung, die maßstäblich ist. Die Größe der Gebäude ist über die Grundfläche bestimmt. Die Lage der Gebäude ist mit dem Bauraum bestimmt, der nur wenig Spielraum belässt. - Die Zufahrt auf das Grundstück zur Tiefgarage ist über das Planzeichen Nr. 9.6. in der Lage bestimmt

Beschlussvorschlag:	**Der Entwurf des Bebauungsplans wird, wie jeweils in der rechten Spalte zum Thema 10 vorgeschlagen, geändert. Die Bauräume werden vermaßt.**
Abstimmungsergebnis:	
Zustimmung:	**9**
Ablehnung:	**0**

A Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken

- Regierung von Oberbayern- Landes- und Regionalplanung (08.08.2019)
- LRA Starnberg – Untere Immissionsschutzbehörde (16.08.2019)
- Kreisbrandinspektion (26.07.2019)

B Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Einwänden, Bedenken, Anregungen und Hinweisen:

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
Landratsamt Starnberg **Kreisbauamt** **20.08.2019**	1. Laut der Präambel soll die vorliegende Änderung den Bebauungsplan Nr. 9a in der Fassung vom 14.12.1979 ersetzen. Es wird um Prüfung und ggf. um Anpassung gebeten, da der Ursprungsplan i.d.F. vom 12.08.1969 und die 1. Änderung i.d.F. vom 25.05.1973 resultieren.	**Erläuterungen** *Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:* Es bedarf keiner Änderung, weil die Angaben sowohl in der Präambel wie auch in der Begründung korrekt sind. Wie in der Präambel richtig festgehalten wird, ersetzt die vorliegende Bebauungsplanänderung innerhalb ihres Geltungsbereichs die Planzeichnungen sowohl des B-Plan Nr. 9a in der Fassung vom 30.04.1973 als auch der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.1979. Zudem werden die Festsetzungen der Änderung des B-Plans Nr. 9a in der Fassung vom 14.12.1979 komplett ersetzt und die Festsetzungen des B-Plans Nr. 9a in der Fassung vom 30.04.1973 geändert. Der Ursprungsbebauungsplan B-Plan Nr. 9 in der Fassung vom 12.08.1969 wurde durch den B-Plan Nr. 9a in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.04.1973 ersetzt. In der Präambel werden jeweils die Daten der Bekanntmachung angegeben. Die Änderung des B-Plans Nr. 9a i.d.F. der Bekanntmachung vom 30.04.1973 entspricht der in der Stellungnahme genannten 1. Änderung des B-Plans Nr. 9a vom 25.5.1973. In Bezug auf die anzuwendende BauNVO sei nochmal klargestellt, dass für die nicht geänderten Festsetzungen gem. den Überleitungsvorschriften des § 25 BauNVO die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9a i.d.F. der Bekanntmachung vom 30.04.1973 gültige BauNVO in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237 mit Berichtigung BGBl. I S. 11) weiterhin gültig ist. Nur für die geänderten Festsetzungen, die sich auf die Baunutzungsverordnung beziehen (Festsetzungen Nr. 4, 6 und 8), wird auf die aktuelle Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) umgestellt. Hierzu erfolgt eine redaktionelle Klarstellung in der Begründung.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	2. Bei der Festsetzung 8. bitten wir zur Wandhöhe das Wort "OK (Oberkante)" vor dem Wort Dachhaut einzufügen, da dies der üblichen Definition der Wandhöhe sowohl im Planungs- als auch im Bauordnungsrecht entspricht. Laut dem Beschlussbuchauszug sollte eine Abänderung erfolgen. Dies lediglich als redaktionelle Änderung. Zudem ist die Festsetzung hinsichtlich der Darstellung "Wandhöhe (siehe Hinweis Nr. 5): ... " nicht nachvollziehbar. Worauf bezieht sich der Hinweis Nr. 5? In der vorliegenden Abänderung wird unter den Hinweisen zu Ziff. 5 der Immissionsschutz geregelt (Wandhöhe?). In dem Ursprungsplan wird unter den Hinweisen zu Ziff. 5 "Vorhandene Nebengebäude" geregelt (Wandhöhe?). Es dürfte hier das Aufstockung- und Gebäudeschema zu Ziff. 4. gemeint sein. Um Prüfung und ggf. Anpassung wird gebeten. Bei der Nummerierung bitten wir zu berücksichtigen, dass diese im Einklang mit dem abzuändernden Ursprungsplan steht. Es wird hiermit auch darauf hingewiesen. dass es sich hinsichtlich der Wandhöhe mit dem Verweis auf die Hinweise nicht um eine verbindliche Regelung handelt. Es sind konkrete Angaben zum Höhenbezugspunkt zu machen.	*Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:* Es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung des Begriffs „Oberkante“ in der Festsetzung 8 und eine redaktionelle Änderung bei der Wandhöhe mit Bezug auf den Hinweis Nr. 4. Zum Höhenbezugspunkt müssen keine konkreten Angaben getroffen werden. Diese ergeben sich aus der textlichen Festsetzung zur Wandhöhe. Diese stellt klar, dass sich die Wandhöhe auf das natürliche Gelände an dem in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt bezieht.
	3. Wir empfehlen grundsätzlich eine Regelung zu Aufschüttungen und Abgrabungen vorzunehmen. Um Prüfung und ggf. Anpassung wird gebeten.	Nachdem das Plangebiet eben ist und es vordergründig um die Regelung einer Nachverdichtung über Aufstockung geregelt werden soll, wird von einer Regelung der Aufschüttungen und Abgrabungen abgesehen.
	Es werden zu diesem Auslegungsverfahren über die bereits mit unserem Schreiben vom 04.04.2019 geäußerten Aspekte keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht (die Punkte 6.7.9 und 13 unserer letzten Stellungnahme wurden nicht berücksichtigt).	Die Gemeinde hält an der Abwägung der Punkte 6, 7, 9 und 13 vom 04.06.2019 weiterhin fest.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
		Beschluss: **Die Stellungnahme wird entsprechend den Erläuterungen des Planfertigers berücksichtigt und es erfolgt eine redaktionelle Überarbeitung der Planunterlagen.**

