

SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

am 15. September 2020

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

Anwesend: Erster Bürgermeister Herr Haux
Herr Bock für Herrn Guizetti
Herr Engl
Herr Heidrich für Herrn Zeitlberger
Frau Muhs für Herrn Wechner
Frau Schulte-Krauss für
Herrn Metzner
Herr Sefzig
Herr Siebler
Herr Walterspiel

Entschuldigt: —

lfd. Nr. Beschlussgegenstand

58 Bürgerfragestunde

a) Margaretenstraße Nord

Bürgerin Frau Harder erklärt, dass nach der Erneuerung der Straßenoberschicht in der Margaretenstraße Nord noch schneller gefahren wird. Sie fordert darum eine Kontrolle durch die Kommunale-Verkehrsüberwachung.

b) Buslinien

Frau Harder weist darauf hin, dass die Buslinien 966 und 967 permanente Leerfahrten haben. Die Fahrgeräusche betragen 85 – 90 db, welche Lösung kann dafür gefunden werden?

Bürgermeister Haux erklärt, dass die Fahrgastzahlen von Fahrstrecke und Fahrzeiten abhängt und der Einsatz s.g. Midi- und Minibusse in Krailing aufgrund der Fahrgastzahlen nicht möglich ist.

c) Sonnwendstraße

Bürger Herr Scheider bemängelt, dass die Sonnwendstraße nicht komplett bis zu Gautinger Straße saniert wird.

Bürgermeister Haux erklärt, dass durch den Würmtal-Zweckverband in der Sonnwendstraße die Kanalanschlüsse erneuert werden und der angesprochene Straßenteil nicht betroffen ist.

SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

am 15. September 2020

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

lfd. Nr. Beschlussgegenstand

59 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 07.07.2020

Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Verkehr genehmigt die Sitzungsniederschrift vom 07.07.2020 ohne Einwände.

9 für 0 gegen den Beschluss

lfd. Nr. Beschlussgegenstand

60 Bekanntgaben und Anfragen

a) Allgemein

- Immissionsschutzrecht – Tanklager

Die Verwaltung gibt die Anzeige der Krailling Oils Development GmbH, nach §15 Bunds-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG) zur Sanierung/Ertüchtigung des Tankblocks für die Einlagerung von Staatsreserven im Tanzlager Krailling, Germeringer Straße 1. 82152 Krailling, bekannt.

- Allerheiligen

Gemeinderätin Frau Schulte-Krauss bittet auf das Pfarramt Gauting darauf hinzuwirken, dass die Friedhofsbegehung in Pentenried zu Allerheiligen am 3.11. nicht erst um 18.30 Uhr stattfindet, sondern früher zur hellen Tageszeit.

Bürgermeister Haux versucht das Anliegen weiterzuleiten.

- Flüchtlingsunterkunft Hubertusweg 1

Gemeinderätin Schulte-Krauss fragt, ob die Flüchtlingsunterkunft voll belegt ist.

Bürgermeister Haux erklärt, dass die Belegung variiert und momentan 116 Personen gemeldet sind.

SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

am 15. September 2020

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

- Grünfläche an der Ecke Muggenthaler / Lohfeldstraße

Gemeinderätin Frau Schulte-Krauss fragt an ob die Grünfläche für das „Pastareich“ als Freischankfläche zur Verfügung gestellt werden kann.

Bürgermeister Haux erklärt, dass zur Prüfung ein Antrag auf Sondernutzung eingereicht werden soll.

- E-Ladestellen

Gemeinderat Herr Engl fragt nach dem Installierungssachstand von E-Tankstellen.

Die Verwaltung erklärt, dass eine E-Tankstelle an der Tiefgarage zum Sanftl-Grundstück nicht ideal ist, da die Parkdauer zu kurz ist. In der gemeindlichen Planung zur Ortsmitte werden aber Stromkabel zur Vorbereitung einer e-Tankstelle verlegt.

- Casinogelände KIM

Gemeinderat Herr Heidrich fragt, ob durch die Baufeldfreimachung des Casinogrundstückes auf die Gemeinde Kosten zu kommen.

Die Verwaltung verneint dies.

- Unterbrunner Straße – Straßensanierung

Gemeinderat Herr Heidrich fragt nach Sanierungsbeauftragung der Unterbrunner Straße in Frohnloh

Die Verwaltung erklärt, dass die Entscheidung mit einer Kostenhöhe von 18.000 Euro durch die zweite Bürgermeisterin Frau Weimar getroffen wurde, da dies in ihrer Entscheidungsbefugnis lag und die Entscheidung abhängig mit den Straßenbaumaßnahmen auf Gautinger Flur war.

- Römerstraße

Gemeinderat Heidrich fragt, ob dieses Jahr die Teilsanierung der Römerstraße noch ausgeführt wird.

Die Verwaltung verneint dies.

SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

am 15. September 2020

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

- Ludwigstraße -Schulweg

Gemeinderat Herr Heidrich weist darauf hin, dass die Querung der Ludwigstraße für die Kinder auf dem Schulweg nach dem Sanftl-Grundstück zu gefährlich ist.

Bürgermeister Haux sagt eine Entschärfung zu.

- Verkaufsautomat

Gemeinderat Herr Walterspiel regt an auf dem Paulhanplatz einen Verkaufsautomaten für Eier und andere Hofprodukte auf zustellen.

