

**SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND
VERKEHRSAUSSCHUSSES**
12. Februar 2019

Zahl der ordnungsgemäß geladenen Mitglieder:	9
Zahl der entschuldigten Mitglieder:	---
Zahl der nicht entschuldigten Mitglieder:	---
Zahl der anwesenden Mitglieder:	9

Anwesend: Zweite Bürgermeisterin Wolf
Engl
Freyer-Zacherl für Heidrich
Hoffmann
Dr. Kaiser
Sefzig
Siebler
Walterspiel
Wechner

Entschuldigt: -

lfd. Nr.	Beschlussgegenstand
7	Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 15. Januar 2019

Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

Der Ausschuss genehmigt die Sitzungsniederschrift vom 15. Januar 2019 mit der Änderung, dass der in TOP 4 aufgeführte Link gestrichen wird.

9 für 0 gegen den Beschluss

lfd. Nr.	Beschlussgegenstand
8	Bekanntgaben und Anfragen

Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

a) Josef Bader Brunnen

Gemeinderätin Freyer-Zacherl fragt an, ob derzeitige Plastikabdeckung des Josef Bader Brunnens wieder durch die frühere Holzabdeckung ersetzt werden kann.

Die Verwaltung erklärt, dass die Holzabdeckung kaputt ist und die jetzige Plastikabdeckung nur eine Interimslösung ist.

SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

12. Februar 2019

Zahl der ordnungsgemäß geladenen Mitglieder:	9
Zahl der entschuldigten Mitglieder:	---
Zahl der nicht entschuldigten Mitglieder:	---
Zahl der anwesenden Mitglieder:	9

b) Querungshilfe Fischerfeldstraße

Gemeinderätin Freyer-Zacherl fragt nach dem derzeitigen Stand der Grundstücksverhandlungen für die geplante Querungshilfe an der Fischerfeldstraße.

Die Verwaltung erklärt, dass das beauftragte Planungsbüro derzeit eine Neuplanung sowie auch eine Flächenberechnung erstellt. Nachdem der hierfür notwendige Flächenbedarf bekannt ist werden die Grundstücksverhandlungen geführt.

c) Bebauung an der Bahn

Gemeinderätin Freyer-Zacherl fragt nach dem Entwicklungsstand der vorgesehenen Bebauung an der Bahn bzw. Höhenweg.

Die Verwaltung erklärt, dass das Entwidmungsverfahren der Bahnflächen derzeit noch läuft. Erst im Anschluss daran kann die Änderung des Bebauungsplans erfolgen.

d) Bienenfreundliche Gemeinde

Gemeinderätin Freyer-Zacherl fragt nach dem Kenntnisstand der Bewerbung als Bienenfreundliche Gemeinde.

Die Verwaltung erklärt, dass es hierzu noch kein Ergebnis gibt.

e) Verlegung der Bushaltestelle Buslinie Nr. 968

Gemeinderat Walterspiel fragt nach dem Ergebnis der Verhandlungen mit der Gemeinde Planegg bezüglich der Verlegung der Bushaltestelle der Linie Nr. 968 von der Westseite auf die Ostseite des S-Bahnhofes.

Die Verwaltung wird den Sachstand in der kommenden Sitzung mitteilen.

f) Bushaltestelle Expressbuslinie

Gemeinderat Walterspiel fragt nach dem Ergebnis der Verhandlungen mit dem MVV bezüglich der Bushaltestellenverlegung an die Ludwig-von-Nagel-Straße

Die Verwaltung wird den Sachstand in der kommenden Sitzung mitteilen.

SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

12. Februar 2019

Zahl der ordnungsgemäß geladenen Mitglieder:	9
Zahl der entschuldigten Mitglieder:	---
Zahl der nicht entschuldigten Mitglieder:	---
Zahl der anwesenden Mitglieder:	9

Ifd. Nr. Beschlussgegenstand

- 9 Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 für einen Teilbereich östlich der Luitpold- und nördlich der Margaretenstraße, im Verfahren nach § 13a BauGB
- a) Billigung des Bebauungsplanentwurfs
 - b) Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

- a) Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss billigt den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der vorgelegten Fassung vom 12.02.2019 mit folgenden Änderungen:
 - Die südlichen 3 Grundstücke an der Margaretenstraße werden mit dem Bebauungsplan der Ortsmitte abgestimmt. Speziell die Einfriedung wird diesbezüglich abgeändert.
 - Festsetzung einer Firsthöhe für die Reihenhäuser auf den Fl.Nrn. 343/3, /4, /5, /6
 - Eine der doppelten Festsetzung für Lichtschächte wird gestrichen.
- b) Die Verwaltung wird beauftragt das Verfahren für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB entsprechend durchzuführen.

9 für 0 gegen den Beschluss

Ifd. Nr. Beschlussgegenstand

- 10 Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 29 für das Geviert Pentenrieder Straße – Bergstraße – Rosenstraße – Ludwigstraße, im Verfahren nach § 13a BauGB
- a) Abwägungsbeschluss zu den während der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen
 - b) Beschluss über das weitere Verfahren

SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

12. Februar 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 fasst folgenden Beschluss:

- a) Den in der **Anlage** zusammengestellten Abwägungsbeschlüssen wird mit folgenden Änderungen zugestimmt.
 - Die Zufahrt Fl.Nr. 323/6 zu den Grundstücken Fl.Nrn. 323/8 und 326/7 wird im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger in einer Breite von 3,00 m festgesetzt. In der Begründung wird die Feuerwehrezufahrt und die bauordnungsrechtliche Umsetzung des Brandschutzes (2. Rettungsweg) noch genauer erläutert.
(8 : 1)
 - Die Änderung in WA entlang der Pentenrieder Straße wird zugestimmt.
(9 : 0)
 - Unter den textlichen Festsetzungen 8.8 wird die Zulässigkeit von Mauern gestrichen und Gabionen für zulässig erklärt.
(9 : 0)
- b) Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wird beauftragt, alle beschlossenen Änderungen in den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 29 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.

9 für 0 gegen den Beschluss

lfd. Nr. Beschlussgegenstand

11 Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 für den rückwärtigen Bereich südlich der Pentenrieder Straße im Verfahren nach § 13a BauGB

- a) Abwägungsbeschluss zu den während der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen
- b) Beschluss über das weitere Verfahren

Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

12. Februar 2019

Zahl der ordnungsgemäß geladenen Mitglieder:	9
Zahl der entschuldigten Mitglieder:	---
Zahl der nicht entschuldigten Mitglieder:	---
Zahl der anwesenden Mitglieder:	9

a) Den in der **Anlage** zusammengestellten Abwägungsbeschlüssen wird mit folgende Änderungen zugestimmt:

- Für den Erhalt des Baumbestandes auf Fl.Nr. 281 werden die 2 Bauräume noch weiter nach Süden verschoben und mit einer GR von jeweils 130 m² festgesetzt.
(5 : 4)
- Die bisher festgesetzten „zu erhaltende Bäume“ innerhalb von Bauräumen oder Zufahrten werden als „erhaltenswerte Bäume“ festgesetzt.
- Der Bauraum mit einer GR von 200 m² auf Fl.Nr. 278 wird nicht weiter nach Süden verschoben.
(9 : 0)
- Die Anzahl der Wohneinheiten wird ab einer GR von 200 m² nicht auf 4 erhöht.
(8 : 1)
- Es werden noch Festsetzungen für die Zulässigkeit von Tiefgaragen getroffen.
(9 : 0)

b) Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wird beauftragt, alle beschlossenen Änderungen in den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 31 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.

9 für 0 gegen den Beschluss

SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND
VERKEHRSAUSSCHUSSES
12. Februar 2019

Zahl der ordnungsgemäß geladenen Mitglieder:	9
Zahl der entschuldigten Mitglieder:	---
Zahl der nicht entschuldigten Mitglieder:	---
Zahl der anwesenden Mitglieder:	9

lfd. Nr. Beschlussgegenstand

12 Bauantrag:
Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung
Fl.Nr. 161/45, Gemarkung Krailling, Nelkenstraße 4

Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

Dem vorliegenden Bauantrag wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

6 für 2 **gegen den Beschluss**
(ohne Wechner)

Gemeinderat Walterspiel stellt einen Antrag zur Geschäftsordnung auf Vertagung der weiteren Tagesordnungspunkte Nr. 8, 9 und 10 der öffentlichen Sitzung auf die kommende Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss am 12.03.2019.

(8 : 1)

Karin Wolf
Zweite Bürgermeisterin

Schenk
Schriftführerin

Anlage zu TOP 10 der Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Verkehr vom 12. Februar 2019

Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 für das Geviert Pentenrieder Straße – Bergstraße – Rosenstraße - Ludwigstraße
Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Einwänden, Bedenken, Anregungen und Hinweisen:

<p>Landratsamt Starnberg - Kreisbauamt</p> <p>14.08.2017</p>	<p>1. Auf dem Deckblatt wäre noch die Bezeichnung des Landkreises zu berichtigen.</p>	<p>Erläuterungen: <i>Der Hinweis wird berücksichtigt und es erfolgt eine redaktionelle Anpassung der Planunterlagen.</i></p>
	<p>2. Bei A. 1.2 handelt es sich mangels Rechtsgrundlage an sich nicht um eine Festsetzung. Üblicherweise wird der so genannte Ersetzungssatz dem eigentlichen Satzungstext vorangestellt.</p>	<p><i>Der Hinweis wird berücksichtigt und es erfolgt eine redaktionelle Anpassung der Planunterlagen.</i></p>
	<p>3. Die Entscheidung, die Grundstücke Fl. Nrn. 324/ 12 und 324/ 13 – die Gegenstand der Teiländerung i. d. F. vom 30.06.1998 waren - nicht in den Geltungsbereich mit aufzunehmen, sollte in der Begründung erläutert werden.</p>	<p><i>Der Hinweis wird berücksichtigt und es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Planunterlagen.</i></p>
	<p>4. Festsetzung A. 1.3 hat keinen inhaltlichen Bezug zur Überschrift "Geltungsbereich".</p>	<p>Die Abgrenzung des Geltungsbereichs und des unterschiedlichen Maßes der Nutzung sind in der Planzeichenverordnung als letztes unter sonstige Planzeichen aufgeführt. Nachdem für die erste Baureihe entlang der Pentenrieder Straße nun ein allgemeines Wohngebiete festgesetzt wird, werden in der Planzeichnung nun die unterschiedliche Art der Nutzung und das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung voneinander getrennt. Deshalb kann dieses Abgrenzung keinem der nachfolgenden Gliederungen zugeordnet werden und wird ihnen vorangestellt. <i>Der Hinweis wird zurückgewiesen und es bedarf keiner Änderung der Planunterlagen.</i></p>
	<p>5. Festsetzung A. 3.1: Ein städtebaulicher Grund für die Unterscheidung des Grundstücks Fl. Nr. 323/2 (GR 80) von den benachbarten Grundstücken (GR 75) ist nicht erkennbar. Zudem stellt sich die Frage, weshalb Fl. Nr. 323/2 dem WR 3 und Fl. Nr. 323/9 dem WR 2 zugeordnet wird.</p>	<p><i>Die Anregungen werden berücksichtigt:</i> Es wird eine einheitliche Grundfläche von GR 80 festgesetzt und auf eine Unterteilung zwischen WR 2 und WR 3 verzichtet. Zukünftig gelten die Festsetzungen des WR 3.</p>
	<p>6. Festsetzung A. 3.2: Wir weisen darauf hin, dass bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung ein Freistellungsverfahren ausgeschlossen ist. Grundsätzlich befürworten wir - auch angesichts der aktuellen verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung - eine Sonderregelung für</p>	<p><i>Die Anregung wird berücksichtigt und es erfolgt eine Anpassung der Planunterlagen.</i></p>

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße
 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
---------------------	-------------------------	------------------------------------

	Terrassen bei der Grundfläche, schlagen jedoch die Streichung des Wortes „ausnahmsweise“ und die Korrektur der Rechtsgrundlage in § 16 Abs. 5 BauNVO (gesonderte GR für einzelne Bauteile) vor.	
	7. Festsetzung A. 3.6: Wir bitten, die Definition der Wandhöhe nochmals zu überprüfen.	<i>Der Hinweis wird berücksichtigt:</i> Es erfolgt eine Ergänzung, die sowohl das Satteldach als auch das Staffelgeschoss berücksichtigt.
	8. Festsetzung A. 3.7: Da die Anzahl der Vollgeschosse ansonsten nicht thematisiert wird, sollte auch hier nicht darauf abgestellt werden. Wir empfehlen stattdessen den folgenden Aufbau der Festsetzung: ..Die Wandhöhe in A. 3.6 darf durch ein Staffelgeschoss um bis zu 3,50 m überschritten werden, wenn dieses an allen Seiten um mindestens 2,50m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückspringt und die Grundfläche des Staffelgeschosses nicht mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt."	<i>Die Anregung wird berücksichtigt und es erfolgt eine Anpassung der Planunterlagen.</i>
	9. Festsetzung A. 4.4: Zunächst gehen wir davon aus, dass anstelle von „35 qm“ wohl „350 qm“ gemeint sind. Darüber hinaus bestehen Bedenken, ob angesichts der – ausschließlich mit dem Bestand begründeten - zahlreichen Abweichungen die jeweiligen Vorgaben tatsächlich greifen können.	<i>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt:</i> Als Mindestgrundstücksgröße für Doppelhaushälfte sind tatsächlich 350 qm und nicht 35 qm gemeint. Auch wenn bereits vereinzelt kleinere Grundstücke im Bestand vorhanden sind, sollen doch zukünftig die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen zugunsten einer behutsamen den Grund und Boden schonenden Nachverdichtung eingehalten werden. Nachdem entlang der Pentenrieder Straße eine höhere Verdichtung zugunsten einer Abschirmung der rückwärtigen Bebauung städtebaulich durchaus sinnvoll ist, wird hier die Mindestgrundstücksgröße auf 350 qm gesenkt und für den rückwärtigen Bereich, bei 500 qm belassen.
	10. Festsetzung A. 4.5: „Abweichende Bauweise“ ist hier ein unzutreffender Begriff (vgl. Festsetzung A. 4.3). Unseres Erachtens kann der letzte Satz ersatzlos entfallen.	<i>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt.</i> Die abweichende Bauweise wird herausgenommen, es wird jedoch an der Festsetzung festgehalten, dass auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 322 bis an die Bau-

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße
 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
---------------------	-------------------------	------------------------------------

		grenzen herangebaut werden darf.
	11. Festsetzungen A. 5.3 und A. 5.4: Der letzte Satz von A. 5.3 sollte nach A. 5.4 platziert werden, da es sich auch bei der Widerkehr um einen Dachaufbau handelt. Im zweiten Satz von A. 5.4 sollte „bei Widerkehren“ zur Klarstellung ersetzt werden durch "für Widerkehren". Zudem sollte die maximale Überschreitung angegeben werden.	<i>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt:</i> Der letzte Satz von 5.3 wird nicht nach A 5.4 platziert, weil eine Widerkehr nicht zu den Dachaufbauten zählt sondern eher als eigenständiger Anbau zu beurteilen ist. Darüber hinaus wird an den örtlichen Bauvorschriften zur Regelung der Widerkehren festgehalten, die sich bisher bewährt haben. Das Wort „bei“ wird durch „für“ ersetzt, hierzu erfolgt eine redaktionelle Anpassung der Festsetzung.
	12. Festsetzung A. 6.2: Wir bitten zu prüfen, ob „je Hauptgebäude“ durch „je Baugrundstück“ ersetzt werden sollte (vgl. A. 6.3 oder A. 6.6).	<i>Der Hinweis wird berücksichtigt und es erfolgt eine Anpassung der Planunterlagen.</i>
	13. Festsetzung A. 6.4: Sollen Flachdach-Garagen zulässig sein?	<i>Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt.</i> Nachdem die Dachneigung von Flachdächern ausreichend definiert ist, bedarf es für Flachdächer keiner gesonderten Regelung. Garagen mit Flachdach sind zugelassen, da sie nicht explizit verboten werden.
	14. Festsetzung A. 6.8: Bezieht sich Satz 1 nur auf das Rampengebäude? Außerdem ist zu klären, ob wirklich eine Ausnahme i. S. d. § 31 Abs. I BauGB gemeint oder aber "ausnahmsweise" hier im Sinne von "abgesehen davon" zu lesen ist. Da sich die Festsetzung ausschließlich auf die überbaubare Grundstücksfläche bezieht, gehen wir davon aus, dass hinsichtlich der GR keine Sonderregelung für Tiefgaragen vorgesehen ist - es gilt Festsetzung A. 3.3.	<i>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</i> Ausnahmsweise wird wie vorgeschlagen durch „Abgesehen davon“ ersetzt. Nachdem sich der Satz 1 auf Tiefgaragen mit ihren Rampen bezieht werden die Bauräume im WR 2 hierzu nochmals vergrößert. Zur Klarstellung erfolgt eine Überarbeitung der Festsetzung Es ist richtig, dass für Tiefgaragen auch die Gesamt-GRZ von 0,4 gilt.
	15. Festsetzungen A. 7: Die Nummerierung sollte nochmals überprüft werden; ggf. wäre der Eigentümerweg mit A. 7.1 zu bezeichnen.	<i>Der Hinweis wird berücksichtigt und es erfolgt eine redaktionelle Anpassung der Nummerierung.</i>

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße
 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	16. Festsetzung A. 8.2: Wir empfehlen, "je Baugrundstück" vorzuziehen und nach "darf" einzufügen.	<i>Der Hinweis wird berücksichtigt und es erfolgt eine redaktionelle Anpassung der Festsetzung.</i>
	17. Festsetzung A. 8.5: Wegen der besseren Nachweisbarkeit empfehlen wir stets, bei Pflanzvorgaben auf die Nutzungsaufnahme anstatt auf die Bezugfertigkeit von Gebäuden abzustellen.	<i>Die Empfehlung wird berücksichtigt und es erfolgt eine Anpassung der Festsetzung.</i>
	18. Festsetzung A. 8.6: Ist "bzw." hier als "und" oder aber als "oder" zu verstehen?	<i>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Es ist ein „und“ gemeint. Die Festsetzung wird entsprechend angepasst.</i>
	19. Festsetzung A. 8.8: Vor „1,6 m“ sollte auch noch "max." eingefügt werden. Zudem ist unklar, welche der zuvor genannten Höhenangaben für Schnitthecken an der Pentenrieder Straße gelten soll.	<i>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Die Hinweise werden berücksichtigt und es erfolgt eine Klarstellung in Bezug auf die Schnitthecken.</i>
	20. Bei Festsetzung A. 9.1 handelt es sich mangels eigenständigen Regelungsgehalts nicht um eine Festsetzung.	<i>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Die Festsetzung 9.1 wird in die Hinweise übernommen.</i>
	21. Festsetzung A. 9.2: Wie schon mehrfach dargelegt, muss bei Verweisen auf DIN-Vorschriften in Festsetzungen die jeweilige Fassung der Norm stets mit angegeben und diese bei der Gemeinde zur Einsichtnahme bereitgehalten werden. Die Besonderheit im Falle der DIN 4-109 ist zudem, dass die Neufassung bislang nicht als Technische Baubestimmung eingeführt wurde und daher i. d. R. noch auf die Fassung vom November 1989 abgestellt wird. Wir bitten um Überprüfung. Den letzten Satz der Festsetzung sehen wir als Hinweis, da für eine solche Festsetzung die Rechtsgrundlage fehlt; jedoch handelt es sich bei dem entsprechenden Nachweis um eine für die Beurteilung eines Bauvorhabens notwendige Unterlage, die der Bauherr im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen hat.	<i>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt: Das Fassungsdatum wird ergänzt. Der letzte Satz wird in die Hinweise mit aufgenommen.</i>
	22. Wir empfehlen, Punkt 4.1 der Begründung nochmals zu überarbeiten.	<i>Der Empfehlung wird gefolgt. Es erfolgt eine redaktionelle Überarbeitung der Begründung, in der die Einteilung nunmehr in zwei Wohngebiete erläutert wird.</i>