B Stellungnahmen betroffener Bürger mit Einwänden, Bedenken, Anregungen und Hinweisen:

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
Brahmsstraße 4 **82152 Krailling** **28.07.2019**	Zum Bebauungsplan welcher derzeit in der Auslegung ist haben wir folgende Einwendungen/Fragen: 1) In der Satzung Punkt 8) stimmen die Wandhöhen nicht mit denen der Planzeichnung überein. Im Text wird auf den Hinweis Nr. 5 verwiesen, jedoch müsste es wohl Nummer 4 unter den Hinweisen sein. Die Planzeichnung als auch der Hinweis unter Punkt 4 haben, die in der Sitzung beschlossenen Wandhöhen.	*Zu 1) Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt:* Die in der Planzeichnung festgesetzte Wandhöhe ist die maßgebliche, die auch im Hinweis unter Nr. 4 dargestellt wird. Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung bei den textlichen Festsetzungen unter 8).
	2) Durch die Änderung der "Knödellinie" ist unserer Auffassung nach die Knödellinie in der Mitte nicht mehr notwendig zumal diese entgegen des Entwurfs vom 20.02.2019 nicht mehr mittig ist und sicherlich nicht den Verlauf der Firstrichtung abbilden soll und für den Hauptkörper ein Satteldach mit 20 Grad festgesetzt ist. Welche weitere Abgrenzung soll diese Linie darstellen?	*Zu 2) Der Anregung kann nicht gefolgt werden.* Im Baufeld gibt es vier verschiedene Wandhöhenfestsetzungen, diese müssen per „Knödellinie voneinander getrennt werden. Deshalb kann auf die mittige Knödellinie nicht verzichtet werden. Es ist richtig, dass die Lage des Firstes variieren kann, dies wird auch durch die dargestellte Knödellinie nicht verhindert. Deshalb wird an der derzeitigen Darstellung festgehalten und es bedarf keiner Äderung der Planunterlagen.
	3) Ist es beabsichtigt, dass bei den Flurstücknummern 161/123 und 161/133 die Angabe der Firstrichtung fehlt?	Zu 3) *Die Anregung wird berücksichtig:* Es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Firstlinie im südlichen Baufeld (Fl.-Nrn. 161/123 und 161/133.
	4) Im Beschlussvorschlag wird beschrieben, dass die Begründung hinsichtlich der Formulierung dahingehend ergänzt wird, dass an die Grundstückgrenzen heran gebaut werden darf. In der vorliegenden Begründung unter Punkt 4.2 wird geschrieben ".... die explizit eine Bebauung bis an die	Zu 4) *Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:* Die Formulierung in der Begründung ist richtig. Im Abwägungs-beschluss vom 04.06.2019 wurde fälschlicherweise anstelle von „Baugrenze“ „Grundstücksgrenze“ geschrieben. Dies geht insbesondere aus dem nachfolgenden Satz im Abwägungs-beschluss hervor, der klarstellt, dass außerhalb des Bauraums