Die Anregung wird positiv vermerkt.

b) Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

- Beschaffung für den gemeindlichen Bauhof, ein Geräteträger der Firma Lindner Traktorenwerk Unitrac 112 L-Drive, nachgeprüftem Submissionsergebnis.

- Straßenbauarbeiten in der Sonnwendstraße, Auftragsvergabe nach öffentlicher Ausschreibung an die Firma Richard Schulz Tiefbau GmbH und Co.KG

- Auftragsvergabe der Straßenbeleuchtung für die Ortsmitte an das Bayernwerk Netz GmbH

lfd. Nr. Beschlussgegenstand

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

a) Vorstellung und Billigung des Bebauungsplanentwurfs

b) Beschluss über das weitere Verfahren

SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

am 15. September 2020

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

- a) Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss billigt den Änderungsentwurf des Bebauungsplans Nr. 26 in der Fassung vom 15.09.2020.
(7:2)
- b) Die Verwaltung wird beauftragt mit den Grundstückseigentümern nochmals ein Gespräch über die Vereinbarung eines städtebaulichen Vertrags bezüglich eines sozialen Ausgleichs für die Baurechtsmehrung zu führen.
(9:0)

s.o. für s.o. gegen den Beschluss

lfd. Nr. Beschlussgegenstand

62 Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 für das Geviert Pentenrieder Straße – Bergstraße – Rosenstraße – Ludwigstraße im Verfahren nach § 13a BauGB

- a) Abwägungsbeschluss zu den während der Wiederholung der öffentlichen Auslegung nach §4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Bedenken und Anregungen
- c) Beschluss über das weitere Verfahren

Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt:

- a) Den in der **Anlage** zusammengestellten Abwägungsbeschlüssen wird zugestimmt.
(8:1)
- b) Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen in den Bebauungsplanänderungsentwurf einzuarbeiten. Aufgrund der neu beschlossenen textlichen Festsetzung Ziffer 4.3 zur Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen wird die Verwaltung beauftragt, nochmals die Wiederholung einer verkürzten öffentlichen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB zu diesem Änderungspunkt durchzuführen.
(9:0)

s.o. für s.o. gegen den Beschluss

SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

am 15. September 2020

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

Ifd. Nr. Beschlussgegenstand

63 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 für die ehemalige Brennerei in Pentenried

- Konzeptvorstellung des Investors auf der nördlichen Wohnbebauung
- Beschluss über das weitere Verfahren

Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

Gemeinderat Herr Engl beantragt nach § 26 Abs. 3 der GeschO die Vorstellung des Planungskonzeptes des Investors im Gremium nicht zu gewähren.

(6:3)

Der Beschluss vom 07.07.2020 wird aufrechterhalten. Die Verwaltung wird beauftragt, wie am 07.07.2020 beschlossen, das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen

(6:3)

s.o. für s.o. gegen den Beschluss

Ifd. Nr. Beschlussgegenstand

64 Bebauungsplan Nr. 11B-2 – Bahnhof Südwest mit B+R in Planegg

- Erneute Beteiligung als Behörde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

Die Gemeinde Krailling nimmt zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 25.06.2020 wie folgt Stellung:

1. Grundsätzlich bedauert die Gemeinde Krailling, dass nicht der Entscheidung des Preisgerichtes mit Vertretern beider Gemeinden gefolgt wurde. Statt die Lösung des 1. Preisträgers weiterzuverfolgen, wird nun einer der 3. Preise Grundlage für die Bebauung.
2. Der räumliche Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 11B-1 „Supermarkt am Bahnhof“ ist nicht exakt abgestimmt. In Teilbereichen überschneiden sich die Geltungsbereiche bzw. weichen voneinander ab. Aus Gründen der Planbestimmtheit wird angeregt dies nochmals zu prüfen.

SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

am 15. September 2020

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

3. Die in den textlichen Festsetzungen unter Punkt A. 1. Art der baulichen Nutzung festgesetzte Gebietskategorie MI (Mischgebiet) ist im Planeintrag nicht zu finden. Aus Gründen der Planungssicherheit und klarer Bestimmtheit wird angeregt die Gebietskategorie auch in den Plan einzuschreiben.

9 für 0 gegen den Beschluss

lfd. Nr. Beschlussgegenstand

- 65 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11B-1 –„Supermarkt am Bahnhof“
- Beteiligung als Behörde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

Die Gemeinde Krailling nimmt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 29.06.2020 wie folgt Stellung:

1. Grundsätzlich bedauert die Gemeinde Krailling, dass nicht der Entscheidung des Preisgerichtes mit Vertretern beider Gemeinden gefolgt wurde. Statt die Lösung des 1. Preisträgers weiterzuverfolgen, wird nun einer der 3. Preise Grundlage für die Bebauung.
2. Der räumliche Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 11B-1 „Supermarkt am Bahnhof“ ist nicht exakt abgestimmt. In Teilbereichen überschneiden sich die Geltungsbereiche bzw. weichen voneinander ab. Aus Gründen der Planbestimmtheit wird angeregt dies nochmals zu prüfen.
3. Die Nummerierung der textlichen Festsetzungen ab 7.4 passt nicht zu den neben stehenden Erklärungen.
4. Für die künftig geplante Bebauung auf Kraillinger Flur ist in ausreichender Breite ein Weg für Rettungsdienste mit vorzusehen. Die Gemeinde Krailling schlägt hierfür die bereits bestehende Zufahrt zum jetzigen Emeran Braungelände vor.