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	<p>23. Punkt 4.8 der Begründung: Wir weisen darauf hin, dass die Gemeinde im Bebauungsplanverfahren für eine funktionierende Niederschlagswasserbeseitigung sorgen muss.</p> <p>Ansonsten werden zu dieser Auslegung keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Nachdem vom Wasserwirtschaftsamt und vom Würmtal Zweckverband keine Bedenken diesbezüglich vorgetragen wurden, geht die Gemeinde davon aus, dass aufgrund der Durchlässigkeit der Kiesböden ein Versickern auf den Grundstücken möglich ist.</p> <p>Beschluss: Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterungen berücksichtigt. Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.</p>
<p>Landratsamt Starnberg – Technischer Immissionsschutz und Abfallwirtschaft 03.08.2018</p>	<p>Die in unserer Stellungnahme vom 08.03.2018 enthaltenen Anmerkungen/ Empfehlungen wurden umgesetzt; damit besteht weitgehend Einverständnis. Den Passus unter Ziffer 4.7 gegenständlicher Begründung bitten wir, redaktionell, wie folgt oder sinngemäß zu formulieren: <i>.. Tiefgaragenrampen sollten so situiert werden, dass bei einer Ausfahrt der Fahrzeuge keine gerichtete Blendung oder Schallabstrahlung auf Wohngebäude trifft, hinter deren Fenster sich schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) befinden."</i> Im Übrigen bestehen wir keine weiteren Anregungen oder Empfehlungen.</p>	<p>Beschluss: Die Hinweise werden berücksichtigt und es erfolgt eine redaktionelle Anpassung der Begründung.</p>
<p>Kreisbrandinspektion 03.08.2018</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Löschwasserversorgung</i> Hinsichtlich der Löschwasserversorgung bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken. • <i>Erschließung</i> Hinsichtlich der Erschließungssituation bestehen keine grundsätzlichen Bedenken • <i>Zweiter Flucht- und Rettungsweg</i> Hinsichtlich des zweiten Flucht- und Rettungsweges bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken. 	<p>Erläuterungen: Bei einem Vor-Ort Termin am 30.01.2019 mit dem Kreisbrandrat Herrn Bauch vom LRA Starnberg wurde darauf hingewiesen, dass in der Ludwigstraße 1a, 3a/b die Zufahrt zu schmal für die Feuerwehr ist. Deshalb wird nun ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger in den Plan aufgenommen, das 3 m breit ist und am Ende eine Aufstellfläche von 7 x 11 m für den Feuerwehreinsatz vorsieht. Im Bereich der Einmündung wird ein Übergangsbereich von 11 m vorgesehen, der die Schleppkurven berücksichtigt und sich von 5 m Breite auf 3 m verschmälert.</p>

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
		Beschluss: Die Hinweise werden entsprechend den Erläuterungen berücksichtigt und es bedarf einer Überarbeitung der Planunterlagen.
Würmtal Zweckverband – Abteilung Abwasserbe- seitigung 04.07.2018 und 05.11.2018	zum o. g. Bebauungsplanentwurf ergeben sich aus Sicht der Abwasserbeseitigung keine Änderungen gegenüber unserer Stellungnahme vom 06.07.2017. Durch ein Versehen wurde in der Stellungnahme vom 04.07.2018 Bezug auf ein anderes Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 29 genommen. Nach erneuter Prüfung ist aus Sicht der Abwasserbeseitigung folgendes anzumerken: Aus beiliegendem Katasterauszug ist ersichtlich, dass die vorhandenen Gebäude an das Schmutzwasserkanalnetz des Würmtal-Zweckverbandes angeschlossen sind. Die bestehenden Abwasserleitungen sind grundsätzlich dafür geeignet, auch bei baulichen Veränderungen das Schmutzwasser aufzunehmen. Das Kanalnetz ist ausreichend dimensioniert, um das durch die Festsetzungen zusätzlich zu erwartende Abwasseraufkommen aufzunehmen. Durch die geplanten Festsetzungen ist nur mit einem geringfügigen Anstieg des Abwasseraufkommens zu rechnen. Die hierfür erforderlichen Abwassereinheiten werden für das der Gemeinde Krailling zur Verfügung stehende Abwasserkontingent vorgemerkt. Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat entsprechend den technischen Richtlinien auf den Baugrundstücken zu erfolgen.	Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und es erfolgt eine redaktionelle Überarbeitung der Begründung.
SWM Infrastruktur Region 25.07.2018	vielen Dank für ihr Schreiben vom 26.06.2017 zu dem wir wie folgt Stellung nehmen. Unsere Erdgasversorgungsanlagen verlaufen im Geviert der o. g. Straßen und sind im beigefügten Bestandsplanauszug Erdgas grün dargestellt. Die betroffenen Hausanschlussleitungen in diesem voll erschlossenen Baugebiet dürfen nicht überbaut werden und mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden.	Erläuterung: Die Hinweise werden berücksichtigt. Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger ausgewiesen. Die Eintragung erfolgt dann von den Grundstückseigentümern im Grundbuch.

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße
 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
---------------------	-------------------------	------------------------------------

	<p>Für die Umlegungen der Hausanschlussleitungen nutzen Sie bitte die entsprechenden Anträge, die Sie unter www.swm.de erhalten. Im Übrigen wird auf Punkt 4.8. in der Begründung des Bebauungsplanes Bezug genommen, die unsere Belange darstellen.</p> <p>Für das Flurstück 323/6 (Erschließungsstraße zu den gefangenen Grundstücken) ist ein Ver- und Entsorgungsleitungsrecht in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.</p> <p>Die in diesem Privatweg verlaufenden Erdgashausanschlüsse sollten im Interesse der Hauseigentümer gesichert sein, um die Versorgung dauerhaft gewährleisten zu können.</p> <p>Bei Fragen wenden sie sich jederzeit unter der Tel. Nr. 089 23616132 an uns.</p>	
		<p>Beschluss: Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung berücksichtigt und es erfolgt eine redaktionelle Überarbeitung der Planunterlagen.</p>
<p>AWISTA 12.07.2018</p>	<p>Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, weisen wir darauf hin, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen muss (vgl. § 138 Abs. 4 Pkt. 6 Abfallwirtschaftssatzung). Im Dezember 2016 ist die Branchenregelung 114-601 für das Rückwärtsfahren inkraftgetreten. Diese wird von keiner Ausnahme mehr erfasst. Aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten in der Ludwigstraße für die Flurnummern 323/17, 323/8 und 323/19, d.h. der Hausnummern Ludwigstraße 1a, 3a und 3b, müsste das dreiachsige Abfallsammelfahrzeug rückwärtsfahren, um die Liegenschaften anfahren zu können. Vor diesem Hintergrund ist zu befürchten, dass die Liegenschaften nicht an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können.</p> <p>Wir regen an, auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB eine Auszeichnung des Bereitstellungsplatzes an der</p>	<p>Erläuterungen: Die Hinweise auf das Holsystem und der Bereitstellung im am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum gem. Abfallwirtschaftssatzung werden in der Begründung ergänzt. Für die Bereitstellung ist im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Ludwigstraße ausreichend Platz. Das Müllfahrzeug muss also nicht zu den Gebäuden in der Ludwigstraße 1a, 3a und 3b vorfahren. Es bedarf keiner zusätzlichen Ausweisung einer Versorgungsfläche.</p>

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße
 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
---------------------	-------------------------	------------------------------------

	<p>"Ludwigstraße" im Einfahrtsbereich zur Flurnummer 323/5 mit der Flächensignatur für die Abfallentsorgung gemäß der PlanzV 90 zu prüfen. Weiterhin sollte die Bereitstellung an der Ludwigstraße" im Einfahrtsbereich zur Flurnummer 323/5 in die textliche Festsetzung aufgenommen werden.</p>	
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH 02.08.2017</p>	<p>18.11.2014 und 4.12.2018 Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Inhaltlich hat sich an der Stellungnahme der Telekom – Schreiben vom 18.11.2014 – nichts geändert. Diese Stellungnahme gilt unverändert mit folgender Änderung weiter:</p> <p>„In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.“</p>	<p>Beschluss: Die Stellungnahme wird entsprechend den Erläuterungen berücksichtigt und es erfolgt eine redaktionelle Überarbeitung der Planunterlagen.</p> <p>Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und es erfolgt eine redaktionelle Überarbeitung der Begründung.</p>

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag

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

<p>Ludwigstraße 5, 25.07.2018</p>	<p>Das Grundstück meiner Mandanten liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 der Gemeinde Krailling (im Folgenden: der "Bebauungsplan"). Zum Entwurf des Bebauungsplans, Stand 12.06.2018, nehme ich namens und im Auftrag meiner Mandanten gem. § 3 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:</p> <p>1. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Das bestandskräftig genehmigte Wohngebäude auf dem Grundstück meiner Mandanten hat eine Grundfläche von 113 m². Der Entwurf des Bebauungsplans setzt für das Grundstück allerdings nur eine höchstzulässige Grundfläche von 80 m² fest. Diese Festsetzung hätte zur Folge, dass das bestehende Baurecht auf dem Grundstück gemindert würde. Wesentliche bauliche Veränderungen des bestehenden Gebäudes oder die Neuerrichtung eines Gebäudes gleicher Größe wären unzulässig.</p> <p>Aus der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans ergibt sich nicht, dass die Gemeinde das Ziel verfolgt, die bauliche Ausnutzung von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu verringern. Im Gegenteil: Gem. Ziff. 3.2 der Begründung zum Entwurf zum Bebauungsplan sollen Aufstockungen bzw. Dachausbauten ermöglicht werden und der bestehende Charakter der Wohnsiedlung gewahrt werden. Eingriffe in die bereits bestehende Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke stellen im Übrigen Beschränkungen des Eigentums dar, die durch hinreichend gewichtige städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein müssten. Dafür ist in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans nichts ausgeführt. Im Übrigen ist auch nicht ersichtlich, dass es tatsächlich städtebauliche Gründe gibt, die einen solchen Eingriff rechtfertigen würden.</p> <p>Ich gehe daher davon aus, dass die (bestehende) Grundfläche des Wohngebäudes meiner Mandanten versehentlich falsch ermittelt wurde und beantrage, dies bei Fortschreibung des Entwurfs des</p>	<p><u>Erläuterungen:</u></p> <p>Zu1. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine Geschossflächenzahl von 0,3 bei zwei Vollgeschossen fest, d.h. ca. 115 qm Wohnfläche. Die derzeit genehmigte Grundfläche von 113 qm bei zwei Geschossen geht weit über das festgesetzte Maß hinaus und entspricht nicht einer behutsamen Nachverdichtung.</p> <p>Das genehmigte Gebäude behält Bestandsschutz. Nachdem seit der Genehmigung mehr als 7 Jahre vergangen sind, darf die Gemeinde durchaus einen Bebauungsplan aufstellen, der vom Bestand abweicht.</p> <p>Die Bebauungsplanänderung sieht gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine Erhöhung der Geschossfläche von mind. 45 qm vor. Deshalb wird an der festgesetzten GR von 80 qm festgehalten.</p>
--	--	---

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag

	<p>Bebauungsplans anzupassen. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass die Grundfläche des Obergeschosses größer als die Grundfläche des Erdgeschosses ist. Da allerdings auch auskragende Obergeschosse bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO zu berücksichtigen sind, weil sie das Baugrundstück überdecken, kommt es maßgeblich auf diese (größere) Grundfläche an.mehr Baurecht in der Ludwigstraße</p>	
	<p>2. Überbaubare Grundstücksfläche Die beabsichtigten Festsetzungen zur Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Grundstück meiner Mandanten entsprechen ebenfalls nicht dem vorhandenen Gebäudebestand. Der im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzte Bauraum für das Grundstück hält zum nördlichen Nachbargrundstück Flst.-Nr. 324/21 einen Abstand von 3 m ein. Tatsächlich beträgt der Abstand der (bestehenden) nördlichen Außenwand zur Grundstücksgrenze aber nur 2,64 m. Ich beantrage daher, die Baugrenze zur Sicherung des Gebäudebestands im Bebauungsplan entsprechend (also: in einem Abstand von 2,64 m) festzusetzen. Die Festsetzung eines Grenzabstands von weniger als 3 m ist städtebaulich gerechtfertigt. Im Bebauungsplan ist auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück Flst.-Nr. 324/21 eine private Grünfläche und ein zu erhaltender Baumbestand festgesetzt, der verhindert, dass Beeinträchtigungen der ausreichenden Belichtung und Belüftung durch Unterschreitung des Grenzabstands von 3 m zu befürchten sind. Nicht hinreichend nachvollziehbar ist, warum ausschließlich auf dem Grundstück meiner Mandanten sowie auf den drei nord-westlich angrenzenden Grundstücken (Flst.-Nrn. 323/9, 323/7 und 323/8) die Positionierung der Gebäude auf dem Baugrundstück exakt festgelegt wurde. Für alle anderen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden Bauräume festgesetzt, die zumindest eine gewisse Flexibilität bei der Positionierung der Gebäude inner-</p>	<p>Das betreffende Grundstück ist nicht mit den nördlich gelegenen Grundstücken zu vergleichen. Diese sind deutlich größer und tiefer und lassen durchaus eine zweite Baureihe zu, ob diese nun in Form von Einzelhäusern oder als Doppelhaushälfte erfolgt soll offengehalten werden. Zugunsten der Anordnung von Anbauten und Terrassen wird auf dem Grundstück eine großzügigere Bauraumausweisung vorgenommen. Gemäß dem Ziel, in diesem Geviert eine Nachverdichtung vorrangig durch Erhöhung der Geschossfläche vorzunehmen, wird der Anregung gefolgt, den Mindestabstand an der nördlichen Grundstücksgrenze auf unter 3 m festzusetzen, um den Bestand zu erhalten.</p>

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag

	<p>halb des Bauraums zulassen. Meine Mandanten können mit dieser Festsetzung zwar "gut leben", weil eine andere Positionierung des Gebäudes - wohl - nicht sinnvoll ist.</p> <p>Aus städtebaulichen Gründen erscheint es aber ausreichend, wenn die Größe der Gebäude, wie vorgesehen, durch Beschränkung der Grundfläche festgesetzt wird; für die genaue Positionierung der Gebäude auf den Baugrundstücken besteht unseres Erachtens demgegenüber keine (städtebauliche) Veranlassung. Die Bauräume könnten daher (auch) auf diesen Grundstücken vergrößert werden.</p>	
	<p>3. Festsetzungen zur Grünordnung</p> <p>Gem. Ziff. 8.7 der Festsetzungen zur Grünordnung sind Abgrabungen im Abstand von mehr als 4 m zum Stammfuß eines zu erhaltenden Baumes "ausnahmsweise" zulässig, sofern diese für die Errichtung von Gebäuden innerhalb der Bauräume erforderlich sind. Die Abgrabungen bedürfen gem. § 31 Abs. 1 BauGB – als Ausnahmen - einer besonderen Zulassung. Vor dem Hintergrund, dass die Abgrabungen ohnehin nur für die Errichtung von Gebäuden innerhalb der Bauräume und nur unter der Voraussetzung, dass ein Abstand von mehr als 4 m zum Stammfuß eingehalten wird, zulässig sind, bedarf es aber nicht noch der – weiteren – Anforderung, dass die Abgrabung (nur) als "Ausnahme" zulässig sind. Vielmehr ist nach den Bestimmungen der Festsetzung gem. Ziff. 8.7 ohnehin davon auszugehen, dass derartige Abgrabungen immer zugelassen werden müssen, falls die genannten Anforderungen erfüllt sind. Das Wort "ausnahmsweise" kann daher gestrichen werden.</p>	<p>Die Gemeinde Krailling verfolgt mit der Änderung des Bebauungsplans insbesondere das Ziel, einer behutsamen Nachverdichtung unter Erhalt des prägenden Baumbestands. Normalerweise müssen die Gebäude hierfür einen Abstand zum Stammfuß einhalten, der der Baumkrone entspricht. Diese hat wie in der Planzeichnung festgehalten zumeist einen deutlich größeren Abstand als 4 m. Deshalb wird an der Festsetzung als Ausnahme weiterhin festgehalten.</p>
	<p>4. Rückwärtige Bebauung entlang der Rosenstraße</p> <p>Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche auf den Grundstücken entlang der Rosenstraße lässt die Errichtung von Gebäuden auch im rückwärtigen Grundstücksbereich zu. Gem. Ziff. 4.1 der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans verfolgt die Planung die städtebauliche Konzeption, entlang den Straßen des Gevierts Wandhöhen von maximal 6,5 mind. Firsthöhen von 10 m</p>	<p>Es wird auf die reduzierte Wand- und Firsthöhen im WR 2 verzichtet. Zukünftig wird eine einheitliche Wand- und Firsthöhe im gesamten Plangebiet festgesetzt. Die festgesetzte private Grünfläche sorgt hier für einen ausreichenden Abstand zu den benachbarten Grundstücken.</p>

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße
 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
---------------------	-------------------------	------------------------------------

	<p>und im rückwärtigen Bereich geringere Wand- und Firsthöhen zu- zulassen. Diese Konzeption wird hinsichtlich der genannten Grund- stücke entlang der Rosenstraße aber nicht umgesetzt. Sofern dort Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet werden sollen, gelten für diese die gleichen Festsetzungen wie für straßen- seitige Gebäude. Sofern das städtebauliche Konzept des Bebau- ungsplans für den gesamten Geltungsbereich einheitlich verfolgt werden soll, ist insoweit eine Anpassung der Festsetzungen erforderlich.</p> <p>Darüber hinaus ist nicht nachvollziehbar, warum die rückwärtige Baugrenze auf dem Grundstück Flst.-Nr. 324/21 eine "Auskragung" nach Süd-Westen enthält und dort eine weiter reichende rückwärti- ge Bebauung zulässt als auf den Nachbargrundstücken. Dies sollte zum einen wegen der im übrigen Plangebiet verfolgten einheitlichen rückwärtigen Baugrenze nochmals überprüf! werden.</p> <p>Darüber hinaus wird dadurch eine näher an die zu erhaltenden Bäume heranreichende Bebauung zugelassen, die das Risiko eines Eingriffs in den Wurzelbereich bzw. den Kronenbereich deutlich erhöht. Der Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume ist tatsäch- lich, soweit ersichtlich, deutlich größer als im Plan festgesetzt. Es spricht daher viel dafür, dass die derzeit zulässige Positionierung rückwärtiger Gebäude zu einem Eingriff in den Wurzelbereich führen werden.</p>	<p>Die Auskragung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 324/1 berücksichtigt die Ecksituation. Ein weiteres Abrücken vom vorhandenen Gebäude ist hier nicht mit einer noch längeren Zufahrt verbunden. Ein Neubau kann jederzeit über eine kürzere Zufahrt von der Ludwigstraße erschlos- sen werden. Die Bauräume verlaufen außerhalb der Baumkronen. Nachdem sie einen deutlich größeren Ab- stand als 4m einhalten, ist nicht damit zu rechnen, dass der Wurzelbereich wesentlich beeinträchtigt wird. Deshalb wird keine Veranlassung gesehen, die Bauräume hier zu verkleinern.</p>
--	--	---