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	Baugrenze heran zulässt." Müsste das Wort Baugrenzen nicht durch Grundstücksgrenzen ersetzt werden?	(also der Baugrenzen) Überdachungen statisch getrennt vom Hauptgebäude zu errichten sind. Es wird mit der vorliegenden Abwägung klargestellt, dass eine Bebauung innerhalb des Bauraums bis an die ausgewiesenen Baugrenzen heran gebaut werden darf. Die Begründung wird diesbezüglich redaktionell überarbeitet.
	5) Es wurde nun klargestellt dass die BauNVO von 1968 für den Bebauungsplan anzuwenden ist. Nach §19 (4) sind demnach Terrassen nicht mit auf die Grundfläche anzurechnen. In der vorliegenden Begründung Punkt 4.1 steht: .. " Die Terrasse zählt zwar mit zur Grundfläche der Hauptgebäude stört jedoch nicht die Blickbeziehung. Der Sinn dieser Formulierung ist nicht verständlich und ist demnach widersprüchlich. Im folgenden Text steht in der Begründung dass gem. §16 Abs. 5 BauNVO eine eigene Grundfläche festgesetzt wird. Ist davon auszugehen dass § 16 (4) der BauNVO 1968 gemeint ist?	Zu 5) *Der Hinweis wird berücksichtigt.* Bei der Abwägung vom 04.06.2019 wurde beschlossen, an der Festsetzung einer Gesamt-GRZ festzuhalten. Diese kann nur gem. der aktuell gültigen Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Deshalb sei in Bezug auf die anzuwendende Baunutzungsverordnung klargestellt, dass für die nicht geänderten Festsetzungen gem. den Überleitungsvorschriften des § 25 BauNVO die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9a i.d.F. der Bekanntmachung vom 30.04.1973 gültige BauNVO in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237 mit Berichtigung BGBl. I S. 11) weiterhin gültig ist. Für die geänderten Festsetzungen, die sich auf die Baunutzungsverordnung beziehen (Festsetzungen Nr. 4, 6 und 8), wird auf die aktuelle Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) umgestellt. Dementsprechend bleibt es bei den Festsetzungen zur Grundfläche, die sich nach gültigem Recht auch die Terrassen mit einbezieht. Es erfolgt eine redaktionelle Klarstellung in den Planunterlagen.
		Beschluss: **Die Stellungnahme wird entsprechend den Erläuterungen des Planfertigers berücksichtigt und es erfolgt eine redaktionelle Überarbeitung der Planunterlagen.**

Abstimmungsergebnis

Zustimmung: **9**

Ablehnung: **0**