9 für 0 gegen den Beschluss

SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

am 15. September 2020

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

lfd. Nr. Beschlussgegenstand

- 66 Antrag auf Vorbescheid
Neubau eines 4-Familienhauses mit 2 Doppelgaragen
Fl.Nr. 542 Gemarkung Krailling, Bergstraße 68 Krailling

Beschlussfassung des Gemeinderats

Die gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet.

1. Bauraumüberschreitung nach Nordwesten um ca. 3 Meter
Nein (8:1)
2. Überschreitung der GFZ von festgesetzten 0,3 auf 0,33
Ja (5:4)
3. Traufhöhe von 5,90m; geplant ist eine WH von 6,50m an der Nordwestseite
Ja (6:3)
4. Traufhöhe von 5,90m; geplant ist an der Südostseite ohne Gelände-
Aufschüttung eine WH von 7,06 m
Ja (7:2)
5. Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nach
Bebauungsplan nicht zulässig, geplant sind 4 Dachgauben
Ja (8:1)
6. Alternativ ist ein Zwerchgiebel geplant.
Ja (8:1)
7. Festgeschrieben ist eine Dachneigung von 22° – 27°; geplant sind 30°
Dachneigung
Ja (8:1)
8. Nach Bebauungsplan ist die Situierung der Garagen festgeschrieben, die
Garagen sind an einer anderen Stelle geplant.
Ja (6:3)

s.o. für s.o. **gegen den Beschluss**

SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

am 15. September 2020

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

lfd. Nr. Beschlussgegenstand

- 67 Antrag auf Vorbescheid
Neubau von 2 Doppelhäusern mit Stellplätzen
Fl.Nr. 191/2, Gemarkung Krailling, Forst-Kasten-Straße 1, Krailling

Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

Die Fragen werden wie folgt beantwortet.

Frage 1:

Ist die Lage der Baukörper, wie dargestellt, planungsrechtlich zulässig?

Ja (8:2)

Frage 2:

Ist eine Wandhöhe von 6 m planungsrechtlich zulässig?

Ja (7:2) wurde bereits im Antrag vom Juli mit ja beantwortet.

Frage 3

Ist eine Firsthöhe von 9 m planungsrechtlich zulässig?

Nein (9:0) (in der bereits vorhandenen Planung wurde eine Firsthöhe von 6,52 m und 7,24 m genehmigt)

Frage 4

Ist eine Grundfläche pro Doppelhaus von 132,77 m² planungsrechtlich zulässig.

Nein (9:0) in der bereits vorhandenen Planung wurde eine Grundfläche von 108 m² und 142 m² = 250 m² genehmigt.

Die neue Planung beträgt 2 x 132,77 m² = 265 m²

s.o. für s.o. **gegen den Beschluss**

SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

am 15. September 2020

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

lfd. Nr. Beschlussgegenstand

- 68 Antrag auf Vorbescheid
Neubau von einem Doppelhaus und einem Einfamilienhaus Fl.Nr. 323/2,
Gemarkung Krailling, Bergstraße 40b, Krailling

Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt die Änderung des seit 13.03.1978 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 29, für die Grundstücke zwischen der Bahnlinie und westlich der Bergstraße, ab Einmündungsbereich Pentenrieder Straße bis Einmündungsbereich Georg-Schuster-Straße, Flurnummern 322/2, 322/3, 324/10, 324/9, 324/15, 324/16, 325, 326, 329, 335/53, im Verfahren nach 13a BauGB. Hier soll durch die Vergrößerung der Bauräume eine maßvolle Nachverdichtungsmöglichkeit u.a. durch Anbauten an die Bestandsgebäude ohne Schaffung einer zweiten Baureihe festgesetzt werden. Die Gemeinde hält an dem städtebaulichen Ziel des seit 1978 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 29 fest, den Villencharakter zu erhalten und nur eine Baureihe zuzulassen. Mit der Bebauungsplanänderung wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

Hierzu fasst der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss noch folgenden Beschluss:

Aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, in der derzeit geltenden Fassung, beschließt der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Gemeinde Krailling für die Grundstücke westlich der Bergstraße, zwischen Einmündungsbereich Pentenrieder Straße und Einmündungsbereich Georg-Schuster-Straße, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29 folgende

SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

am 15. September 2020

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

V e r ä n d e r u n g s s p e r r e

als **S a t z u n g**

§ 1

Zu sichernde Planung

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Gemeinde Krailling hat am 15.09.2020 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 für die Grundstücke zwischen der Bahnlinie und westlich der Bergstraße, ab Einmündungsbereich Pentenrieder Straße bis Einmündungsbereich Georg-Schuster-Straße, Flurnummern 322/2, 322/3, 324/10, 324/9, 324/15, 324/16, 325, 326, 329, 335/53, beschlossen. Nach Mitteilung des Landratsamtes mit Schreiben vom 11.03.2020 ist der Bebauungsplan Nr. 29 in diesem Geltungsbereich funktionslos (obsolet). Daher soll der seit 13.03.1978 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 29 hinsichtlich einer maßvollen Nachverdichtungsmöglichkeit durch Vergrößerung der Bauräume u.a. durch Anbauten an die Bestandsgebäude ohne Schaffung einer zweiten Baureihe geändert werden. Die Gemeinde hält damit an dem städtebaulichen Ziel des seit 1978 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 29 fest, den Villencharakter zu erhalten und nur eine Baureihe zuzulassen. Zur Sicherung dieser angestrebten Planung wird die Veränderungssperre erlassen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre umfasst die Grundstücke westlich der Bergstraße, zwischen Einmündungsbereich Pentenrieder Straße und Einmündungsbereich Georg-Schuster-Straße, Flurnummern 322/2, 322/3, 324/10, 324/9, 324/15, 324/16, 325, 326, 329, 335/53. Der beigefügte Planausschnitt ist Bestandteil dieser Satzung.

SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

am 15. September 2020

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



§ 3

Rechtswirkungen der Veränderungssperre; Ausnahme

Im Geltungsbereich des § 2 dürfen gemäß § 14 Abs. 1 BauGB

- Vorhaben i. S. d. § 29 Baugesetzbuch nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

am 15. September 2020

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

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Krailling.

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit der Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung, werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Veränderungssperre tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 BauGB nach zwei Jahren außer Kraft. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Änderung des Bebauungsplans Nr. 29, für die in § 2 genannten Geltungsbereich, rechtsverbindlich wird.

8 für 1 gegen den Beschluss

lfd. Nr. Beschlussgegenstand

- 69 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 für das Grundstück Fl.Nr. 55, Gemarkung Krailling, Margaretenstraße 37a, Krailling

Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss fasst folgenden Beschluss:

Der Bebauungsplan Nr. 30 wird für die Grundstücke Flurnummern 55, 55/1, 55/2 55/3, Margaretenstraße 37a, 37b, 37c und 37d im Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Der damalige Änderungsbeschluss vom 03.06.2003 wird bestätigt. Der Antragsteller hat die Kosten der Bebauungsplanänderung zu tragen. Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung ist vorzulegen. Mit der Bebauungsplanänderung wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

6 für 3 gegen den Beschluss

SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

am 15. September 2020

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

lfd. Nr. Beschlussgegenstand

70 Informelle Anfrage zur Nutzungsmöglichkeit am östlichen Ortsrand von Krailling

Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

Gemeinderat Herr Heidrich beantragt nach § 26 Abs. 3 der GeschO den TOP abzusetzen und vorab in den Fraktionssitzungen zu besprechen.

8 für 0 **gegen den Beschluss**
(ohne Walterspiel)

lfd. Nr. Beschlussgegenstand

71 Bürgermeister Herr Haux beantragt nach § 26 Abs. 3 der GeschO das Sitzungsende um ca. 10 Minuten zu verschieben.

Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

8 1

lfd. Nr. Beschlussgegenstand

72 Antrag auf Fällung von 3 Linden
Fl.Nr. 79/134, Gemarkung Frohnloh, Gutsstraße 8c. Pentenried

Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

Dem vorliegenden Antrag auf Fällung der festgesetzten dreistämmigen Linde wird zugestimmt, eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47 „Pentenried“ wird erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Als Ersatz ist eine Tilia cordata, 3x verpflanzt, StU mind. 18 – 20 cm im Bereich des ursprünglichen Standortes bzw. des südlichen Grünanlagenbereichs inkl. Bodenaustausch/ Standraumverbesserung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5 für 4 **gegen den Beschluss**

SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

am 15. September 2020

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

lfd. Nr. Beschlussgegenstand

73 Fällung von 10 Laubbäumen am Berger Weiher –Krailing

Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt die Vorstellung zur Kenntnis. Er beschließt die Fällung der 10 Laubbäume. Darüber hinaus schließt er sich hinsichtlich der Ersatzpflanzung dem Kreisfachberater für Gartenkultur und Landespflege des Landratsamtes Starnberg, Herrn Erhardt an und beschließt die Nachpflanzung von einer Weide (StU 18cm); einer Eiche (StU 18cm), zweier Winterlinde (StU 18cm) am Berger Weiher.

8 für 0 **gegen den Beschluss**
(ohne Heidrich)

lfd. Nr. Beschlussgegenstand

74 Vorstellung der ersten Befahrungsergebnisse Straßenzustand Gemeinde Krailing mit dem System vialytics

Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

Bürgermeister Herr Haux beantragt nach § 26 Abs. 3 der GeschO den TOP auf die nächste Sitzung des BUV zu verschieben

8 für 1 **gegen den Beschluss**

Rudolph Haux
Erster Bürgermeister

Knoll
Schriftführerin

Anlage zu TOP 62 BUV vom 15. 09. 2020

A Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken

- Landratsamt Starnberg – Kreisbauamt (19.06.2020)
- Kreisbrandinspektion Starnberg (29.06.2020)

B Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken

<p>Ludwigstraße 5 vertreten durch Andrea Versteyl Rechtsanwälte 30.06.2020</p>	<p>vielen Dank für Ihr Schreiben vom 28.05.2020 und die Übermittlung des Abwägungsbeschlusses des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 12.05.2020. Namens und im Auftrag meiner Mandanten nehme ich zur Abwägung und im Rahmen der erneuten Beteiligung gern. § 4a 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans, Stand 12.05.2020, wie folgt Stellung:</p> <p>Der Rat der Gemeinde Krailling verkennt in seinem Abwägungsbeschluss vom 12.05.2020 das Gewicht des Eingriffs in die Eigentumsrechte meiner Mandantin weiterhin. Die Festsetzung einer höchstzulässigen Grundfläche, die kleiner ist als der (genehmigte!) Bestand, stellt einen erheblichen Eingriff in die eigentumsrechtlich geschützte Rechtsposition meiner Mandanten dar. Wie bereits mehrfach ausgeführt, führt diese Festsetzung dazu, dass Änderungen des Bestandsgebäudes selbst dann unzulässig sind, falls die Größe der Grundfläche unverändert bleibt. Eine städtebauliche Rechtfertigung für diesen Eingriff ist nicht ersichtlich.</p> <p>Der Rat verkennt bereits die Grundlagen der Abwägung bei Änderung eines Bebauungsplans. Entgegen der Auffassung des Gemeinderates ist unbeachtlich, dass es sich um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplans handelt und nicht um die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans. Wie sich aus § 42 Abs. 1 BauGB ergibt, ist (allein) entscheidend ob durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in eine zulässigerweise ausgeübte,</p>	<p><u>Erläuterung</u> Die Gemeinde ist sich der Sachlage bewusst und hält an den Abwägungen vom 3.12.2019 und 12.05.2020 fest.</p> <p>Sie hat sich intensiv mit den vorgebrachten Einwendungen auseinandergesetzt. Es werden keine neu zu berücksichtigenden Tatsachen genannt, die die Gemeinde zu einer anderen Abwägung veranlassen. Das bestehende Gebäude hat natürlich Bestandsschutz.</p> <p>Es sei darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderungen den Bestand wie folgt berücksichtigen:</p> <p>Ludwigstraße 5. Flurnummer 323/2</p> <table data-bbox="1328 1050 2047 1377"> <tr> <td>BP</td> <td>Bestandsgebäude Ludwigstraße 3b</td> </tr> <tr> <td>Hauptgebäude</td> <td></td> </tr> <tr> <td>GR 100 qm</td> <td>95 qm</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><i>Vordächer, Dachüberstände, Auskragungen, Außentreppen, und Kellerschächte</i></td> </tr> <tr> <td>GR 15 qm</td> <td>18 qm Auskragung</td> </tr> <tr> <td>gesamt</td> <td></td> </tr> <tr> <td>GR 115 qm</td> <td>113 qm</td> </tr> </table>	BP	Bestandsgebäude Ludwigstraße 3b	Hauptgebäude		GR 100 qm	95 qm	<i>Vordächer, Dachüberstände, Auskragungen, Außentreppen, und Kellerschächte</i>		GR 15 qm	18 qm Auskragung	gesamt		GR 115 qm	113 qm
BP	Bestandsgebäude Ludwigstraße 3b															
Hauptgebäude																
GR 100 qm	95 qm															
<i>Vordächer, Dachüberstände, Auskragungen, Außentreppen, und Kellerschächte</i>																
GR 15 qm	18 qm Auskragung															
gesamt																
GR 115 qm	113 qm															

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße Ergebnisse der erneuten 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>bestehende Nutzung eingegriffen wird oder nicht. Für das Gewicht des Eingriffs kommt es auch nicht darauf an, ob diese bestehende Nutzung unter Befreiung von Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans genehmigt wurde (s. dazu meine Stellungnahme vom 26.04.2019).</p> <p>Das Gebäude meiner Mandanten ist in seinem heutigen Bestand ordnungsgemäß genehmigt. Der Eingriff in diese bestehende und eigentumsrechtlich geschützte Nutzung wiegt schwer. Für die Rechtfertigung dieses Eingriffs bedarf es des Vorliegens städtebaulicher Belange von besonderem Gewicht. Dies ist in der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte anerkannt. Das OVG Münster hat (in einem vergleichbaren Fall, in dem durch Festsetzungen eines Bebauungsplans bestehende Gebäude außerhalb der neu festgesetzten Bauräume standen) ausgeführt:</p> <p>„Die privaten Interessen der Grundeigentümer gehören in hervorragender Weise zu den abwägungserheblichen Belangen. vgl. BVerwG, Beschluss vom 6. Oktober 1992-4 NB 36.92 -, juris, Rn. 4. (...) Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG fordert, dass Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers verhindern und dass das Willkürverbot beachtet wird. Besteht ein Recht zur Bebauung, kommt der normativen Entziehung desselben erhebliches Gewicht zu, das sich im Rahmen der Abwägung auswirken muss. Beim Erlass eines Bebauungsplans müssen daher im Rahmen der planerischen Abwägung das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden. Vgl. BVerfG, Beschluss vom 19. Dezember 2002 - 1 BvR</p>	<p>Die Gemeinde ist den Anregungen bereits dahingehend entgegengekommen, dass auch Auskragungen zu den 15% der GR für Vordächer, Dachüberstände, Auskragungen, Außentreppen und Kellerschächte zählen. Dementsprechend wird das Baurecht hier nicht geschmälert, weil auch die Grundfläche des Obergeschosses gem. der vorliegenden Bebauungsplanänderung zulässig ist.</p> <p>Das städtebauliche Konzept sieht eine etwas dichtere Bebauung (Verhältnis Hauptgebäude zur Grundstücksfläche ca. 0,25) im Allgemeinen Wohngebiet entlang der Pentenrieder Straße gegenüber der rückwärtigen Bebauung im Reinen Wohngebiet (Verhältnis Hauptgebäude zur Grundstücksfläche ca. 0,2) vor. Damit soll eine ruhigere Wohnsituation im reinen Wohngebiet erreicht werden. Da der Verkehrslärm weitestgehend durch die dichtere Bebauung entlang der Pentenrieder Straße ferngehalten wird. Die festgesetzte Grundfläche wurde somit für alle Grundstücke in im WR und WA gleichermaßen ermittelt. Vor diesem Hintergrund kann folgende Aussage eben gerade nicht für eine Ungleichbehandlung stehen:</p> <p><i>„Für zahlreiche in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Grundstück meiner Mandanten gelegene Grundstücke setzt der Entwurf des Bebauungsplans höchstzulässige Grundflächen der baulichen Anlage fest, die deutlich größer sind, zum Teil sogar die zweieinhalbfache Größe erreichen.“</i></p> <p>Trotz Berücksichtigung der angrenzenden Erschließungs-</p>