		<p>Beschluss: Die Stellungnahme wird gemäß den Erläuterungen des Planfertigers berücksichtigt. Es erfolgt keine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen.</p>
--	--	---

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag

<p>Ludwigstraße 1a, 02.08.2018</p>	<p>Unsere Mandanten sind Eigentümer des Grundstücks Flur Nr. 323/9 (Ludwigstraße 1a, 82152 Krailling) im Zentrum des Geltungsbereichs der gegenständlichen Planung. Anlass und Zielsetzung der Planung sind zwar grundsätzlich nachvollziehbar, die Interessen unserer Mandantschaft bleiben dabei jedoch nahezu gänzlich unberücksichtigt. Dies ergibt sich im Einzelnen aus folgenden Erwägungen: Nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen befindet sich das Grundstück unserer Mandanten im WR 2. Insbesondere die dortigen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur baulichen Gestaltung begrenzen die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten streng auf den vorhandenen Baukörper. Dies macht die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks durch unsere Mandantschaft für die Zukunft faktisch unmöglich. Im Einzelnen: 1. Die Eheleute Kumeth beabsichtigen, das Grundstück als Altersruhesitz alsbald selbst zu bewohnen. Dies erfordert - insbesondere wegen der schweren Rheuma-Erkrankung (Chronische Polyarthritits) von Frau Gabriele Kumeth - einen vollständigen Um- bzw. Neubau des vorhandenen Wohngebäudes, der eine barrierefreie Nutzung des Gebäudes möglich macht. Darüber hinaus sind zwei separate Wohneinheiten geplant, wobei eine Wohnung von unseren Mandanten selbst und die andere Wohnung durch Pflegepersonal bewohnt werden soll, damit die zwingend notwendige alters- und krankheitsbedingte Pflege unserer Mandanten sichergestellt werden kann. Der vorhandene Baubestand eignet sich nicht für eine altersgerechte Nutzung. Dies schon deshalb, weil das vorhandene Gebäude als "Hochparterre" gebaut ist, sodass auch das Erdgeschoss momentan nur über einige - wenngleich wenige - Treppenstufen zu erreichen ist. Dies stellt vor allem für Frau Kumeth ein</p>	<p><u>Erläuterungen:</u></p> <p>Es wird auf die reduzierte Wand- und Firshöhen im WR 2 verzichtet. Zukünftig wird eine einheitliche Wand- und Firshöhe im gesamten Plangebiet festgesetzt.</p> <p>Zu 1. und 2. <i>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</i> Die Anforderungen an einen barrierefreien Neubau werden durch die Festsetzungen in Bebauungsplan nicht berührt. Es ist jederzeit ein barrierefreier Ausbau des Erdgeschosses für die Eheleute möglich. Die zweite Wohneinheit kann dann im Obergeschoss untergebracht werden.</p>
--	---	--

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße
 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
---------------------	-------------------------	------------------------------------

	<p>unüberbrückbares Hindernis dar, wenn sich ihre Mobilität mit dem zu erwartenden Fortschreiten ihrer Erkrankung bedauerlicherweise weiter verschlechtern wird. Erst recht wäre die Benutzung eines Rollstuhles ohne unverhältnismäßig aufwändige technische Vorkehrungen nicht möglich.</p>	
	<p>2. Es ist selbstverständlich nicht die Aufgabe und Zielsetzung der Bauleitplanung, den Vorstellungen der Planungsbetroffenen in jeglicher Hinsicht und vollumfänglich Rechnung zu tragen. Es wird auch nicht verkannt, dass gerade bei der Überplanung von bereits bebauten Siedlungsstrukturen differenzierte Festsetzungen für einzelne Bereiche innerhalb eines Plangebiets aus städtebaulichen oder ortsgestalterischen Gründen erforderlich sein können. Dennoch müssen die Interessen unserer Mandanten gegenüber den städtebaulichen Erwägungen der Gemeinde in hinreichendem Maße berücksichtigt werden. Die städtebaulichen und ortsplannerischen Erwägungen ihrerseits sind anhand des allgemeinen Gleichheitsgrundsatzes zu messen.</p> <p>2.1.1 Laut der Begründung zum Bebauungsplan wurde festgestellt, dass die aktuellen Festsetzungen im Bestand in einer Vielzahl von Fällen überschritten werden und schon deshalb eine Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 29 sinnvoll und notwendig ist. Darüber hinaus soll eine Nachverdichtung der vorgefundenen Bebauung bei gleichzeitiger Erhaltung des Gebietscharakters ermöglicht werden. Dabei soll den Eigentümern im Plangebiet bei zukünftigen Bauvorhaben ein gewisser Gestaltungsspielraum bezüglich der Lage des Gebäudes eingeräumt und hierfür großzügigere Bauräume ausgewiesen werden. Diese Zielvorstellungen werden für das Grundstück unserer Mandantschaft verfehlt, weil die Festsetzungen im WR 2 lediglich den vorhandenen Bestand eng fixieren und bei realistischer Betrachtung keinerlei sinnvolle Gestaltungsoptionen eröffnen. Insoweit wirkt sich bereits die Tatsache, dass das Grundstück</p>	<p><i>Die Anregungen und Bedenken werden wie folgt berücksichtigt:</i></p> <p>Die Grundstücke in der Ludwigstraße 1a, 3a/b und 5 sind so schmal und klein, dass hier keine Nachverdichtung durch weitere Baukörper möglich ist, wie z.B. im rückwärtigen Bereich der Rosenstraße. Zudem soll eine Nachverdichtung vorrangig über eine Erhöhung erfolgen. Deshalb werden entsprechend der Systematik des rechtsverbindlichen Bebauungsplans die Wand- und Firsthöhe an diejenigen im übrigen Plangebiet angepasst. Die festgesetzte Grundfläche orientiert sich zum einen an den umliegenden Bestandsgebäuden und zum anderen an den vorhandenen Grundstückgrößen und -zuschnitten. Die Grundfläche wird auf die 10 aufgerundet, so dass nun eine Grundfläche von 80 m² zulässig ist.</p>

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße
 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
---------------------	-------------------------	------------------------------------

	<p>unserer Mandantschaft - als eines der wenigen Grundstücke im Plangebiet - die bislang geltenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans einhält, nachteilig gegenüber der überwiegenden Mehrzahl der übrigen Grundstücke aus. Denn hinsichtlich des Umfangs des künftigen Baurechts profitieren diese Grundstücke letztlich davon, dass die dortige Bausubstanz bereits in der Vergangenheit erweitert wurde und diese Erweiterung nunmehr als Maßstab für die neuen Festsetzungen herangezogen wird.</p>	<p>Die Grundstücke in der Ludwigstraße 1a, 3a/b und 5 sind nicht mit denen entlang der Pentenrieder Straße zu vergleichen, welche unmittelbar an eine öffentliche Erschließungsstraße angrenzen und wesentlich breiter sind. Nachdem die Abstandsflächen angeordnet sind, muss auch hier, wenn kein Doppelhaus entsteht ein Grenzabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze eingehalten werden. Dennoch werden die Baugrenzen geringfügig erweitert, um kleinere Anbauten zuzulassen.</p>
	<p>2.1.2 Die laut Begründung zum Bebauungsplan verfolgte Zielsetzung, wonach die vorhandene Bebauung im WR 2 als erhaltenswert eingestuft wird und deshalb an der baukörperbezogenen Bauraumausweisung festgehalten wird, ist nicht nachvollziehbar. Zum einen umfasst das WR 2 lediglich zwei Grundstücke. Es ist daher bereits äußerst zweifelhaft, ob bei der geringen Anzahl von Baukörpern auf diesen Grundstücken überhaupt der Eindruck einer lockeren Einzel- und Doppelhausbebauung entstehen bzw. gesichert werden kann, wenn sich rings um diese Grundstücke ausschließlich deutlich größere Gebäude befinden. Zum anderen setzt die Entstehung eines gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbildes auch voraus, dass dieses von außen wahrnehmbar ist, was bereits zum jetzigen Zeitpunkt vorliegend nicht der Fall ist. Durch die zurückgesetzte Lage hinter die umliegende Bebauung ist das Grundstück unserer Mandantschaft schon gegenwärtig von den öffentlichen Verkehrsflächen kaum wahrnehmbar, vgl. - Anlagen 1 und 2 - und somit weder straßenbild- noch ortsbildprägend.</p> <p>2.1.3 Die Gründe für differenzierte - deutlich strengere - Festsetzungen zur Grundfläche, zur Wand- bzw. Firsthöhe, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Dachneigung gegenüber den anderen Wohngebieten erschließen sich nicht. Nicht ersichtlich ist zunächst hinsichtlich der festgesetzten GR,</p>	

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße
 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
---------------------	-------------------------	------------------------------------

	<p>weshalb beispielsweise im Vergleich zu den Grundstücken in der Pentenriederstr. 4 und 6 sowie der Ludwigstraße 5 eine städtebaulich beengtere Situation gegeben sein soll, die - bei vergleichbarer Grundstücksgröße und teilweise sogar geringerem Bebauungsabstand - eine Rundung "auf die 5" anstelle "auf die 10" rechtfertigt.</p> <p>Darüber hinaus wäre auch bei einer Rundung "auf die 5" eine GR von zumindest 80 festzusetzen, weil schon der vorhandene Baubestand eine GR von 75 m² überschreitet. Wenig verständlich ist weiterhin die enge Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Vergleich zum restlichen Plangebiet. Die einzig vorhandenen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans, deren Erscheinungsbild momentan (noch) dem Baubestand auf dem Grundstück unserer Mandantschaft ähneln, befinden sich in der Penteniederstr. 4 bis 8, vgl. - Anlagen 3 bis 6 -.</p> <p>Dort sind großzügige Bauräume über die gesamte Grundstücksbreite vorgesehen. Entsprechendes gilt hinsichtlich der Festsetzungen zur Wand- bzw. Firsthöhe und zur Dachneigung.</p>	
	<p>2.1.4 Stellplätze</p> <p>Das Bestandsgebäude auf dem Grundstück unserer Mandantschaft war bereits in der Vergangenheit mit 2 separaten Wohnungen genutzt und auch als solches genehmigt. Dies hätte schon im Falle eines bestandsgleichen Neubaus zur Folge, dass die erforderlichen Stellplätze (bei 2 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von über 50 m² je 1,5 Stellplätze, insgesamt also 3 Stellplätze) nicht mehr nachgewiesen und ohnehin wegen der Positionierung des Hauptgebäudes auf dem Grundstück faktisch nicht mehr hergestellt werden könnten - ganz zu schweigen von einer behindertengerechten Garage mit angemessener Breite.</p>	<p>Die nachzuweisenden Stellplätze dürfen außerhalb der Bauräume untergebracht werden und zählen nicht zur festgesetzten Grundfläche. Die Festsetzungen sehen vor, dass insgesamt 150 qm versiegelt werden dürfen: bei 80 qm für das Hauptgebäude verbleiben noch ca. 70 qm für die Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrt. Die Größe der Garage wird nicht vorgeschrieben und kann jederzeit behindertengerecht erfolgen.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan lässt es bewusst offen, wieviel Wohneinheiten untergebracht werden sollen. Dabei werden alle Grundstücke gleich behandelt.</p>

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße
 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
---------------------	-------------------------	------------------------------------

	<p>3. Das Ansinnen unserer Mandantschaft stellt gerade im Vergleich zur umliegenden Bebauung und den laut derzeitigem Planungsstand hierfür getroffenen Festsetzungen keineswegs überzogene Forderungen an ein zukünftiges Baurecht. Vielmehr geht es darum, den vorhandenen Baubestand in der Zukunft maßvoll zu erweitern und dadurch eine altersgerechte Wohnnutzung zu ermöglichen, die insbesondere den gesundheitlichen Anforderungen unserer Mandantschaft gerecht werden kann.</p> <p>Eine entsprechende Annäherung der Festsetzungen an die umliegende Bebauung ist dabei nicht nur städtebaulich vertretbar, sondern aus Gleichbehandlungsgrundsätzen zwingend geboten. Da hierbei eine Vielzahl von Festsetzungen im Bebauungsplan berührt wird, dürfen wir uns den Vorschlag erlauben, die vorstehenden Ausführungen im Rahmen einer persönlichen Besprechung bei der Gemeinde Krailling zu erörtern und werden zu diesem Zwecke zeitnah nach Ende der Auslegungsfrist auf Sie zukommen.</p> <p>Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p>	
		<p>Beschluss: Die Stellungnahme wird gemäß den Erläuterungen des Planfertigers berücksichtigt. Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.</p>

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße
 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
---------------------	-------------------------	------------------------------------

<p>Ludwigstraße 3a und 3b 01.08.2017</p>	<p>A) Ausgangssituation 1. Eigentumsverhältnisse Herr Peter Helfrich ist Alleineigentümer der Grundstücke - Fl.Nr. 323/8 - Ludwigstraße 3 b und - Fl.Nr. 323/7 - Ludwigstraße 3 a - Fl.Nr. 323/6 - Zufahrt sowie Miteigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 323/5. Die Grundstücke Fl.Nr. 323/8 und 323/7 sind mit einem Doppelhaus bebaut, bei den Grundstücken Fl.Nr. 323/6 und 323/5 handelt es sich um die Zufahrtsgrundstücke zu den beiden vorgenannten Grundstücken Fl.Nr. 323/8 und 323/7. 2. Aktuell geltender Bebauungsplan Der aktuell gültige Bebauungsplan Nr. 29 trifft für die Grundstücke Fl.Nr. 323/8 und 323/7 unseres Mandanten maßgeblich die nachfolgenden Festsetzungen: - Geschoßflächenzahl 0,3 - 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze - Satteldach mit einer Dachneigung von 22 - 27 Grad - Traufhöhe bei max. 5,90 m Entlang der Grundstücke Fl.Nr. 323/6 und 323/5 verläuft eine Straßenbegrenzungslinie, für die Grundstücksbereiche der vorgenannten Flurnummern selbst wurde wohl (das Planzeichen ist in der Legende des bisher geltenden Planes nicht erläutert) - eine (private) Verkehrsfläche festgesetzt. 3. Genehmigte Bestandsbebauung Die Grundstücke unserer Mandantschaft sind derzeit wie folgt bebaut: Gebäude Ludwigstraße 3 b, Flurnummer 323/8 - Bestehendes Hauptgebäude inklusive nachträglicher Isolierung ca. 78,3 m²</p>	<p><u>Erläuterungen:</u></p> <p>Zu 2. Auch wenn im rechtverbindlichen Bebauungsplan keine Grundfläche als Zahl festgesetzt wird, so wird sie doch durch die sehr enge baukörperbezogene Ausweisung der Bauräume mit begrenzt.</p>
--	--	--

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße
 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> - Terrassenüberdachung ca. 24,0 m² - Balkon, welcher teilweise oberhalb des Terrassendaches liegt, 4,3 m² - Eingangsüberdachung und Vorbau ca. 3,4 m² - Kellerfensterschächte (drei Stück) gesamt ca. 1,6 m² <p>Dies ergibt eine derzeit überbaute Grundfläche von ca. 111,6 m²</p> <p>Ludwigstraße 3 a, Flurnummer 323/7</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bestehendes Hauptgebäude inklusive nachträglicher Isolierung ca. 78,3 m² - Balkon ca. 6,5 m² - Eingangsüberdachung und Vorbau ca. 3,4 m² - Kellerfensterschächte (vier Stück) gesamt ca. 2,8 m² <p>Dies ergibt eine derzeit überbaute Grundfläche von ca. 91 m².</p> <p>4. Entwurf Änderungs-Bebauungsplan Die Gemeinde Krailling beabsichtigt nunmehr mit dem hier vorliegenden Verfahren, den Bebauungsplan im Wesentlichen wie folgt zu ändern:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erstmals Festsetzung einer Grundfläche für Gebäude Festsetzung einer GR von je 75 m² für die Grundstücke Fl.Nr. 323/7 und 328/8 - Wandhöhe von 5,50 m - Firsthöhe von 8,50 m - Dachneigung von 44-50°. <p>Der Bauraum wurde entlang der bestehenden Gebäude gezogen.</p>	<p>Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind max. ca. 72 qm als Grundfläche zulässig, dabei zählten zum damaligen Zeitpunkt die Terrassen noch nicht mit dazu.</p> <p>Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind max. ca. 6 qm als Grundfläche zulässig.</p>
	<p>Bereits aus einem ersten Vergleich der Bestandsbebauung mit der jetzt festgesetzten zulässigen Grundfläche wird deutlich, dass mit den geplanten Festsetzungen bereits umgesetztes Baurecht entzogen wird und die Errichtung einer vergleichbaren Neubebauung unmöglich wird. Dies gilt nicht nur im Hinblick auf die zulässige Grundfläche, sondern auch hinsichtlich der Wandhöhe, welche nunmehr auf 5,50 m festgesetzt wurde (bisher zulässige Traufhöhe 5,90 m).</p>	

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	<p>Diese geplanten Änderungen stellen unseren Mandanten im Ergebnis schlechter als die Mehrzahl der übrigen Grundstückseigentümer. Für diese Ungleichbehandlung sind - auch aus der Begründung zum Bebauungsplan - keine städtebaulichen Gründe ersichtlich.</p> <p>Im Hinblick hierauf werden namens und in Vollmacht unserer Mandantschaft gegen den Entwurf der Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Pentenrieder Straße, Bergstraße, Rosenstraße, Ludwigstraße" die nachfolgenden Einwendungen erhoben.</p>	
	<p>B) Einwendungen gegen die Planung Die Planung weist sowohl formelle als auch materielle Fehler auf.</p> <p>I. Formelle Fehler der Planung In der öffentlichen Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird als Auslegungszeitraum „05. Juli 2018 bis 03. August 2018“ angegeben. Zwar steht es der Gemeinde frei, im Rahmen des Verfahrens nach § 13 a BauGB auf die Verfahrensregeln des § 13 BauGB zurückzugreifen. Entscheidet sich die Gemeinde jedoch für eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB - wie vorliegend erfolgt ist der Auslegungszeitraum von einem Monat gem. § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB einzuhalten. Dies ist vorliegend nicht erfolgt mit der Folge, dass der Bebauungsplan bereits formell fehlerhaft ist.</p>	<p>Formelle und materielle Fehler können erst nach Abschluss der Abwägung und vollzogenem Satzungsbeschluss vorliegen.</p> <p>Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen, sollte ein weiterer Verfahrensschritt erforderlich sein, kann dieser formelle Fehler behoben werden.</p>
	<p>II. Materielle Fehler der Planung 1. Umgriff des Bebauungsplanes Nicht nachvollziehbar ist, aus welchen Gründen hier der Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 324/13 und 324/12 aus dem Umgriff der Planänderung herausgenommen wurde. Der derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 29 umfasst auch diese beiden Grundstücke. Städtebauliche Gründe, welche eine Herausnahme allein dieser beiden Grundstücke aus dem Umgriff des Änderungs-Bebauungsplanes rechtfertigen würden, sind nicht</p>	<p>Für den Bereich der Grundstücke Fl.-Nr. 324/13 und 324/12 liegt bereits die rechtsverbindliche 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 aus dem Jahr 1998 vor, die eine Bebauung in zweiter Baureihe mit denen im Entwurf vom 6.2.2018 dargestellten verbindlichen Grundflächenfestsetzungen vorsieht.</p>

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße
 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
---------------------	-------------------------	------------------------------------

	<p>ansatzweise ersichtlich. Insoweit waren im Planentwurf des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum vom 06.02.2018 für die beiden vorgenannten Grundstücke zwei Baufenster mit einer GR von 115 m² (nördliches Baufenster) und einer GR von 110m² (südliches Baufenster) dargestellt Diese haben jedoch - ohne ersichtlichen Grund - keinen Eingang in den jetzigen Planentwurf gefunden.</p>	
	<p>2. Festsetzung des Bauraumes und der zulässigen Grundfläche Mit der Festsetzung eines Bauraumes, welcher "zentimeterscharf" um die bestehenden Baukörper herum gezogen wird, als auch mit der Festsetzung einer Grundfläche von 75 m² je Grundstück sowie einer Wandhöhe von 5,50 m und einer Firsthöhe von 8,50 m besteht kein Einverständnis vor folgendem Hintergrund: Gemäß Z. 1.2 der Begründung zum Bebauungsplan verfolgt die Änderungsplanung maßgeblich die folgenden Ziele: <i>Nachverdichtung vorrangig durch Erhöhung der Geschossfläche</i> <i>Erhaltung des Gebietscharakters durch Beschränkung der versiegelten Fläche für Hauptgebäude und die Festsetzung des prägenden Baumbestands,</i> <i>Integration von Freiraumstrukturen in das städtebauliche Konzept durch Einhaltung einheitlicher Vorgartenbereiche und Freihaltung innenliegender</i> <i>Gartenbereiche (private Grünfläche),</i> <i>Förderung der Nachverdichtung im Bestand im Sinne des Vorrangs der</i> <i>Innenentwicklung vor Außenentwicklung. "</i> Unter Z. 2.1 der Planbegründung wird darüber hinaus unter anderem folgendes ausgeführt: <i>"Der Gemeinde ist es nun aber ein Anliegen, den Eigentümern bei zukünftigen Bauvorhaben einen gewissen Gestaltungsspielraum bezüglich der Lage der Gebäude einzuräumen und hierfür großzügigere Bauräume auszuweisen."</i></p>	<p><i>Die Anregungen und Bedenken werden wie folgt berücksichtigt:</i> Die Bauräume werden so gefasst, dass auch die Terrassen und evtl. Wintergräten mit einbezogen sind. Die Gesamtgrundflächenzahl wird auf 0,4 begrenzt. Damit soll insbesondere dem Ziel der Erhaltung des Gebietscharakters durch Beschränkung der versiegelten Fläche für Hauptgebäude und der Festsetzung des prägenden Baumbestands Rechnung getragen werden. Die festgesetzte Grundfläche orientiert sich an den Bestandsgebäuden gleicher Größenordnungen und – zuschnitte. Es wird eine leicht erhöhte Grundfläche von 80 qm vorgesehen und zugleich die Wand- und Firsthöhe an die beiden anderen Wohngebiete WR 1 und WR 3 angepasst. Nachdem der Bestand die GR bereits weitestgehend ausschöpft, wird hier einer Nachverdichtung durch Erhöhung der Vorrang eingeräumt. Nur auf den größeren Grundstücken, die die Gesamtgrundflächenzahl von 0,4 noch bei weitem nicht ausschöpfen, kann durch eine großzügige Bauraumaussweisung eine flexible Nachverdichtung durch Anbau oder Neubau ermöglicht werden. Dies ist auf den betreffenden Grundstücken nicht der Fall, weil eine entsprechende Nachverdichtung bereits stattgefunden hat.</p>

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße
 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
---------------------	-------------------------	------------------------------------

	<p>Hinsichtlich der Festsetzungen zum Art und Maß der baulichen Nutzung wird in Z 4.1 der Planbegründung noch folgendes ausgeführt: <i>"Die festgesetzte Grundfläche berücksichtigt alle städtebaulich wirksamen Hauptgebäude mit eventuellen Anbauten auch in Form von Wintergärten. Damit weiterhin der Eindruck des durchgrünten Wohngebiets mit Blickbeziehungen zur rückwärtig ausgewiesenen privaten Grünfläche mit erhaltenswertem Baumbestand erhalten bleibt, wird bei der Grundfläche sowohl das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise berücksichtigt. Bei einer Geschosflächenzahl von 0,3 und einer zulässigen Geschossigkeit von II war bisher eine Grundflächenzahl von 0,15 möglich. Nachdem nun eine Nachverdichtung über Anbauten und Aufstockungen bzw. Dachausbauten zugelassen werden soll, wird die Grundfläche für Hauptgebäude geringfügig angehoben und auf die Festsetzung einer Geschossigkeit bzw. Geschossfläche verzichtet. Die festgesetzte Grundfläche orientiert sich an einer GFZ für Hauptgebäude von 0,2. Generell wird bei der festgesetzten Grundfläche auf zehn gerundet. Nur in der städtebaulich beengten Situation in der Ludwigstraße 1 A sowie 3A/B wird auf die fünf gerundet. Nachdem die Zufahrten bei den Grundstücken in der Ludwigstraße 3A/B (32317,323/8) und in der Pentenrieder Straße 12 (322) nicht mit zum Baugrundstück zählen, orientiert sich hier die festgesetzte Grundfläche am Bestand." Zur Begründung der Bauweise wird unter Z 4.2 ergänzend noch folgendes ausgeführt: "Im WR 2 kann auf die abweichende Bauweise mit ihren Regelungen zur Gebäudelänge und zur Ansichtsbreite verzichtet werden. Denn hier wird die vorhandene rückwärtige Bebauung in der Ludwigstraße aus städtebaulicher</i></p>	
--	--	--

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag

	<p><i>Sicht als erhaltenswert eingestuft. Deshalb wird hier an der baukörperbezogenen Bauraumaussweisung festgehalten, so dass der Eindruck einer lockeren Einzel- und Doppelhausbebauung gesichert wird."</i></p> <p>Die städtebaulichen Erwägungen und die Planbegründung gehen nach der vorstehend auszugsweise zitierten Begründung davon aus, dass Ziel der Planänderung die Zulassung von Nachverdichtungen ist und den Eigentümern bei der Situierung der Baukörper durch großzügige Bauräume ein Spielraum bei der Standortwahl der zukünftigen Bebauung verbleiben soll.</p> <p>Diese Grundsätze, welche bei nahezu allen Grundstücken im Umgriff des Änderungs-Bebauungsplanes umgesetzt wurden, gelten nach der vorstehenden Planbegründung jedoch nicht für die Grundstücke unserer Mandantschaft.</p> <p>Für diese wurde - wie einleitend bereits ausgeführt - ein Bauraum festgesetzt, welcher "zentimetergenau" die Kubatur der Bestandsbebauung aufnimmt und zudem eine Grundfläche von 75 qm festgesetzt, welche keine Nachverdichtung zulässt und zudem hinter der bereits verwirklichten Bebauung zurückbleibt.</p> <p>Zur Begründung dieser Ungleichbehandlung wurde in der Planbegründung lediglich darauf verwiesen, dass die <i>"vorhandene rückwärtige Bebauung in der Ludwigstraße aus städtebaulicher Sicht als erhaltenswert eingestuft"</i> wird. Städtebauliche Argumente, welche allein eine solche Einstufung begründen können, sind nicht ansatzweise ersichtlich. Allein das Alter der Baukörper ist hierfür nicht ausreichend.</p> <p>Insoweit ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass Bauleitplanung nicht dazu dienen kann, den Bestand von als erhaltenswert eingestuftten Baukörpern zu sichern und quasi die Aufgaben und Zielsetzungen des Denkmalschutzes zu übernehmen.</p> <p>Verwiesen wird nur beispielhaft auf die nachstehend auszugsweise zitierte Entscheidung des BVerwG (Urteil vom 18. Mai 2001 - 4 CN</p>	
--	--	--

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße
 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
---------------------	-------------------------	------------------------------------

	<p>4/00): <i>"Die Bauleitplanung ist nach § 1 Abs. 1 und 3 BauGB ein Instrument zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, das die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten hat (vgl. auch Art. 74 Nr. 18 GG). § 1 Abs. 1 BauGB steht in einem inneren Zusammenhang mit Art. 28 Abs. 2 GG, der den Gemeinden als Teil der Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft das Recht gewährleistet, in eigener Verantwortung im Rahmen der Gesetze für ihr Gemeindegebiet die Bodennutzung zu regeln (vgl. BVerwG, Urteile vom 16. Dezember 1988 - BVerwG 4 C 40.86 - BVerwGE 81, 95 <106 f> und vom 15. Dezember 1989 - BVerwG 4 C 36.86 BVerwGE 84, 209 <214 f>). Vom Sachbereich des Städtebaurechts abzugrenzen ist die Materie des Denkmalschutzrechts, das kein Bodenrecht im Sinne von Art. 74 Nr. 18 GG darstellt und in die Regelungskompetenz der Länder fällt Das Städtebaurecht und das Denkmalschutzrecht gehören also verschiedenen Zuständigkeitsebenen an. Den Gemeinden und Städten ist es daher verwehrt, im Gewande des Städtebaurechts Denkmalschutz zu betreiben. Bauplanerische Festsetzungen, die nur vorgeschoben sind, in Wirklichkeit aber dazu dienen, Zwecke zu erreichen, die den Zielsetzungen des § 1 Abs. 1 BauGB fremd sind, sind rechtswidrig. Sie sind überdies nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB, da sie ungeeignet sind, einen Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu leisten (BVerwG, Beschlüsse vom 22. Mai 1987 - BVerwG 4 N 4.86 - Buchholz 40612 § 1 BauNVO Nr. 4 und vom 10. Juli 1997 - BVerwG 4 NB 1597 - Buchho/z 406.11 § 9 BauGB Nr. 85; vgl. auch Senatsbeschluss vom 18. Dezember 1990 - BVerwG 4 NB 890 - Buchholz 406.11 § 9 BBauG/BauGB Nr. 47)."</i> <i>(BVerwG, Urteil vom 18. Mai 2001 - 4 CN 4/00 -, BVerwGE 114, 247-258, Rn. 8)</i> Vor diesem Hintergrund sind keine städtebaulichen Gründe ersichtlich, welche – in Abweichungen von den Festsetzungen für alle übrigen Grundstücke im Planumgriff die Ungleichbehandlung</p>	
--	---	--

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag

	<p> der Grundstücke unserer Mandantschaft hinsichtlich der engen Bauraumfestsetzung und damit der Unzulässigkeit einer Nachverdichtung rechtfertigen können. Hinzu kommt, dass im Rahmen der Bebauungsplanung nicht nur die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind, sondern darüber hinaus auch bestehende Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken korrekt zu ermitteln und in die Planung einzustellen sind. Wie ebenfalls vorstehend bereits ausgeführt, weist bereits die Bestandsbebauung Grundflächen auf, welche die jetzt geplante Festsetzung von Grundflächen von je 75 m² übersteigen (Fl.Nr. 323/7 = Bestandsgrundfläche: ca. 111 m², Fl.Nr. 323/6 = Bestandsgrundfläche: ca. 91 m²). Ausgehend von den vorgenannten Grundflächen des Bestandes führt die jetzige GR-Festsetzung zu einem Entzug von bestehendem Baurecht, was abwägungsfehlerhaft ist und womit kein Einverständnis besteht. Vor diesem Hintergrund wird um Festsetzung einer GR gebeten, welche im Minimum den Bestands-Grundflächen entspricht. Außerdem wird - so wie bei den Nachbargrundstücken vorgesehen - die Festsetzung von großzügigen Bauräumen auch für die Grundstücke unseres Mandanten beantragt. Der jetzt festgesetzte Bauraum gibt keinerlei Spielraum für eine bauliche Erweiterung. Er berücksichtigt zudem die bereits jetzt im Bestand genehmigten Terrassen nicht, welche im Falle einer Erneuerung somit nicht mehr zulässig wären. Eine Ausnahmeregelung für Terrassen, wie diese in Ziff. 4.5 der ebenfalls ausliegenden Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 31 ("Bergstraße, Pentenrieder Straße, Werdenfelser Straße und Frühlingstraße") vorgesehen ist, enthält der hier vorliegende Planentwurf gerade nicht. Hierbei bitten wir ebenfalls zu berücksichtigen, dass unser Mandant fünf Kinder hat, für welche entsprechende Wohnflächen benötigt </p>	
--	---	--

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag

	<p>werden. Weiter beantragen wir, dass für die Grundstücke unseres Mandanten die gleichen Höhenvorgaben gelten, wie bei dem WR 1, nämlich WH 5.9 mind. FH 8,9 m.</p>	
	<p>3. Festsetzung einer Öffentlichen Verkehrsfläche Ausweislich der zeichnerischen Festsetzungen ist für die Grundstücke Flur Nr. 323/6 und 323/5 eine öffentliche Verkehrsfläche - Eigentümerweg mit öffentlicher Widmung gemäß Art. 53 Abs. 3 BayStrWG) - festgesetzt. Mit dieser - von der bisherigen Festsetzung im derzeit geltenden Bebauungsplan abweichenden Festsetzung besteht von Seiten unserer Mandantschaft kein Einverständnis, soweit dies die Flur Nr. 323/6 betrifft. Nach Kenntnis unserer Mandantschaft ist eine öffentliche Widmung dieser Flächen bisher nicht erfolgt. Es wird daher beantragt, an der bisherigen Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche für das Grundstück Flur Nr. 323/6 entsprechend der Festsetzung im derzeit geltenden Bebauungsplan festzuhalten, alternativ ausschließlich für das Grundstück Fl.Nr. 323/5 eine Festsetzung entsprechend der Regelung in Zlff. 7.1 des derzeit ebenfalls im Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 31 vorzunehmen, wonach die privaten Zufahrten mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und erforderlichenfalls zu Gunsten des Freistaates Bayern zu belasten sind, das Grundstück Fl.Nr. 323/6 jedoch als private Zufahrtsfläche zu belassen. Zudem wird beantragt, die für den Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 323/6 dargestellte Straßenbegrenzungslinie zu streichen.</p>	<p>Der Eigentümerweg war bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 29 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Nachdem allerdings keine öffentliche Widmung eingetragen ist, wird nun anstelle des Eigentümerwegs ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger festgesetzt. Dieses wird aufgrund der Anforderungen an den Rettungsweg für die Feuerwehr auf 3 m Breite und im Mündungsbereich auf 5 m erweitert. Auf die Straßenbegrenzungslinie kann nicht verzichtet werden, weil Sie zur Ermittlung der Gesamtgrundflächenzahl gem. § 16 Abs. 3 BauNVO erforderlich ist.</p>

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag

	<p>4. Festsetzung zum Baumbestand Mit der Festsetzung der Bäume auf dem Grundstück Fl.Nr. 324/23 als "erhaltenswert" bzw. als "zu erhalten", besteht kein Einverständnis. Die Kronenbereiche reichen schon jetzt in die Grundstücksflächen unserer Mandantschaft hinein und stehen einer baulichen Ausnutzbarkeit entgegen. Zur Verdeutlichung fügen wir ein aktuelles Luftbild als Anlage 1 bei. Insoweit hat unser Mandant einen unverjähren Anspruch auf Beseitigung des Überwuchses. Zudem werden die gesetzlich vorgesehenen Mindestabstände nicht eingehalten. Die Festsetzung der Bäume als "zu erhalten" bzw. "erhaltenswert" würde einem solchen Anspruch auf Beseitigung entgegenstehen, weshalb eine solche Festsetzung zur Einschränkung des Eigentums unserer Mandantschaft und zu einer Einschränkung von bestehendem Baurecht führt. Es wird daher beantragt, auf die vorgenannten Festschreibungen zur Erhaltung zu verzichten. Der Vollständigkeit halber wird darauf verwiesen, dass das für den südöstlichen Baum verwendete Planzeichen in der Legende nicht dargestellt ist, die Festsetzung somit unbestimmt ist.</p>	<p>Der Erhalt des Gebietscharakters soll neben der festgesetzten Grundfläche und Gesamtgrundflächenzahl durch die Festsetzung des prägenden Baumbestands erreicht werden. Bei den als zu erhaltend festgesetzten Bäumen (dunkelgrün) wurde darauf geachtet, dass kein Baurecht eingeschränkt wird. Gerade aufgrund der Nebenanlagen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 323/7 wurde der hellgründargestellte Baum nur als erhaltenswert eingestuft und nicht verbindlich als zu erhaltend festgesetzt. Diesem steht einer Beseitigung nichts im Wege. Es wird an der bisherigen Festsetzungssystematik festgehalten. Die dunkelgrünen Bäume sind als zu erhaltend festgesetzt. Alle anderen Baumdarstellungen (erhaltenswerter Baum und Standortvorschlag für zu pflanzende Bäume) sind gem. Hinweis Ziffer 6 und 7 nicht bindend.</p>
	<p>5. Festsetzung zur verkehrsberuhigten Zone Was die Festsetzung einer verkehrsberuhigten Zone im Bereich der Ludwigstraße anbelangt, so wird gebeten, diese Zone bis über den Ausfahrtsbereich des Erschließungsweges zu den Grundstücken unserer Mandantschaft hin zu verlängern. Durch die extrem enge Einfahrtssituation ist ein Ein- und Ausfahren nur schwer möglich, gerade wenn fremde Fahrzeuge im Einfahrtsbereich an der Ludwigstraße parken, zumal direkt gegenüber nach dem Bebauungsplan "Sanftlwiese" zwei Senkrechtparkplätze vorgesehen sind. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird daher die vorgenannte Verlängerung der Festsetzung beantragt.</p>	<p>Die Ludwigstraße wird in der rechtsverbindlichen Änderung Nr. 29 "Sanftlwiese" für die Fl.-Nrn. 70, 71, 73 und 330/7 (28.09.2015) bereits bis zur Rosenstraße als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Hierzu bedarf es keiner Erweiterung in dieser Bebauungsplanänderung.</p>