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße Ergebnisse der erneuten 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>1402/01 -, juris, Rn. 13; BVerwG, Beschluss vom 15. Mai 2013 - 4 BN 1.13 -, juris, Rn. 17; OVG NRW, Urteile vom 15. September 2016-10 D 17/15.NE, vom 19. Mai 2015-10 D 62/12.NE -, juris, Rn. 101 und vom 7. März 2006 - 10 D 43/03.NE - , juris, Rn. 62.</p> <p>(...) Zudem macht der Antragsteller zutreffend geltend, dass viele Häuser im Plangebiet auf den Bestand gesetzt sind, weil sie nunmehr teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche stehen. Die Aufstellungsvorgänge geben keinen Anhalt dafür, dass sich der Rat dieses Umstandes bewusst gewesen ist. Jedenfalls sind für derartig einschneidende Eingriffe in ausgenutzte Baurechte im Plangebiet keine öffentlichen Belange benannt oder sonst ersichtlich. Insbesondere die in der Antragsrwiderrung angesprochenen denkmalrechtlichen Aspekte geben für eine Rechtfertigung dieser das Grundeigentum massiv beeinträchtigenden Festsetzungen nichts her."</p> <p>OVG Münster, Urt. v. 24.06.2019 - 10 D 38/17.NE, juris Rn. 46 - 52 (Hervorhebungen vom Verf.)</p> <p>Städtebauliche Belange, die den Eingriff in das bestehende Baurecht durch Verkleinerung der heute genehmigten Grundfläche rechtfertigen, sind im Abwägungsbeschluss vom 12.05.2020 nicht vorgetragen. Dort wird vielmehr ausgeführt, der Bebauungsplan verfolge das Ziel, die bestehende Durchgrünung des Gebiets zu sichern. Es liegt auf der Hand, dass dieses Ziel die Verkleinerung von heute vorhandenen Gebäuden nicht erfordert. Vielmehr wäre das Ziel, die bestehende Durchgrünung zu sichern, genauso erreicht worden, wenn man das bestehende Baurecht auf dem Grundstück meiner Mandanten (ebenfalls) gesichert hätte.</p>	<p>fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ergibt sich für das Grundstück in der Ludwigstraße 5 die höchste Bebauungsdichte im WR.</p> <p><i>Deshalb wird einer weiteren Erhöhung der GR für Hauptgebäude nicht zugestimmt.</i></p> <p>Wie der Kommentierung zur BauNVO entnommen werden kann, sind bei der Grundfläche nur wesentliche in den Luftraum hineinragende Gebäude- und Bauteile zu berücksichtigen.</p> <p>„Die Beurteilung der Wesentlichkeit richtet sich dabei nach den tatsächlichen Ausmaßen, mit denen diese Gebäude- und Bauteile in den Luftraum ragen, und deren Auswirkungen auf den Bodenschutz und die Bodenversiegelung, also den Schutzzweck der Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche.“ (Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg und Krauzberger, BauNVO § 19 Randnummer 14).</p> <p>Bei den in der Festsetzung 3.3 genannten Dachüberständen sind diejenigen gemeint, die <u>wesentlich</u> über die Außenwand hinausragen. Der bisher genehmigte Dachüberstand von 0,8 m wird in diesem Plangebiet als nicht wesentlich eingestuft und ist bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mit hinzuzurechnen.</p> <p>In der Begründung wird ergänzt, dass nur Dachüberstände <u>über 0,8 m</u> zu den <u>wesentlichen</u> in den Luftraum hineinragende Gebäude- und Bauteile.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird in den Festsetzungen</p>

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße
 Ergebnisse der erneuten 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>Darüber hinaus wird die Einschränkung des Baurechts im Abwägungsbeschluss des Gemeinderats mit der Erwägung eines sparsamen Umgangs mit Boden gerechtfertigt. Ob dieses - äußerst allgemeine - Ziel den schwerwiegenden Eingriff in die Eigentumsposition überhaupt rechtfertigen kann, ist bereits zweifelhaft. Abwägungsfehlerhaft ist diese Erwägung aber jedenfalls dann, wenn der Gemeinderat dieses Ziel - wie hier - gerade bei den Grundstücken erreichen möchte, die ohnehin über die kleinsten Gebäude im Baugebiet verfügen. Für zahlreiche in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Grundstück meiner Mandanten gelegene Grundstücke setzt der Entwurf des Bebauungsplans höchstzulässige Grundflächen der baulichen Anlage fest, die deutlich größer sind, zum Teil sogar die zweieinhalbfache Größe erreichen. Sofern dem Gemeinderat daran gelegen ist, einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu erreichen, könnte er die Versiegelung auf Grundstücken beschränken, die deutlich größere bauliche Anlagen aufnehmen. Ein Eingriff in bestehendes Baurecht ist dort nicht ersichtlich.</p> <p>Sonstige städtebauliche Gründe, die eine Reduzierung der Grundfläche auf dem Grundstück meiner Mandanten erfordern, sind nicht ersichtlich. Wie in der zitierten Entscheidung des OVG Münster hervorgehoben, bedarf es für eine solche Festsetzung besonders gewichtiger öffentlicher Belange. Die vom Gemeinderat in seinem Abwägungsbeschluss behauptete „städtebauliche Fehlentwicklung“ trägt den Eingriff jedenfalls nicht. Welche Fehlentwicklung damit gemeint ist, ist nicht erkennbar. Eine Fehlentwicklung auf dem Grundstück meiner Mandanten erscheint vor dem Hintergrund der dort heute vorhandenen im Vergleich zum sonstigen Baugebiet vergleichsweise kleinen Bebauung auch fernliegend. Mit Ausnahme der westlich angrenzenden Grundstücke setzt der Entwurf des Bebauungsplans auf allen in der</p>	<p>ergänzt, dass die Baugrenze für Dachüberstände bis zu 0,8 m überschritten werden dürfen. Dabei wird auch eine Überschreitung für Terrassen, Kellerschächte, Kellerabgänge und Vordächer mit geregelt.</p>

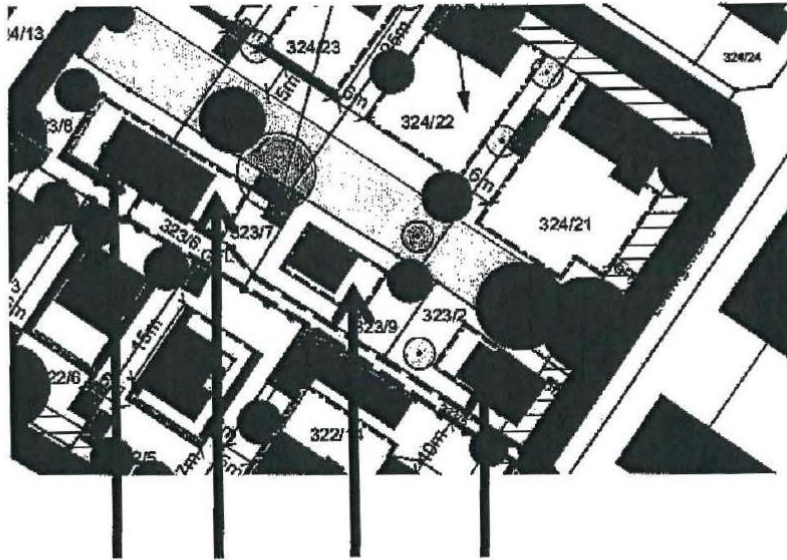
Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße
 Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a Abs. 2
 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	<p>unmittelbaren Nachbarschaft vorhandenen sonstigen Grundstücken größere Grundflächen fest. Es erschließt sich überhaupt nicht, warum gerade auf dem Grundstück meiner Mandanten die ohnehin kleinere Bestandsbebauung nicht gesichert wird, sondern auf diesen Grundstücken sogar eine Reduzierung des Baurechts festgesetzt wird.</p> <p>Ich beantrage deshalb nochmals, die Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplans so anzupassen, dass (mindestens) das heute vorhandene Gebäude gesichert und dessen Veränderung oder Neuerrichtung in gleicher Größe ermöglicht wird. Wie in meiner Stellungnahme vom 31.01.2020 bereits ausgeführt, bedarf es dafür der Festsetzung einer Grundfläche (einschließlich der Dachüberstände) mit einer Größe von 149,75 m². Soll es bei der bisherigen Festsetzung verbleiben, wonach durch Dachüberstände die Grundfläche um bis zu 15% überschritten werden darf, bedarf es der Festsetzung einer zulässigen Grundfläche von (mindestens) 130 m².</p>	
		<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterungen berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.</p>