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag

	<p>6. Textliche Festsetzungen im Übrigen Darüber hinaus wird zu den einzelnen textlichen Festsetzungen auf folgendes hingewiesen: Z. 4.4 der textlichen Festsetzungen In Z. 4.4 der textlichen Festsetzungen ist folgendes geregelt: <i>"Die Mindestgröße beträgt im WR 1 mindestens 400 m², im WR 2 mindestens 35 m² und im WR 3 mindestens 500 m². Ausnahmen hiervon bilden die Grundstücke mit den Flurnummern 323/7, 322/7, 322/13, 74/2, 75/4, für die Mindestgrundstücksgröße entsprechend des Bestands festgesetzt wird. "</i> Nicht nachvollziehbar ist, weshalb hier im WR 2 eine Mindestgröße von 35 m² festgesetzt wird; gegebenenfalls handelt es sich hier um einen Schreibfehler in den Festsetzungen. Zudem ist S. 2 der vorgenannten Festsetzung unbestimmt vor dem Hintergrund, dass die Grundstücksgrößen des Bestandes Veränderungen - gegebenenfalls durch Zu- und Abschreibungen - unterworfen sein können. Unklar ist daher, welche Mindestgrundstücksgröße hier festgesetzt ist.</p> <p>Z. 5.5 und 5.7 der textlichen Festsetzungen Gemäß Z. 5.5 sind Dacheinschnitte und sonstige Dachaufbauten unzulässig. Gemäß Z. 5.7 sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Dächern jedoch generell zulässig, so dass hier ein Widerspruch zwischen Z. 5.5 und Z. 5.7 besteht. Z.5.7 ist insoweit nicht als Ausnahme zu Z. 5.5 bezeichnet.</p> <p>Nach Z. 5.7 sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Dächern nur als zusammenhängende, rechteckige Flächen ohne Aussparungen in gleicher Neigung wie das Satteldach zulässig. Auf dem Dach des Doppelhauses unserer Mandantschaft befindet sich eine Photovoltaikanlage. Diese weist wegen der vorhandenen Dachgauben naturgemäß Aussparungen auf.</p>	<p>Bei der Mindestgrundstücksgröße wurde im WR 2 versehentlich eine 0 vergessen. Diese wird auf 350 geändert. Die Festsetzungen eines Bebauungsplanes beziehen sich immer auf die in der Planzeichnung dargestellte Grundstückseinteilung. Sollten hier Verschmelzungen oder Neuaufteilungen vorgenommen werden, sind die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen gem. Satz 1 bindend.</p> <p>Die Festsetzung 5.5 wird dahingehend ergänzt, dass sonstige Dachaufbauten mit Ausnahme der in Ziffer 5.7 genannten Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie unzulässig sind.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt und es erfolgt eine entsprechende Anpassung der Festsetzung.</p>
--	--	---

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße
 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	<p>Es muss unserer Mandantschaft möglich sein, zukünftig diese Photovoltaikanlage entsprechend den vorhandenen Gegebenheiten, also mit Aussparungen zu ersetzen. Außerdem ist nicht nachvollziehbar, warum solche Anlagen nur in rechteckiger Form zulässig sein sollen, da nach der jeweiligen Dachausgestaltung auch andere Formen erforderlich sein müssen. Es wird daher beantragt, die Worte "ohne Aussparungen" und "rechteckige" in Z. 5.7 zu streichen.</p> <p>Z. 5.6 der textlichen Festsetzungen In Z. 5.6 wird folgendes festgesetzt: <i>"Lichtgräben, Abgrabungen sowie Aufschüttungen sind nur an Gebäuden über 0,5 m Höhe bzw. Tiefe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, und innerhalb eines Abstandes von 2 m gemessen von der Gebäudekante, zugelassen."</i> Aus der vorgenannten Formulierung ist nicht erkennbar, ob mit dieser Festsetzung eine Höhe bzw. Tiefe von Lichtgräben und Abgrabungen mit einer maximalen Höhe bzw. Tiefe von 0,5 m festgesetzt werden soll, oder aber gemeint ist, dass ab einer Höhe bzw. Tiefe von 0,5 m generell und in der Höhe unbeschränkte Abgrabungen/Aufschüttungen zulässig sind.</p> <p>Z. 6.6 der textlichen Festsetzungen In Z. 6.6 wird festgesetzt, dass pro Baugrundstück bis zu zwei Einzelgaragen oder eine Doppelgarage zulässig sind, anstelle der Einzel- oder Doppelgarage darf auch ein Carport errichtet werden. Darüber hinaus wird in Z. 4 eine Baugrenze festgesetzt: Für die Grundstücke unserer Mandantschaft ist - wie vorstehend bereits ausgeführt - der Bauraum so festgesetzt, dass er sich nahezu vollständig an der bereits bestehenden Gebäudekubatur orientiert. Die Garagen zu den Gebäuden befinden sich jedoch hinteren Grundstücksteil bzw.</p>	<p>Die Formulierung ist eindeutig: Abgrabungen sind in einer Höhe bzw. Tiefe also nach oben oder nach unten gemessen von der natürlichen Geländeoberkante zulässig. Zudem dürfen sie nur bis zu einem Abstand von 2 m mit der zugelassenen Höhe bzw. Tiefe vorgenommen werden hierzu bedarf es keiner Umformulierung.</p> <p>Garagen sind Nebenanlagen, die generell außerhalb der Bauräume zulässig sind. Nachdem keine extra Flächen für Nebenanlagen ausgewiesen werden, dürfen Garagen überall innerhalb und außerhalb der Bauräume sowie außerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche errichtet werden. Es bedarf keiner Änderung der Planunterlagen.</p>

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße
 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	<p>im vorderen Grundstücksteil und jeweils außerhalb dieses Bauraumes. Für die Garagen selbst wurde kein eigener Bauraum festgesetzt: Auch aus den textlichen Festsetzungen ist zudem keine Regelung ersichtlich, wonach Garagen, Stellplätze und Carports auch außerhalb des Bauraumes errichtet werden können. Die jetzige Planung führt daher dazu, dass die Neuerrichtung einer Garage bei Beibehaltung des Hauptbaukörpers mangels Bauraumfestsetzung bzw. entsprechend anderweitiger Regelung unmöglich wird. Dies stellt einen Entzug von bestehendem Baurecht dar, weshalb mit dieser Festsetzung kein Einverständnis besteht. Angeregt wird, hier entweder einen eigenen Bauraum für Garagen, Carports und Stellplätze auszuweisen, oder aber in den textlichen Festsetzungen festzusetzen, dass Garagen, Carports oder Stellplätze auch außerhalb des Bauraumes errichtet werden dürfen.</p> <p>Z. 9.1 der textlichen Festsetzungen Gemäß Z. 9.1 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Immissionsgrenzwerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete maßgebend. In Z. 9.2 wird festgesetzt, dass gemäß DIN 4.1.2009 Tab. 8 an den farbig markierten Fassaden konkret bezeichnete Gesamtschalldämm-Maße einzuhalten sind. Weder aus den Planunterlagen selbst, noch aus der Bekanntmachung im Internet ist ersichtlich, ob die vorgenannten DIN-Normen bei der öffentlichen Auslegung mit ausgelegt worden sind, was zwingend erforderlich ist. Sofern dies nicht der Fall sein sollte - wovon mangels Hinweis in der Bekanntmachung und Kenntnisnahmemöglichkeit im Internet ausgegangen wird - ist das Festsetzungsverfahren auch aus diesem Grunde fehlerhaft.</p>	<p>Die DIN ist im Rathaus Krailling, Bauamt, Zimmer O.04, einsehbar.</p>

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag

	<p>III. Zusammenfassung</p> <p>Angesichts der planerischen Zielsetzung, dass seitens der Gemeinde eine Nachverdichtung gerade für Familien vorgesehen ist, dürfen wir darauf hinweisen, dass unser Mandant 5 Kinder hat. Insoweit wird zusammenfassend im Wesentlichen beantragt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Bauräume - wie bei den übrigen Grundstücken im Planumgriff auch - so groß zu fassen, dass eine Variationsbreite für die Situierung des Gebäudes im Falle der Neubebauung gewährleistet ist. Insbesondere soll hier der Bauraum dergestalt erweitert werden, dass ein Abstand zu den benachbarten Grundstücksgrenzen von 3 m festgesetzt wird; - die Grundflächen der Gebäude auf mindestens GR 110 bzw. GR 90 qm festzusetzen, - die Wandhöhe der Gebäude auf 5,90 m und die Firsthöhe auf 8,90 m festzusetzen, - die Festsetzung betreffend die Grundstücke Fl.Nr. 323/5 und 323/6 zu ändern, - auf Festsetzungen, die den Erhalt der benachbarten und die Grenze überragenden Bäume sicherstellen, zu verzichten, (d.h. Streichung des "zu erhaltenden Baumes" und des "erhaltenswerten Baumes" auf Grundstück 324/23), - die verkehrsberuhigte Zone entsprechend zu verlängern sowie die - unter Z. 7 genannten Unklarheiten bzw. Unbestimmtheiten der Planung entsprechend richtig zu stellen, insbesondere zu den nachfolgenden Stichpunkten - Korrektur der Mindestgröße im WR2 (Z. 4.4) - Korrektur bzgl. Dacheinschnitte und Dachaufbauten im Verhältnis zu Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Z. 5.5) und Zulässigkeit von Solaranlagen mit Aussparungen und nicht nur in rechteckiger Form, z.B. wg. Dachgauben, (Z. 5.7) - Lichtgräben, Abgrabungen (Z. 5.6) - Bau von Garagen und Carports (Ziff. 6.6), d.h. entweder Ausweisung eines eigenen Bauraums hierfür oder textliche 	Siehe oben
--	--	------------

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	Festsetzung, dass Garagen, Carports und Stellplätze außerhalb des Bauraumes errichtet werden dürfen - Erfordernis der Bekanntmachung der DIN-Vorgaben	
		Beschluss: Die Stellungnahme wird gemäß den Erläuterungen des Planfertigers berücksichtigt. Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.
Pentenrieder Str. 10a	Hiermit erhebe ich Einspruch gegen die Ziffer 4.4 (Festsetzung der Mindestgröße von Baugrundstücken) unter A Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 29. Eine Festsetzung der aufgeführten Mindestgrößen für die Grundstücke in den Bereichen WR1 (400 m2), WR2 (350 m2), WR3 (500 m2) ist nicht sinnvoll da es vor allem in dem Bereich WR1 mehrere alte Bestandsgebäude auf Grundstücksflächen kleiner 400 m2 gibt. Auf diesen Flächen ist dann ein Neubau gemäß vorliegender Festsetzung nicht mehr möglich. Auch in den Bereichen WR2 und WR3 gibt es solche Fälle. Zu Ihrer Information, ich bin Eigentümer des Gebäudes auf der Flur Nr. 75. Ich bitte um Behandlung meines Einspruchs in der nächsten Bauausschusssitzung im September und eine Bestätigung des Eingangs meines Einspruchs.	Erläuterung: Die Bedenken werden berücksichtigt. Es wird überprüft, welche Grundstücke die festgesetzte Mindestgrundsstücksgröße nicht einhalten. Es erfolgt eine Anpassung der textlichen Festsetzung.
		Beschluss: Die Stellungnahme ist bereits gemäß den Erläuterungen des Planfertigers berücksichtigt worden und es bedarf keiner Überarbeitung der Planunterlagen.
Gemeinde Krailling	Art und Maß der baulichen Nutzung. In Anlehnung an den gegenüberliegenden Bebauungsplan Nr. 31 und die unmittelbare Lage an einer Haupteerschließungsstraße der Gemeinde Krailling, wird als Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ für die erste Baureihe entlang der Pentenrieder Straße	

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	festgesetzt, in dem auch nicht störendes Gewerbe zulässig sein soll. Mit Blick auf die gewünschte Abschirmwirkung der rückwärtigen Bebauung wird für die erste Baureihe entlang der Pentenrieder Straße - die Mindestgrundstücksgröße auf 350 m reduziert. - eine gegenüber der rückwärtigen Bebauung leicht erhöhte Grundfläche für die Hauptgebäude zugelassen.	
		Beschluss: Die Planunterlagen werden in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung überarbeitet.

Abstimmungsergebnis

Zustimmung: **9**

Ablehnung: **0**

Anlage zu TOP 11 der Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Verkehr vom 12.02.2019

Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 für den rückwärtigen Bereich südlich der Pentenrieder Straße

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

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
<p>Landratsamt Starnberg Kreisbauamt 25.07.2018</p>	<p>1. Teilweise stehen die festgesetzten Bäume noch mit dem jeweiligen Bauraum bzw. den Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in Konkurrenz. Wir weisen daraufhin, dass dieser Konflikt im Zuge des Planverfahrens aufzulösen ist; ansonsten wäre unklar, wie mit einem Bauvorhaben umzugehen ist, das das festgesetzte Baurecht ausschöpft, aber den festgesetzten Baum gefährdet.</p>	<p>Erläuterungen: In Bezug auf die Bauräume wird in der Festsetzung Nr. 8.6 genau darauf eingegangen, wie mit den festgesetzten Bäumen, die mit ihren Baumkronen in den Bauraum hineinragen im Vollzug umgegangen werden soll. Für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsflächen wird eine zusätzliche Festsetzung aufgenommen, dass im Falle einer erforderlichen Umsetzung Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind.</p>
	<p>2. Wie bereits besprochen, empfehlen wir, zur besseren Nachvollziehbarkeit insbesondere der Erschließung der hinterliegenden Grundstücke, die Regelungen des ursprünglichen Bebauungsplans in den angrenzenden Bereichen hinweislich in die Planzeichnung mit aufzunehmen.</p>	<p>Nachdem der rechtsverbindliche Bebauungsplan handgezeichnet und nicht deckungsgleich mit der aktuellen digitalen Flurkarte ist, wird von einer hinweislichen Darstellung außerhalb des Geltungsbereich der vorliegenden Änderung abgesehen.</p>
	<p>3. Festsetzung A. 3.1: Die Regelung bezieht sich richtigerweise jeweils auf das gesamte Baugrundstück. Unter Punkt 5.1 der Begründung wird hingegen erläutert, dass sich die festgesetzten GR-Werte aus einer Hauptgebäude-GRZ ableiten. Wir weisen deshalb – wie schon in früheren Stellungnahmen - daraufhin, dass die ausschließliche Bezugnahme auf Hauptgebäude nicht der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung zur korrekten GR-Festsetzung entspricht (Stichwort "Summenmaß"), vgl. auch das Urteil des BayVGH vom 22.09.2015, Az. 1 B 14.1652, zum Bebauungsplan einer Nachbargemeinde. Außerdem raten wir davon ab, nur aufgrund verschiedener Grundstücksgrößen höchst unterschiedliche GR-Festsetzungen zu treffen. Notwendig sind unseres Erachtens auch städtebauliche Unterscheidungskriterien bzw. gegebenenfalls auch eine bessere Angleichung unterschiedlicher GR-Werte.</p>	<p>Ein Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, im Sinne der Ortsentwicklungsplanung den Charakter des Ortes von freistehenden Einzel- bzw. Doppelhäusern mit möglichst großzügigen Gartenbereichen zu bewahren. Hierzu ist das Verhältnis der vorhandenen Bebauung zur Grundstücksgröße untersucht worden. Dabei wurde festgestellt, dass bei den Grundstücken, auf denen auch die Zufahrten liegen, das Verhältnis von Bebauung zur Grundstücksfläche bei ca. 16% und bei den Grundstücken, bei denen die Zufahrten mit einer eigenen Fl.-Nr. herausgeteilt sind, das Verhältnis von Bebauung zu Grundstücksfläche bei ca. 22% liegt. Gem. § 16 Abs. 5 BauNVO darf das Maß der baulichen Nutzung (hier die Grundfläche) für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden. Neben der in den Bauräumen festgesetzten Grundfläche sind außerdem die Grundflächen für integrierte Garagen und Terrassen geregelt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, der zulässigen Einzel- oder Doppelhausbebauung und des Grundstückszuschnitts werden je nach möglichem</p>

Bebauungsplan Nr. 31 Teiländerung für die rückwärtige Bebauung der Bergstraße, Pentenrieder Straße, Werdenfelder Straße und Frühlingstraße		
Ergebnisse der Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
		<p>Gebäudetyp (Einzel- oder Doppelhaus) verschiedene Grundflächen abgeleitet, die insgesamt eine behutsame Nachverdichtung durch Anbauten und Erweiterungen zulassen.</p> <p>Nachdem je Doppelhaushälfte mit einer GR über 100 qm zwei Wohnungen zulässig sind, können in einem Doppelhaus max. bis zu vier Wohnungen untergebracht werden. Im Blick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und einem möglichst kostengünstigen Wohnraum geht die Gemeinde davon aus, dass eine Grundfläche von max. 240 qm je Doppelhaus (120 qm je Doppelhaushälfte) für die Unterbringung von vier Familien ausreicht. Deshalb wird die max. Grundfläche je Bauraum auf insgesamt 240 qm begrenzt.</p> <p>Da die Grundflächen etwas erhöht werden, sind die Balkone nun in der Grundfläche enthalten und es wird auf die Festsetzung zur Überschreitung für Balkone verzichtet. Die Festsetzung A 3.2 und 3.3 werden so umformuliert, dass hier die Grundfläche für Teile baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 5 BauNVO definiert wird, die generell zulässig sein soll.</p> <p>Die Begründung und die Planzeichnung werden überarbeitet.</p>
	<p>4. Festsetzung A. 3.5: In der Aufzählung fehlt noch der Verweis auf A. 3.4. Generell empfehlen wir, wegen des Wortlauts des § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ("Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen"), nicht zusätzlich zur GR noch eine GRZ festzusetzen; oder ist die Festsetzung als Regelung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO im Sinne einer Anpassung der sogenannten "Kappungsgrenze" gedacht?</p>	<p>Es wird an der Festsetzung 3.5 festgehalten, weil es sich wie vermutet um die Festsetzung einer Kappungsgrenze gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO handelt.</p>

Bebauungsplan Nr. 31 Teiländerung für die rückwärtige Bebauung der Bergstraße, Pentenrieder Straße, Werdenfelser Straße und Frühlingstraße		
Ergebnisse der Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	5. Festsetzung A. 4.3 ist in der vorliegenden Form unzulässig, da sie Art. 6 Abs. 9 BayBO widerspricht.	Die Bedenken werden berücksichtigt und es wird von der Festsetzung abgesehen.
	6. Auf welche Rechtsgrundlage stützt sich Festsetzung A. 4.5? Möglich sind bei der Überschreitung der Baugrenzen folgende Konstellationen: <ul style="list-style-type: none"> – Überschreitung "in geringfügigem Ausmaß", § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO; diese kann ausschließlich die Genehmigungsbehörde zulassen – Ausnahmsweise Überschreitung (nach Art und Umfang zu bestimmen), §23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO – Überschreitung für einzelne Grundstücks- oder Gebäudeteile: § 23 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO Wir bitten durch eine klarere Formulierung der Festsetzung oder Erläuterungen in der Begründung darzulegen, welche dieser Regelungsmöglichkeiten von der Gemeinde intendiert ist.	Die Überschreitung basiert auf den Regelungen des § 23 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO. Hierzu erfolgt eine Ergänzung der Festsetzung.
	7. Um das gewünschte Ziel im Vollzug des Bebauungsplans zu erreichen, ist eine geringfügige Umformulierung der Festsetzung A. 5.1 notwendig: "Für Hauptgebäude sind nur .. "	Der Hinweis wird berücksichtigt und es erfolgt eine entsprechende Ergänzung der Festsetzung
	8. Festsetzung A. 5.3: "Bei Widerkehren" sollte durch "Für Widerkehren" ersetzt werden, da ansonsten jedes Gebäude, das eine Widerkehr hat, grundsätzlich 1 m höher sein dürfte. Außerdem kann im letzten Satz das Wort "der" einmal entfallen.	Die Hinweise werden berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Festsetzungen.
	9. Festsetzung A. 5.5: Wir empfehlen, die Regelung nochmals zu überarbeiten, da derzeit an Gebäuden Abgrabungen und Aufschüttungen in beliebigem Umfang zugelassen werden ("nur an Gebäuden über 0,5m ... "). Hiervon raten wir ab. Zudem sollte das Verhältnis der zulässigen Geländeänderungen zur festgesetzten Außenwandhöhe klargestellt werden.	Die Festsetzung wird wie folgt überarbeitet: <i>„Lichtgräben, Abgrabungen, sowie Aufschüttungen sind nur unmittelbar an Gebäuden bis zu einer Höhe, bzw. Tiefe von max. 0,5 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, und innerhalb eines Abstandes von max. 2 m, gemessen von der Gebäudekante, zulässig. ...“</i> In der Begründung wird klargestellt, dass sich durch die

Bebauungsplan Nr. 31 Teiländerung für die rückwärtige Bebauung der Bergstraße, Pentenrieder Straße, Werdenfelser Straße und Frühlingstraße		
Ergebnisse der Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
		Festsetzung zu den Aufschüttungen und Abgrabungen der Bezug für die Wandhöhe (das natürliche Gelände) nicht verändert.
	10. Festsetzung A. 6.1: Wir raten dringend davon ab, in einem WR "Anlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung" auszuschließen, da hierdurch wohngebietstypische Anlagen wie ein Kaninchenstall oder eine Hundehütte unzulässig würden. Sollen lediglich größere Anlagen im Zusammenhang mit der Tierzucht verhindert werden, müsste -unabhängig von der Frage, ob eine solche Nutzung im Einzelfall überhaupt im WR zulässig ist - die Regelung entsprechend konkretisiert und begründet werden.	Der Anregung wird gefolgt und es wird auf den Zusatz „mit Ausnahme von Anlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung“ verzichtet.
	11. Festsetzung A. 7.1: In der Begründung sollte erläutert werden, weshalb anstelle von Verkehrsflächen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen werden. Die Kommentarliteratur verlangt hierfür eine besondere städtebauliche Ausgangslage, vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Rn.169a ZII § 9. Auch die konkrete Lage der Geh-, Fahr- und Leitungsrechts-Flächen sollte begründet werden. Zudem sollte die Gemeinde auf eine ausreichende Breite der Flächen achten und hierzu - falls noch nicht geschehen - die Kreisbrandinspektion beteiligen.	Die Gemeinde hält bewusst an der Festsetzungssystematik des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 31 fest. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechten schreiben dem Grundstückseigentümer nicht vor, wo sie ihre Zufahrten anlegen. Nur wenn keine Einigung unter den Grundstückseigentümern erzielt werden kann, sind die Zufahrten im Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte anzulegen. In Bezug auf die Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf den Fl.-Nrn. 272/1, 272/2, 273/8, 273/13, 274/1, 274/2, 278 und 281 so erweitert, dass eine Feuerwehraufstellfläche von 7x11 m gewährleistet werden kann.
	12. Festsetzung A. 8.2, Satz I: Ist "bepflanzte Fläche" gemeint?	Nachdem der Bebauungsplan auch Pflanzungen vorsieht und nicht davon ausgegangen werden kann, dass bereits 15% bepflanzt sind, wird an der Formulierung „zu bepflanzende Fläche“ festgehalten.
	13. Festsetzung A. 8.3 ist aufgrund von A. 6.3 verzichtbar.	Die Festsetzung wird herausgenommen.

Bebauungsplan Nr. 31 Teiländerung für die rückwärtige Bebauung der Bergstraße, Pentenrieder Straße, Werdenfelser Straße und Frühlingstraße		
Ergebnisse der Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	14. Festsetzung A. 8.4: Ist mit "im selben Bereich des Grundstückes" der exakt selbe Standort gemeint? Wenn nicht, sollte ein konkreter Toleranzbereich angegeben werden, z.B. 3m. Sind unter den im letzten Satz angesprochenen Obstgehölzen auch zum Erhalt festgesetzte Bäume im Sinne der vorhergehenden Regelung?	Anstelle von „im selben Bereich des Grundstücks“ wird folgender Passus eingefügt: „ <i>in max. 5 m Entfernung vom festgesetzten Standort</i> “ zusätzlich wird nach Satz 1 folgender Satz 2 eingefügt: „ <i>Bei Erhalt und Entwicklung eines anderen geeigneten Baumes auf dem Grundstück dar der Abstand in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung ausnahmsweise auch bis zu 15 m entfernt stehen.</i> “
	15. Festsetzung A. 8.5: Wir empfehlen, anstatt auf den Begriff der Bezugfertigkeit besser auf denjenigen der "Nutzungsaufnahme" abzustellen.	Der Hinweis wird berücksichtigt, anstelle von Bezugfertigkeit wird Nutzungsaufnahme festgesetzt.
	16. Insgesamt regen wir an, die Begründung nochmals in Bezug auf Grammatik und Rechtschreibung zu überarbeiten. Ansonsten werden zu diesem Auslegungsverfahren keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	Beschluss: Die Stellungnahme wird entsprechend den Erläuterungen des Planfertigers berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.
Landratsamt Starnberg Immissionschutz 17.09.2018	Überschlägige Berechnungen des Verkehrsaufkommens auf der Pentenrieder Straße mit Verkehrszahlen früher Jahre haben ergeben, dass bei freier Schallausbreitung an den Nordostfassaden der geplanten Bauräume in Richtung der Pentenrieder Straße die Orientierungswerte tags/ nachts der DIN 18005 für ein WR überschritten werden können. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden nicht erreicht. Genaue Verkehrszahlen liegen uns jedoch nicht vor. Empfehlung: Soweit Wert auf Schallschutz gelegt wird, ist die Einhaltung des Orientierungswerts für ein WR von tags/ nachts 50/ 40 dB(A) anzustreben. D.h. zu mindestens auf dem Grundstück Fl. Nr. 281 sollte darauf geachtet werden, dass Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 nicht ausschließlich nach Nordosten in Richtung Pentenrieder Straße orientiert werden.	Erläuterungen: Die Gemeinde ist sich dessen durchaus bewusst, geht jedoch davon aus, dass das Baurecht an der Pentenrieder Straße umgesetzt und dadurch eine Abschirmung der rückwärtigen Bebauung erfolgen wird. In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass solange die Baulücke noch nicht geschlossen ist, auf eine entsprechende Ausrichtung der Aufenthaltsräume zu achten ist. Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und es erfolgt eine Ergänzung der Begründung.

Bebauungsplan Nr. 31 Teiländerung für die rückwärtige Bebauung der Bergstraße, Pentenrieder Straße, Werdenfelser Straße und Frühlingstraße		
Ergebnisse der Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag

Würmtal Zweckverband – Abteilung Abwasserentsorgung 01.08.2018	<p>Das im Planentwurf ausgewiesene Gebiet wird im "Trennsystem" entwässert.</p> <p>Wie aus beiliegendem Katasterauszug ersichtlich, wird das Schmutzwasser der vorhandenen Gebäude in das Schmutzwasserkanalnetz des Würmtal-Zweckverbandes eingeleitet.</p> <p>Über die vorhandenen Grundstücksentwässerungsanlagen ist auch der zusätzliche Schmutzwasseranfall abzuleiten. Bei Leitungsführungen über so genannte Vorderliegergrundstücke sind die Leitungstrassen durch die Bestellung von Grunddienstbarkeiten rechtlich abzusichern.</p> <p>Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt auf den Plangrundstücken. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in das Schmutzwasserkanalnetz ist auch in Zukunft nicht zulässig. Die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers ist im weiteren Bauleitplanverfahren nachzuweisen. Durch die geplanten Festsetzungen ist eine maßvolle Verdichtung möglich. Der durch die geplanten Festsetzungen zulässige Geschossflächenzuwachs gegenüber dem Bestand ist zu ermitteln und uns mitzuteilen, damit die hierfür erforderlichen Abwassereinheiten für das der Gemeinde Krailling zur Verfügung stehende Abwasserkontingent vorgemerkt werden können. Andernfalls ist die Schmutzwasserbeseitigung als nicht gesichert anzusehen.</p> <p>Das Landratsamt Starnberg und das Wasserwirtschaftsamt Weilheim erhalten Abdruck des Schreibens.</p>	<p>Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Begründung.</p>
---	--	---

Bebauungsplan Nr. 31 Teiländerung für die rückwärtige Bebauung der Bergstraße, Pentenrieder Straße, Werdenfelser Straße und Frühlingstraße		
Ergebnisse der Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag

Abfallwirtschaftsverb and Starnberg (AWISTA) 02.08.2018	Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten. weisen wir darauf hin, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen muss (vgl. § 13 a Abs. 4 Pkt. 6 Abfallwirtschaftssatzung).	Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Begründung.
Kreisbrandinspektion Starnberg 31.08.2018	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Löschwasserversorgung</i> Hinsichtlich der Löschwasserversorgung bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken. • <i>Erschließung</i> Die Erschließung der einzelnen Grundstücke bzw. Bauten ist in dem Planentwurf nicht eindeutig nachvollziehbar. Sollten einzelne Bauten mehr als 50 m von einer für die Feuerwehr nutzbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein, so ist eine Feuerwehrezufahrt mit entsprechenden Wendeflächen einzuplanen. • <i>Zweiter Flucht- und Rettungsweg</i> Hinsichtlich des zweiten Flucht- und Rettungsweges bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken. 	Erläuterungen: In einem Vor-Ort Termin am 23.01.2019 wurden mit dem Kreisbrandrat Herrn Bauch vom LRA Starnberg die Grundstücke festgehalten, auf denen eine Feuerwehraufstellfläche von 7x11 m erforderlich ist. Diese wird in der Planzeichnung durch eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht abgesichert. In der Begründung wird zudem darauf hingewiesen, was an den Zufahrten unmittelbar an der Pentenrieder Straße zu berücksichtigen ist.
		Beschluss: Die Hinweise werden berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.
Bayernwerk 06.08.2018	Aus der Planbeschreibung ist zu entnehmen, dass es sich um ein "Wohngebiet" handelt. Dieses kann bei haushaltsüblicher Elektrifizierung bzw. branchenüblichen Leistungsbedarf aus dem bestehenden Ortsnetz versorgt werden. Ergänzend dazu sind somit lediglich Niederspannungskabel als Netz- bzw. Hausanschluss zu verlegen. Wir haben den Bebauungsplan ohne Einwand zur Kenntnis genommen.	Beschluss: Die Hinweise werden berücksichtigt und es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Begründung.

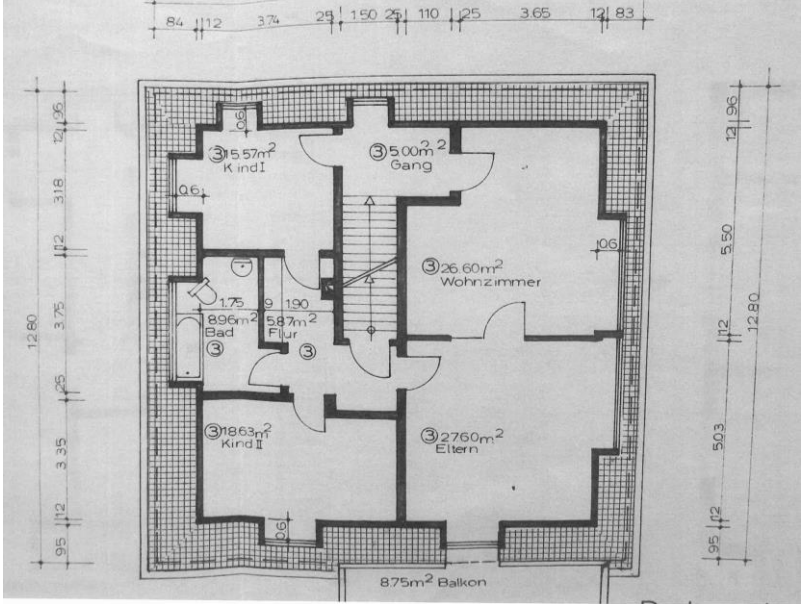
Bebauungsplan Nr. 31 Teiländerung für die rückwärtige Bebauung der Bergstraße, Pentenrieder Straße, Werdenfelser Straße und Frühlingstraße		
Ergebnisse der Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag

<p>Deutsche Telekom Technik GmbH 02.08.2018</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Im Plangebiet ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen. Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigefügt. Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind in der darin eingefügten Legende zu entnehmen.</p> <p>Bitte beachten sie: Die übersandten Lagepläne sind nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten sind sie unverbindlich. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.</p> <p>Für die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderen Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bauherrenhotline (Tel.: 0800 3301903 oder E-Mail: fm.bhh.auftrag@telekom.de) so früh wie möglich mindestens 4 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden</p>	<p><u>Erläuterungen:</u> Der Hinweis auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen wird redaktionell ergänzt. Die weiteren Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Die genannten fachlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Diesbezüglich erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Hinweise und der Begründung.</p>
---	--	--

Bebauungsplan Nr. 31 Teiländerung für die rückwärtige Bebauung der Bergstraße, Pentenrieder Straße, Werdenfelser Straße und Frühlingstraße		
Ergebnisse der Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag

	<p>und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.</p>	
		<p><u>Beschluss:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend den Erläuterungen des Planfertigers berücksichtigt. Es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung textlichen Hinweise und der Begründung.</p>

Bebauungsplan Nr. 31 Teiländerung für die rückwärtige Bebauung der Bergstraße, Pentenrieder Straße, Werdenfelser Straße und Frühlingstraße		
Ergebnisse der Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag

Stellungnahmen betroffener Bürger mit Einwänden, Bedenken, Anregungen und Hinweisen:		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
Pentenrieder Str. 15b 82152 Krailling 16.08.2018	<p>wie bereits persönlich besprochen mache ich Sie hiermit darauf aufmerksam, dass mein Eingangsvorbau in nordnordwestlicher Richtung (Balkon, Kellertreppe, Abmauerung Kellertreppe) im Änderungsentwurf des Bebauungsplans Nr. 31 nicht verzeichnet ist (siehe Auszug aus dem Bauantrag anbei). Ich bitte um Berücksichtigung.</p> <p>Sollten Sie diesbezüglich weitere Informationen von mir benötigen, lassen Sie es mich bitte gerne wissen.</p> 	<p>Erläuterungen:</p> <p>Für das Grundstück ist bisher eine Grundfläche von 140 qm festgesetzt, die weiterhin beibehalten werden soll. Das bestehende Gebäude, welches bereits bei der Aufstellung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans vorhanden war, liegt mit 160 qm deutlich darüber und unterschreitet auch den gem. Bayerische Bauordnung zulässigen Mindestabstand von 3 m zur östlichen Grundstücksgrenze. Dieses hat Bestandsschutz.</p> <p>Die Gemeinde hält jedoch daran fest, dass zukünftig alle gesetzlich vorgegebenen Abstände einzuhalten sind. Deshalb kann die Baugrenze im Nordwesten auch nicht nach Westen erweitert werden. Lediglich nach Süden bestünde bei einem Neubau etwas Gestaltungsspielraum. Deshalb wird hier eine geringfügige Erweiterung vorgenommen.</p>
		<p>Beschluss:</p> <p>Die Bedenken werden entsprechend den Erläuterungen des Planfertigers berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.</p>

Bebauungsplan Nr. 31 Teiländerung für die rückwärtige Bebauung der Bergstraße, Pentenrieder Straße, Werdenfelser Straße und Frühlingstraße		
Ergebnisse der Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
Pentenrieder Str. 15 82152 Krailling 02.09.2018	<p>Zur Bekanntmachung über eine Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 31 für die rückwärtige Bebauung der Pentenrieder Straße, Bergstraße, Werdenfelserstraße und Frühlingsstraße möchte ich folgenden Einspruch geltend machen:</p> <p>Im Bebauungsplan wird in der Flurnummer 274/2 zwei Hainbuchen mit Nummer 68 und 69 als Baumbestand festgesetzt. Bei diesen Bäumen handelt es sich um zwei zu eng aneinander stehende zu dicht am Zaun stehende wildaufgeschlagenen Bäume, deren langfristiger Erhalt sowohl den Zaun, als auch die im Wurzelbereich befindlichen Stromleitungen und Einfahrt am Nachbargrundstück (28212) gefährdet.</p> <p>Ich bitte - wenn möglich - diese Bäume aus der Festsetzung herauszunehmen, da über kurz oder lang eine Fällung notwendig sein wird.</p>	<p><u>Erläuterungen:</u></p> <p>Das Grundstück hat ohne Zufahrt eine Größe von ca. 470 m², die Zufahrt (Fl.Nr. 274/3) weitere 196 m². Nachdem die Zufahrt nur zur Hälfte dem südlichsten Grundstück 274/2 zuzurechnen ist, wären gem. Ziff. A.8.2 zwei Bäume auf dem Grundstück erforderlich. Die beiden Hainbuchen sind letztlich als ein Baum anzusehen. Stromleitungen werden üblicherweise durch Baumwurzeln nicht beeinträchtigt. Sollten die Bäume dennoch gefällt werden müssen, wäre ein Fällantrag bei der Gemeinde einzureichen und gem. Festsetzung Ziff. A.8.4 ein Ersatz neu zu pflanzen oder aus dem Bestand zu entwickeln. Die Gemeinde hält an der Festsetzung fest.</p>
		<p><u>Beschluss:</u></p> <p>Die Bedenken werden entsprechend den Erläuterungen des Planfertigers zurückgewiesen bzw. im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt und es bedarf keiner Änderung der Planunterlagen.</p>
Pentenrieder Str. 13a 82152 Krailling 06.08.2018 und 04.09.2018	<p>06.08.2018 wie soeben telefonisch besprochen, nochmals schriftlich der Sachverhalt zu o.a. geplanten Teiländerung des Bebauungsplans mein Grundstück betreffend.</p> <p>In der in Ihrem Schreiben vom 31.7.2018 beigefügten Skizze ist für die Erschließung meines rückwärtigen Grundstücks eine Zufahrt (mit einer gemeinsamen Geh-, Fahr-, Leitungsrechts-Fläche = Verkehrsfläche) zusammen mit dem Nachbargrundstück Borst/Bürgermeisterin ausschließlich auf meinem Grund als neu geplant eingetragen. Dies ist nach Ihrer Aussage wohl aufgrund eines Planungsfehlers aufgetreten.</p> <p>Richtig muss vielmehr sein, dass sowohl die Einfahrt als auch die Verkehrsfläche (=Geh-, Fahr-, Leitungsrechts-Fläche) für beide Grundstücke klar getrennt auf ihrem jeweils eigenen Grund und</p>	<p>Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan auf den Fl.-Nrn. 274/3 und 278 eingezeichnet ist, wird auf beiden Grundstücken in gleicher Breite fortgeführt.</p> <p>Es sei darauf hingewiesen, dass das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nicht mit einer festgesetzten Verkehrsfläche zu verwechseln ist. Die Eigentümer dürfen die Zufahrt jederzeit auch an anderer Stelle auf dem Grundstück umsetzen.</p> <p>Mit dem Erfordernis einer Feuerwehr-Aufstellfläche (7 x 11 m) wird der Erhalt aller Bäume in diesem Bereich – ein zweistämmiger Spitzahorn mit je ca. 1,4 m Stammumfang sowie zwei Eichen mit 1,7 sowie 2,2 m Stammumfang – verhindert. Die Gemeinde ist sich dessen sehr wohl</p>

Bebauungsplan Nr. 31 Teiländerung für die rückwärtige Bebauung der Bergstraße, Pentenrieder Straße, Werdenfelser Straße und Frühlingstraße		
Ergebnisse der Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	<p>Boden zu erfolgen haben. Wie Sie sagten, wird eine entsprechende Korrektur im Gemeinderat besprochen und vorgenommen werden, in dem Sinne, dass sowohl Nachbarzufahrt als auch die Verkehrsfläche klar getrennt von meinem Grundstück auf dem jeweiligen eigenen Grundstück festgesetzt werden. Ich bitte der guten Ordnung halber um kurze Bestätigung des Eingangs meiner E-Mail und um Benachrichtigung, wenn/wann die Änderungen besprochen werden und erfolgt sind. 04.09.2018 Noch ein Hinweis: bei der eingetragenen Verkehrsfläche stehen wohl auch die alten geschützten Eichen. Muss daher wohl flexibler geregelt werden.</p>	<p>bewusst, dennoch wird an dieser Stelle zugunsten der Belange der Feuerwehr abgewogen und es erfolgt eine Ergänzung der Festsetzung Nr. 8.1, dass die im Bereich von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht als zu erhaltend festgesetzten Bäume im Falle einer Umsetzung zu ersetzen sind.</p>
		<p>Beschluss: Die Bedenken werden entsprechend den Erläuterungen des Planfertigers berücksichtigt und es erfolgt eine entsprechende Überarbeitung der Planunterlagen.</p>
<p>Pentenrieder Str. 15b 82152 Krailling 23.08.2018</p>	<p>im vorliegenden Änderungsentwurf wird die Erschließung der Flurnummer 278 ausschließlich über unseren privaten Weg, die Flurnummer 274/3, geführt. Dieser Nutzung widerspricht die Eigentümergemeinschaft ausdrücklich. Wir werden versuchen, eine Einigung über eine gemeinsame Zufahrt mit den Nachbarn zu erzielen.</p>	<p>Erläuterungen: Das Geh-, Fahr und Leitungsrecht wird wie bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehen, zur Hälfte auf der Fl.-Nr. 278 und 274/3 ausgewiesen. Dabei wird eine 7x11 m große Wendefläche für die Feuerwehr mit eingeplant, die immer freizuhalten ist. Es sei darauf hingewiesen, dass das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nicht mit einer festgesetzten Verkehrsfläche zu verwechseln ist. Die Eigentümer dürfen die Zufahrt jederzeit auch an anderer Stelle auf dem Grundstück umsetzen.</p>
		<p>Beschluss: Die Bedenken werden entsprechend den Erläuterungen des Planfertigers berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen</p>

Bebauungsplan Nr. 31 Teiländerung für die rückwärtige Bebauung der Bergstraße, Pentenrieder Straße, Werdenfelser Straße und Frühlingstraße		
Ergebnisse der Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
Mitterweg 4b 82152 Krailling 04.09.2018	<p>bezugnehmend auf die uns vorliegende Bekanntmachung vom 31. Juli 2018 sowie ein Gespräch mit der zuständigen Sachbearbeiterin im Rathaus (heute Vormittag) erlauben wir uns als Betroffene des fraglichen Grundstücks folgende ergänzende Anregung vorzubringen:</p> <p>Das von der Änderung des Bebauungsplans betroffene Grundstück besteht aus folgenden drei Flurnummern: 272, 272/1 und 272/2.</p> <p>Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans betrifft - wenn wir recht sehen den hinteren sowie den mittleren Teil des Grundstücks, nicht einbezogen ist hierbei der vordere, noch unbebaute Teil (= Flurnummer 272/2).</p> <p>Dieser Teil ist mit 901 qm der größte Teil der drei Teilgrundstücke. Zum Vergleich: Fläche des mittleren Teils 835 qm, des hinteren Teils 786 qm.</p> <p>Wir regen an, den vorderen Teil des Grundstücks (= Flurnummer 272/2) in den geplanten Umgriff des Bebauungsplans mit einzubeziehen, da sonst das größte Grundstück eine geringere Bebauung erlauben würde als die beiden kleineren.</p>	<p><u>Erläuterungen:</u></p> <p>Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 beabsichtigt, nur für den rückwärtigen Bereich eine Nachverdichtung zu regeln, deshalb wird kein Baugrundstück mit einbezogen, dass in erster Reihe an einer Erschließungsstraße angrenzt. Hierzu wird bei Bedarf ein neues Bauleitplanverfahren durchgeführt.</p>
		<p><u>Beschluss:</u></p> <p>Die Bedenken werden entsprechend den Erläuterungen des Planfertigers berücksichtigt und es erfolgt eine Änderung der Planzeichnung.</p>
Pentenrieder Str. (Fl.-Nr. 278) 82152 Krailling 04.09.2018	<p>Zu dem von Ihnen veröffentlichten B-Plan Entwurf nehme ich - im Auftrag der Grundstücksbesitzer, Fl.Nr. 278, wie folgt Stellung:</p> <p>Vielen Dank für die sehr weitgehende Übernahme und Ermöglichung unserer Wünsche! Es ist uns ein großes Anliegen hier in unserem angestammten ‚Familiensitz‘ barrierefrei und großzügig leben zu können.</p> <p>Wenn möglich würden wir sehr gerne das Baufeld noch ca. 4 m nach Süden verschieben - um mehr Distanz zum bestehenden Wohnhaus unserer Mutter zu schaffen. Die Distanz zu den</p>	<p><u>Erläuterungen:</u></p> <p>Die Gemeinde hat sich bei der Festlegung der Baugrenze eingehend mit dem zu erhaltenden Baumbestand auseinandergesetzt. Dabei wurde zugunsten der zukünftigen Bebaubarkeit auf die Festsetzung der Winterlinde mit der Nr. 17 verzichtet. Nach nochmaliger Prüfung des Abstandes zur Winterlinde mit der Nr. 18, hält die Gemeinde an der Lage des derzeitigen Bauraums fest und weist eine Verschiebung um max. 2 m nach Süden weiterhin zurück.</p>

Bebauungsplan Nr. 31 Teiländerung für die rückwärtige Bebauung der Bergstraße, Pentenrieder Straße, Werdenfelser Straße und Frühlingstraße

Ergebnisse der Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
---------------------	-------------------------	------------------------------------

Bäumen wird dadurch nicht verschlechtert. Es bestehen keine für uns ersichtlichen städtebaulichen Gründe für eine Einschränkung der Verschiebung nach Süden.
 Unser Vorschlag in Rot mit Überlagerung zum ausgelegten Entwurf.



MUCK PETZET ARCHITECTEN
 B-Plan Nr. 31
 21.06.2018
 Anlage 1:
 Vorschlag Verschiebung Baufeld Fl. Nr. 278
 in Richtung Süden um 4,0m
 M 1:500

Zur vorgeschlagenen Erschließung: Wir präferieren die gem. gültigem B-Plan vorgesehene Erschließung im Osten - halbseitig mit den angrenzenden Nachbarn 274 bzw. 274/1. Mit den Nachbarn haben wir hierzu Kontakt aufgenommen.
 Durch ein Verschwenken der Erschließung an der B-Plangrenze ganz auf das Grundstück 278 könnte die Notwendigkeit der Einigung mit Flur Nr. 274/1 umgangen werden.

Auch zu den textlichen Festsetzungen möchten wir wie folgt Stellung nehmen und um entsprechende Korrektur / Änderung bitten, wir schließen uns den konkruenten Anmerkungen der Nachbarn Fl. Nr. 281 an:

zu 5.5 Lichtgräben, Abgrabungen, sowie Aufschüttungen sind nur

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der östlich angrenzenden Eigentümer wird der Anregung gefolgt, das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf beiden Grundstücken (278 und 274/3) einzutragen. Dabei erfolgt eine Aufweitung auf 7x11m, welche als Aufstellfläche für die Feuerwehr immer freizuhalten ist.

Bei keiner Einigung kann jederzeit die Zufahrt auch nur auf einem der beiden Grundstücke erfolgen.

Es erfolgt eine entsprechende Umformulierung der Fest-

Bebauungsplan Nr. 31 Teiländerung für die rückwärtige Bebauung der Bergstraße, Pentenrieder Straße, Werdenfelser Straße und Frühlingstraße		
Ergebnisse der Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	<p><i>an Gebäuden über 0,5 m Höhe, bzw. Tiefe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, und innerhalb eines Abstandes von 2 m, gemessen von der Gebäudekante, zugelassen. Die Gesamtbreite aller Lichtgräben, Abgrabungen und Aufschüttungen darf maximal ein Drittel der an die Fläche angrenzenden Gebäudefront betragen. Die Errichtung einer Außentreppe mit der dazu erforderlichen Abgrabung ist innerhalb der Bauräume zulässig.</i></p> <p>Diese Festsetzung ist widersprüchlich und unklar: meint sie 'Gebäude über 0,5 m Höhe' oder eben die Abgrabungen / Aufschüttungen?... es müsste in etwa heißen: <i>Lichtgräben, Abgrabungen, sowie Aufschüttungen sind nur unmittelbar an Gebäuden und in einer Höhe bzw. Tiefe bis 0,5m gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, und innerhalb eines Abstandes von 2 m, gemessen von der Gebäudekante, zugelassen.</i></p> <p>Inhaltlich ist die Festsetzung nicht praxistauglich - z.B. ein ganz normaler Kellerlichtschacht zur Belüftung eines Technikraumes ist jedenfalls deutlich über 0,5 m tief (eher 1,5 bis 2m) - ein aus der Festsetzung resultierendes Keller-Fenster hätte incl. Rahmen nur noch etwa 30 cm Höhe! Die Tiefenbeschränkung für Abgrabungen / Lichtschächte muss jedenfalls entfallen!</p>	<p>setzung: <i>Lichtgräben, Abgrabungen, sowie Aufschüttungen sind nur unmittelbar an Gebäuden bis zu einer Höhe, bzw. Tiefe von max. 0,5 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, und innerhalb eines Abstandes von max. 2 m, gemessen von der Gebäudekante, zulässig.</i></p> <p>Darüber hinaus wird an der Festsetzung festgehalten. Die Beschränkungen sind bewusst so geregelt, dass im Keller keine Aufenthaltsräume entstehen sollen.</p>
	<p><i>zu 5.6 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Dächern sind generell zulässig. Auf Satteldächern sind sie nur als zusammenhängende, rechteckige Flächen ohne Aussparungen in gleicher Neigung wie das Satteldach auszuführen. Auf Flachdächern von Garagen oder Carports dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie in aufgeständerter Bauweise mit einer maximalen Anlagenhöhe von 1,0 m errichtet werden.</i></p> <p>Demnach wären Solaranlagen auf Flachdächern von Hauptgebäuden nicht zulässig? Ich denke nicht, daß das so gemeint ist? Generell sollte bei der Aufstellung die optimale Ausrichtung im Vordergrund stehen – eine Höhenbeschränkung auf 1 m könnte da kontraproduktiv sein....</p>	<p>Es erfolgt eine entsprechende Umformulierung der Festsetzung: <i>Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Dächern sind generell zulässig. Auf Satteldächern sind sie nur als zusammenhängende, rechteckige Flächen ohne Aussparungen in gleicher Neigung wie das Satteldach auszuführen. Auf Flachdächern dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie in aufgeständerter Bauweise mit einer maximalen Anlagenhöhe von 1,0 m errichtet werden.</i></p> <p>Die Ausrichtung hat zunächst einmal nicht mit der Höhe zu tun. Vielmehr ist entscheidend, dass keine Neigung bei</p>

Bebauungsplan Nr. 31 Teiländerung für die rückwärtige Bebauung der Bergstraße, Pentenrieder Straße, Werdenfelser Straße und Frühlingstraße		
Ergebnisse der Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
		aufgeständerten Anlagen vorgegeben wird.
	zu 8.8 Flachdächer mit einer Neigung $\leq 5^\circ$ 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 zählen nicht zu technischen Dachaufbauten. Die Beschränkung auf 10% von Terrassen und technischen Aufbauten ist zu eng gefasst. Die verbleibenden Terrassenflächen entsprechen nicht der möglichen hochwertigen Nutzung. Vorschlag: mindestens 50% der Flachdach-Dachflächen sind zu begrünen.	An der Festsetzung wird festgehalten, sie lässt eine begehbare Dachterrasse in ausreichendem Umfang zu.
	Wir hoffen sehr, daß unsere Anregungen in den weiteren Planungen berücksichtigt werden können und werden uns gerne weiter aktiv hierbei einbringen.	Beschluss: Die Stellungnahme wird entsprechend den Erläuterungen des Planfertigers berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.
Pentenrieder Str. (Fl.-Nr. 278) 82152 Krailling 04.09.2018	zu dem von Ihnen veröffentlichten B-Plan Entwurf nehme ich - auch Namens und im Auftrag der anderen Grundstücksbesitzer Nana Petzet, Oskar und Emma Petzet wie folgt Stellung: Vielen Dank für diese Planungsinitiative - wir unterstützen die Planungsziele der Gemeinde zur Schaffung von Wohnraum und zur Berücksichtigung von Barriere- und Gestaltungsfreiheit in diesen Innenlagen. Die Erschließungssituation der inneren Grundstücke ist sicher problematisch und erfordert noch weitere Abstimmungen. Wir regen jedenfalls die Änderung des vorliegenden Entwurfs - gem. anliegender Darstellung (S.2) an und bitten um Berücksichtigung bei den weiteren Planungsschritten:	Erläuterungen:

Bebauungsplan Nr. 31 Teiländerung für die rückwärtige Bebauung der Bergstraße, Pentenrieder Straße, Werdenfelser Straße und Frühlingstraße		
Ergebnisse der Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	<p>Wir begründen unseren Vorschlag wie folgt: Bzgl. der Ausnutzung der Grundstücke besteht bei dem vorliegenden Vorschlag eine starke Ungleichbehandlung: Es ist für uns städtebaulich nicht nachvollziehbar warum das Grundstück 281 mit gesamt 1311qm insgesamt eine erheblich schlechtere Ausnutzung erfahren soll als die benachbarten und in vergleichbaren (inneren / 2.Reihe-) Lagen befindlichen Grundstücke. Wir haben hierzu eine Dichtestudie beigefügt. Auch in der Begründung zum B-Plan wird bei Grundstücken ohne zusätzliche Erschließung von einem Durchschnittswert von mind. 2,2 GRZ ausgegangen. Die vergleichbaren Lagen weisen de facto eine GRZ von 2,5 aus. Wir bitten daher darum, daß unser Grundstück gleichbehandelt wird und haben dazu den anliegenden Vorschlag entwickelt, der unseres Erachtens auch die im bisherigen B-Plan verhandelten Interessen und Abhängigkeiten besser berücksichtigt: Der Vorschlag sieht auf dem östlichen Teilgrundstück - das bisher genehmigte Baufeld von 16/16m vor - allerdings in einer weiter nach Osten verschobenen Position, die so auf die Ausweisung des westlichen Baufeldes reagiert (mehr Distanz). Hier besteht unseres Erachtens kein städtebaulicher oder sonstiger ersichtlicher Anlaß die GR von 200m² der bestehenden Planung - und den mehr Freiheiten zur Baukörperpositionierung lassenden Umfang des bestehenden Baufeldes zu reduzieren! Die vorgeschlagene Verschiebung des Feldes nach Osten resultiert aus der Nähe zum westlichen Baufeld. Die Ausweisung eines zusätzlichen Baufeldes im Westen begrüßen wir - allerdings können wir die Reduzierung der GR auf 80 m² nicht nachvollziehen. Mit einer Ausweisung von 120 m² würde sich zusammen mit den ebenfalls von uns vorgeschlagenen 200 m² des östlichen Feldes zusammen eine Dichte von ca. 2,5 GRZ einstellen - die mit den Nachbarn vergleichbar wäre. Wir bitten um Mitteilung ob und inwieweit unsere Interessen im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden - um gegebenenfalls</p>	<p>Ein Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, im Sinne der Ortsentwicklungsplanung den Charakter des Ortes von freistehenden Einzel- bzw. Doppelhäusern mit möglichst großzügigen Gartenbereichen zu bewahren. Hierzu ist das Verhältnis der vorhandenen Bebauung zur Grundstücksgröße untersucht worden. Dabei wurde festgestellt, dass bei den Grundstücken, auf denen auch die Zufahrten liegen, das Verhältnis von Bebauung zur Grundstücksfläche bei ca. 16% und bei den Grundstücken, bei denen die Zufahrten mit einer eigenen Fl.-Nr. herausgeteilt sind, das Verhältnis von Bebauung zu Grundstücksfläche bei ca. 22% liegt. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird nun auf Grundstücken mit Erschließung ein Verhältnis von ca. 20% und ansonsten von ca. 25% angestrebt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und der zulässigen Einzel- oder Doppelhausbebauung wurden je nach Gebäudetyp verschiedene Grundflächen abgeleitet, die insgesamt eine behutsame Nachverdichtung durch Anbauten und Erweiterungen zulassen. Die Grundfläche leitet sich zum einen aus dem Verhältnis der Bebauung zur Grundstücksgröße ab. Dabei wird das betroffene Grundstück denjenigen mit Erschließung zugeordnet, für die ein Verhältnis von 20% angestrebt wird. Es wird insgesamt auf die festgesetzte Knödelinie verzichtet, so ist besser ersichtlich, dass sowohl eine Einzelhaus als auch eine Doppelhausbebauung zulässig ist.</p>

Bebauungsplan Nr. 31 Teiländerung für die rückwärtige Bebauung der Bergstraße, Pentenrieder Straße, Werdenfelser Straße und Frühlingstraße

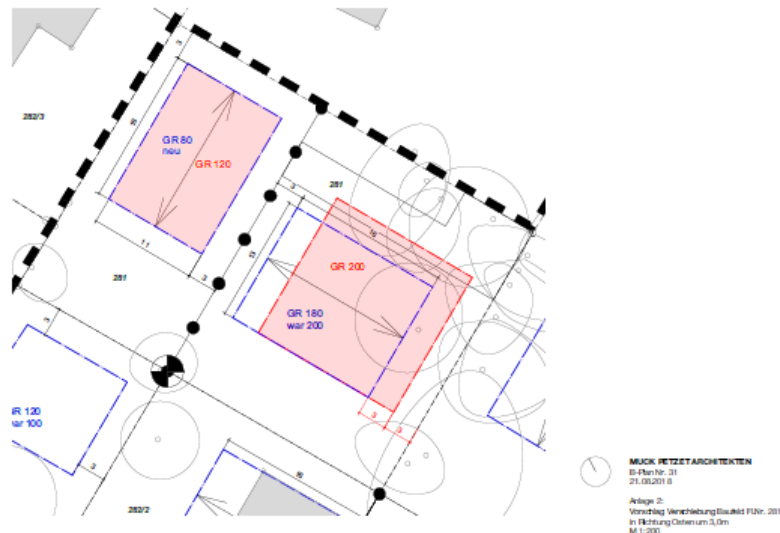
Ergebnisse der Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Einwender und
Datum

Bedenken und Anregungen

Erläuterung und Beschlussvorschlag

fristgerecht rechtliche Schritte einleiten zu können.
Unser Vorschlag in Rot mit Überlagerung zum ausgelegten Entwurf.



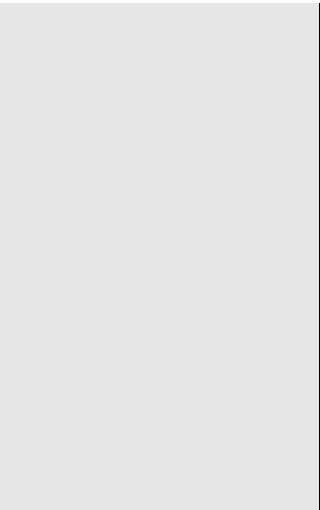
Die im Plan vorhandene - das Grundstück teilende Knödellinie können wir nicht nachvollziehen - es gibt unseres Erachtens keinen städtebaulichen Grund für eine solche Differenzierung an dieser Stelle.

Zur Begründung: Dichteanalyse im Vergleich zu Nachbargrundstücken:

Bebauungsplan Nr. 31 Teiländerung für die rückwärtige Bebauung der Bergstraße, Pentenrieder Straße, Werdenfelser Straße und Frühlingstraße

Ergebnisse der Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
---------------------	-------------------------	------------------------------------



Flurstück Nr. 281
30.01.2019

vielen Dank für Besprechungen in Ihrem Hause und Ihre Bemühungen in diesem Planwerk auch widerstreitende Interessen zu vereinigen.
Anbei erhalten Sie - wie vereinbart einen - entsprechend unserer Besprechung geänderten - Vorschlag zur bauleitplanerischen Regelung im Bereich des o.g. Flurstücks, insbesondere zur Erschließungssituation und zu Lage / Größe und GRZ der Baufelder. Wir möchten bezüglich der Ausnutzung des Grundstücks nochmals die Argumente vom September 2018 anführen und verstärken. Wie in beiliegendem Planausschnitt erkennbar entspricht eine Ausnutzung von 0,25 GRZ der Ausnutzung vergleichbarer Grundstücke - auch beim Flurstück 281 ist es notwendig Teile der Erschließung über das Grundstück selbst zu führen (alleine um das 2. Baufeld gem. aktuellem Entwurf zu erschließen).
Insofern haben wir die Baufelder gem. Ihrem Vorschlag übernommen - nur etwas nach Süden verschoben, aufgeweitet und mit einer GRZ von gesamt 2,5 versehen ($2 \times 160\text{m}^2 = 320\text{m}^2$

Nach einer Abstimmung im Bauamt im Januar 2019 ist eine geänderte Stellungnahme vorgelegt worden:

Diese sieht nun zwei gleichgroße Bauräume mit mittlerer Erschließung und einer Grundfläche von jeweils 160 qm vor.
Die Gemeinde hält an ihrer ermittelten max. Grundfläche von 260 qm für dieses Grundstück fest und übernimmt die Anregung, zwei gleich große Bauräume auszuweisen, in denen zwei Gebäude mit einer max. Grundfläche von 130 qm errichtet werden dürfen. Allerdings sollen die Bauräume weiter nach Süden verschoben werden, so dass ein ausreichend großer Abstand zu den im Norden als zu erhaltend festgesetzten Bäumen eingehalten wird. Die zukünftige Erschließung soll mittig erfolgen, so dass der als zu erhaltend festgesetzte Baumbestand erhalten werden kann. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bietet Platz für die von der Feuerwehr geforderte Aufstellfläche von 7x11m.
Die im Nachhinein geforderte GR von insgesamt 320 qm würde eine zu hohe Verdichtung mit sich bringen. Bei

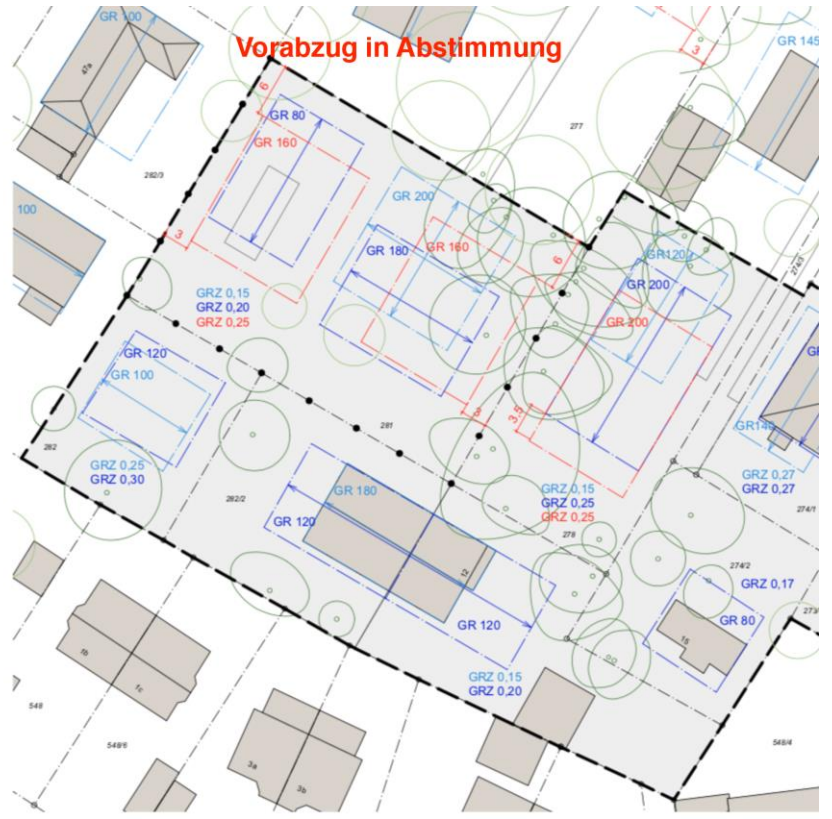
Bebauungsplan Nr. 31 Teiländerung für die rückwärtige Bebauung der Bergstraße, Pentenrieder Straße, Werdenfelser Straße und Frühlingstraße		
Ergebnisse der Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag

	<p>entspr. < 2,5 GRZ von 1311m²). Die Aufweitung der Baufelder und die Freistellung von Ausrichtung / Bauform und Dachform halten wir an dieser - für die Gesamtanlage sensiblen - aber von außen nicht einsehbaren Lage für notwendig um entsprechend sensible architektonische Lösungen zu finden. Uns ist - neben dem Erhalt der Bäume - auch sehr daran gelegen, daß der historische Familiensitz - auch bei einer evt. baulichen Weiterentwicklung nicht von den neuen 'Bausteinen' erdrückt wird. Auch wenn wir Ihrem Vorschlag zur Verteilung der Baufelder aus städtebaulicher Sicht folgen können - soll die Ausweisung von je 160m² in den hinteren Baufeldern auch eine spätere Entwicklung mit nur einem Baukörper in der Parzelle 281 wirtschaftlich ermöglichen. Wir haben - gem. Ihrem Vorschlag auch die Situation im Flurstück 277 geprüft und eine alternative Erschließung weiter in der Mitte des Grundstücks untersucht, die die Bäume an der östlichen Grundstücksgrenze weniger tangiert. Wir möchten diese überarbeitete städtebauliche Konzeption des vorderen Bereichs mit einem größeren und zur Straße hin verschobenen Baufeld als Anregung in eine evt. städtebauliche Überarbeitung auch dieses B-Plan-bereichs geben. Wie besprochen ist die Erschließung über das Grundstück 277 derzeit nicht Bestandteil der Bebauungs-Planung.</p> <p>Ich möchte bezüglich des Maßes der Nutzung für Flurstück 281 auch nochmals auf die Argumente aus September 2018 verweisen und bitten hier den Grundsatz der Gleichbehandlung zu beachten.</p>	<p>Grundstücken mit der erforderlichen Erschließung auf dem Grundstück hat sich die Gemeinde an einer GRZ für Hauptgebäude von 0,2 orientiert.</p>
--	--	--

Bebauungsplan Nr. 31 Teiländerung für die rückwärtige Bebauung der Bergstraße, Pentenrieder Straße, Werdenfelser Straße und Frühlingstraße

Ergebnisse der Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
---------------------	-------------------------	------------------------------------



PLanausschnitt o.Mst. zur Erläuterung der o.g. Punkte: rot = unser Vorschlag zur Neufassung

**04.09.2018 und
30.1.2019**

Auch zu den textlichen Festsetzungen möchten wir wie folgt Stellung nehmen und um entsprechende Korrektur / Änderung bitten:
Begründung: es ist für uns nicht ersichtlich warum in den uns betreffenden - reinen Innenlagen, d.h. von den Straßenräumen nicht einsehbaren Grundstücken - sehr weitgehende und komplexe Vorschriften für die Gestaltung der Baukörper gemacht

Bebauungsplan Nr. 31 Teiländerung für die rückwärtige Bebauung der Bergstraße, Pentenrieder Straße, Werdenfelser Straße und Frühlingstraße		
Ergebnisse der Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	<p>werden sollen. Auch erschließen sich uns nicht die städtebaulichen Ziele der in den textlichen Festsetzungen getroffenen Einschränkungen und Definitionen. Auch architektonische Qualitäten können unseres Erachtens durch die teilweise sehr komplexen Festsetzungen (z.B. 5.3) nicht garantiert werden vielmehr werden architektonische Freiheiten und Möglichkeiten zur Erreichung einer besonderen - der Lage entsprechenden - Qualität beschnitten. In vergleichbaren Innenlagen in Krailling (Sanftlwiese) sind 3 geschoßige Baukörper mit Flachdächern realisiert worden.</p> <p>Im Einzelnen:</p>	
	<p><i>zu§4.4: Das Verhältnis von Giebel- zu Traufseite darf 1:1,25 nicht überschreiten.</i></p> <p>Unseres Erachtens ist die Festsetzung unnötig und schränkt die architektonischen Möglichkeiten ohne erkennbaren Grund ein. Im Übrigen ist sie auch nicht eindeutig - was heißt Verhältnis überschreiten... z.B. 1:1? oder 1:1,26? was soll damit verhindert werden? Wir schlagen vor diesen Passus wegzulassen</p>	<p>Die Festsetzung wurde vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Nachdem hier eine baukörperbezogene Ausweisung der Bauräume stattgefunden hat, wird auf diese Festsetzung verzichtet.</p>
	<p><i>zu§5: Bauliche Gestaltung:</i></p> <p><i>zu 5.1 Je Hauptgebäude sind Satteldächer mit mittig liegendem First über der Längsseite der Gebäude sowie begrünte Flachdächer zulässig.</i></p> <p>Wir begrüßen die Zulassung von Flachdächern - sehen allerdings generell keinen Sinn in den komplexen Vorgaben 5.1 bis 5.3.</p> <p><i>zu 5.3 Pro Dachfläche sind ab einer Dachneigung von 32° zwei Dachgauben bis zu einer Breite von 1.5 m oder eine Widerkehr bis zu einer Breite von 4,5 m zulässig. Der Abstand der Gauben untereinander und zum Ortgang muss mindestens 1,5 m betragen. Zu Traufe und First ist mindestens 1,0 m Abstand (parallel zur Dachhaut gemessen) einzuhalten. Bei Widerkehren darf die max. zulässige Wandhöhe um max. 1 m überschritten werden. Der Der Abstand der Widerkehr zum Ortgang muss mindestens 1,5 m betragen.</i></p>	<p>Es handelt sich hierbei um gestalterische Festsetzungen, die die Gemeinde bei umliegenden Bebauungsplanänderungen getroffen hat. Diese richten sich nicht nach der Berücksichtigung bei Abstandsflächen sondern nach den städtebaulichen Zielvorstellungen. Der Gemeinde ist daran gelegen, beidseits der Pentenrieder Straße eine einheitliche städtebauliche Vorgabe bei Dachausbauten vorzugeben.</p> <p>Generell sollen erst bei steileren Dachneigungen ab 32° Dauchaufbauten zulässig sein. Der Abstand zu Traufe und First gilt nur für die Dauchaufbauten. Die Festsetzung wird wie folgt überarbeitet:</p> <p><i>Pro Dachfläche sind ab einer Dachneigung von 32° zwei Dachgauben bis zu einer Breite von 1.5 m oder eine Widerkehr bis zu einer Breite von 4,5 m zulässig. Der</i></p>

Bebauungsplan Nr. 31 Teiländerung für die rückwärtige Bebauung der Bergstraße, Pentenrieder Straße, Werdenfelser Straße und Frühlingstraße		
Ergebnisse der Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	<p>S.o.: diese Festsetzung ist nicht verständlich: Warum sind Gauben erst ab 32° erlaubt - wenn Dächer ab 27° zugelassen sind? Die Notwendigkeit einen Abstand zur Traufe von 1m einzuhalten erschließt sich nicht. Generell könnte hier alternativ auf die Zulässigkeit untergeordneter Dachgauben gem. §6 Abs 8 Ziffer 3 verwiesen werden.</p>	<p><i>Abstand der Gauben untereinander und zum Ortgang muss mindestens 1,5 m betragen; zu Traufe und First ist mindestens 1,0 m Abstand (parallel zur Dachhaut gemessen) einzuhalten. Für Widerkehren darf die max. zulässige Wandhöhe um max. 1 m überschritten werden; der Abstand der Widerkehr zum Ortgang muss mindestens 1,5 m betragen.</i></p>
	<p><i>zu 5.5 Lichtgräben, Abgrabungen, sowie Aufschüttungen sind nur an Gebäuden über 0,5 m Höhe, bzw. Tiefe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, und innerhalb eines Abstandes von 2 m, gemessen von der Gebäudekante, zugelassen. Die Gesamtbreite aller Lichtgräben, Abgrabungen und Aufschüttungen darf maximal ein Drittel der an die Fläche angrenzenden Gebäudefront betragen. Die Errichtung einer Außentreppe mit der dazu erforderlichen Abgrabung ist innerhalb der Bauräume zulässig.</i></p> <p>Diese Festsetzung ist widersprüchlich und unklar: meint sie 'Gebäude über 0,5 m Höhe' oder eben die Abgrabungen / Aufschüttungen?... es müsste in etwa heißen: <i>Lichtgräben, Abgrabungen, sowie Aufschüttungen sind nur unmittelbar an Gebäuden und in einer Höhe bzw. Tiefe bis 0,5m gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, und innerhalb eines Abstandes von 2 m, gemessen von der Gebäudekante, zugelassen.</i></p> <p>Inhaltlich ist die Festsetzung nicht praxistauglich - z.B. ein ganz normaler Kellerlichtschacht zur Belüftung eines Technikraumes ist jedenfalls deutlich über 0,5 m tief (eher 1,5 bis 2m) - ein aus der Festsetzung resultierendes Keller-Fenster hätte incl. Rahmen nur noch etwa 30 cm Höhe! Die Tiefenbeschränkung für Abgrabungen / Lichtschächte muss jedenfalls entfallen!</p>	<p>Es erfolgt eine entsprechende Umformulierung der Festsetzung: <i>Lichtgräben, Abgrabungen, sowie Aufschüttungen sind nur unmittelbar an Gebäuden bis zu einer Höhe, bzw. Tiefe von max. 0,5 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, und innerhalb eines Abstandes von max. 2 m, gemessen von der Gebäudekante, zulässig.</i></p> <p>Darüber hinaus wird an der Festsetzung festgehalten. Die Beschränkungen sind bewusst so geregelt, dass im Keller keine Aufenthaltsräume entstehen sollen.</p>
	<p><i>zu 5.6 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Dächern sind generell zulässig. Auf Satteldächern sind sie nur als zusammenhängende, rechteckige Flächen ohne Aussparungen in gleicher Neigung wie das Satteldach auszuführen.</i></p>	<p>Es erfolgt eine entsprechende Umformulierung der Festsetzung: <i>Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Dächern sind generell zulässig. Auf Satteldächern sind sie nur als</i></p>

Bebauungsplan Nr. 31 Teiländerung für die rückwärtige Bebauung der Bergstraße, Pentenrieder Straße, Werdenfelser Straße und Frühlingstraße		
Ergebnisse der Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	<p><i>Auf Flachdächern von Garagen oder Carports dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie in aufgeständerter Bauweise mit einer maximalen Anlagenhöhe von 1,0 m errichtet werden.</i> Demnach wären Solaranlagen auf Flachdächern von Hauptgebäuden nicht zulässig? Ich denke nicht, daß das so gemeint ist? Generell sollte bei der Aufstellung die optimale Ausrichtung im Vordergrund stehen - eine Höhenbeschränkung auf 1m könnte da kontraproduktiv sein....</p>	<p><i>zusammenhängende Flächen in gleicher Neigung wie das Satteldach auszuführen. Auf Flachdächern dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie in aufgeständerter Bauweise mit einer maximalen Anlagenhöhe von 1,0 m errichtet werden.</i> Zugunsten der Flexibilität Eigentümer und der Rücksichtnahme auf Dachaufbauten wird nur mehr eine zusammenhängende Fläche gefordert. Rechteckig und ohne Aussparung entfällt zukünftig. Die Ausrichtung hat zunächst einmal nichts mit der Höhe zu tun. Vielmehr ist entscheidend, dass keine Neigung bei aufgeständerten Anlagen vorgegeben wird.</p>
	<p><i>zu 8.8 Flachdächer mit einer Neigung $\leq 5^\circ$ 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 zählen nicht zu technischen Dachaufbauten.</i> Die Beschränkung auf 10% von Terrassen und technischen Aufbauten ist zu eng gefasst. Die verbleibenden Terrassenflächen entsprechen nicht der möglichen hochwertigen Nutzung. Vorschlag: mindestens 50% der Flachdach- Dachflächen sind zu begrünen.</p>	<p>An der Festsetzung wird festgehalten, sie lässt eine begehbare Dachterrasse in ausreichendem Umfang zu.</p>
	<p>Wir hoffen sehr, dass unsere Anregungen in den weiteren Planungen berücksichtigt werden können und werden uns gerne weiter aktiv hierbei einbringen.</p>	<p>Beschluss: Die Stellungnahme wird entsprechend den Erläuterungen des Planfertigers berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.</p>

Bebauungsplan Nr. 31 Teiländerung für die rückwärtige Bebauung der Bergstraße, Pentenrieder Straße, Werdenfelser Straße und Frühlingstraße		
Ergebnisse der Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag

Gemeinde Krailing	<p>Mobilfunk Das vorliegende Plangebiet wird durch die inzwischen genehmigte Mobilfunkanlage am untersuchten Standort A 03 ausreichend versorgt. Deshalb sollen Mobilfunkanlagen als ein bestimmter Typ einer fernmelde-technischen Nebenanlage im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans ausgeschlossen werden.</p> <p>Tiefgaragen Der Gemeinde ist daran gelegen, dass der als zu erhaltend festgesetzte Baumbestand von offenen Stellplätzen und Tiefgaragen nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p>Beschluss: Die Planunterlagen werden bzgl. der Mobilfunkanlagen und Tiefgaragen überarbeitet.</p>
--------------------------	---	---

Abstimmungsergebnis

Zustimmung: **9**

Ablehnung: **0**