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße Ergebnisse der erneuten 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																		
Ludwigstraße 3a vertreten durch Frau Bombach von Prof. Hauth & Partner Rechtsanwälte 30.06.2020	<p>Einleitend weisen wir darauf hin, dass mit der für die Grundstücke Fl.Nr. 323/7 und 323/8 festgesetzten GR von jeweils 80 qm nach wie vor kein Einverständnis besteht.</p> <p>Lediglich hilfsweise und ausschließlich für den Fall, dass hier noch eine Einigung hinsichtlich der Grundfläche im Aufstellungsverfahren ohne Durchführung eines Normenkontrollverfahrens gegen den Bebauungsplan gefunden werden kann, akzeptiert unser Mandant eine Grundfläche von 100 qm für das Grundstück Fl.Nr. 323/8 und 90 qm für das Grundstück Fl.Nr. 323/7, wenn zugleich die zulässige Gesamt-GR je Grundstück auf 0,60 festgesetzt und die westlich an das Grundstück Fl.Nr. 323/3 als erhaltenswert festgesetzten Bäume (außerhalb des Plangebietes liegend) gestrichen werden.</p> <p>Denn bereits ein Blick auf die Grundstücksgrößen und festgesetzten Grundflächen der benachbarten und in jeder Hinsicht in ihrer städtebaulichen Funktion und Bauhistorie identischen Grundstücke zeigt die jetzige Ungleichbehandlung bei der Planung bei den Grundstücken unserer Mandantschaft.</p>	<p><u>Erläuterungen:</u> Die Gemeinde ist sich der Sachlage bewusst und hält an der Abwägung vom 21.02.2019, 3.12.2019 und 12.05.2020 fest (siehe Anhang).</p> <p>Sie hat sich mehrmals intensiv mit den vorgebrachten Einwendungen auseinandergesetzt. Es werden in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung keine neu zu berücksichtigenden Tatsachen genannt, die die Gemeinde zu einer anderen Abwägung veranlassen.</p> <p>Es sei darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderungen den Bestand wie folgt berücksichtigen:</p> <table border="0"> <tr> <td>BP</td> <td>Bestandsgebäude Ludwigstraße 3b</td> </tr> <tr> <td><i>Hauptgebäude</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td>GR 80 qm</td> <td>78,3 qm</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><i>Vordächer, Dachüberstände, Auskragungen, Außentreppen, und Kellerschächte</i></td> </tr> <tr> <td>GR 12 qm</td> <td>4,3 qm Balkon, 3,4 qm Eingangsüberdachung 1,6 qm für Kellerfensterschächte</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><i>Terrasse</i></td> </tr> <tr> <td>GR 30 qm</td> <td>Ca. 24 qm für Terrassenüberdachung</td> </tr> <tr> <td>gesamt</td> <td></td> </tr> <tr> <td>GR 122 qm</td> <td>111,6 qm</td> </tr> </table>	BP	Bestandsgebäude Ludwigstraße 3b	<i>Hauptgebäude</i>		GR 80 qm	78,3 qm	<i>Vordächer, Dachüberstände, Auskragungen, Außentreppen, und Kellerschächte</i>		GR 12 qm	4,3 qm Balkon, 3,4 qm Eingangsüberdachung 1,6 qm für Kellerfensterschächte	<i>Terrasse</i>		GR 30 qm	Ca. 24 qm für Terrassenüberdachung	gesamt		GR 122 qm	111,6 qm
BP	Bestandsgebäude Ludwigstraße 3b																			
<i>Hauptgebäude</i>																				
GR 80 qm	78,3 qm																			
<i>Vordächer, Dachüberstände, Auskragungen, Außentreppen, und Kellerschächte</i>																				
GR 12 qm	4,3 qm Balkon, 3,4 qm Eingangsüberdachung 1,6 qm für Kellerfensterschächte																			
<i>Terrasse</i>																				
GR 30 qm	Ca. 24 qm für Terrassenüberdachung																			
gesamt																				
GR 122 qm	111,6 qm																			

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße
 Ergebnisse der erneuten 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
---------------------	-------------------------	------------------------------------



Grundstücksfläche:	403 qm	393,93 qm (327/17+1/6)	378,76 qm	383,25 qm
Festg. GR:	80 qm	80 qm	90 qm(!)	100 qm (!)
GR in % (GRZ)	20 %	20 %	24 %	26 %

Im Einzelnen:
 1 . Grundfläche
 Zur Begründung wird (nochmals) auf folgendes verwiesen:
 Die bisherige Festsetzung einer GR von jeweils 80 qm ist weder rechtlich noch tatsächlich nachvollziehbar vor folgendem Hintergrund:
 (a)
 Bereits mehrfach wurde vorgetragen, dass das seit langem

BP Bestandsgebäude Ludwigstraße 3a
 Hauptgebäude
 GR 80 qm 78,3 qm

 Vordächer, Dachüberstände, Auskragungen,
 Außentreppen, und Kellerschächte
 GR 12 qm 6,5 qm Balkon,
 3,4 qm Eingangsüberdachung
 2,8 qm für Kellerfensterschächte

 Terrasse
 GR 30 qm

gesamt
GR 122 qm 91 qm

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird gem. 3
 16 Abs.5 BauNVO die Grundfläche für einzelne Teile
 baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt.
 So wird eine Grundfläche von 80qm je Doppelhaushälfte
 festgesetzt. Darüber hinaus ist für bestimmte bauliche
 Anlagen (Vordächer, Dachüberstände, Auskragungen,
 Außentreppen, und Kellerschächte) zusätzlich noch eine
 Grundfläche von 12 qm zulässig. Terrassen dürfen max.
 30qm groß sein. Alles zusammen genommen ergibt die
 insgesamt zulässige Grundfläche, welche mit 122 qm
 größer ist als die im Bestand.

Damit berücksichtigt die Gemeinde beim festgesetzten
 Maß der baulichen Nutzung die Bestandsbebauung. Der
 Balkon zählt als auskragendes Bauteil zu der zulässigen
 15% GR für Vordächer, Dachüberstände, Auskragungen,

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße Ergebnisse der erneuten 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>bestehende Bestandsgebäude Ludwigstraße 3 b, Flurnummer 323/8, eine Grundfläche von ca. 111,6 qm aufweist, das Bestandsgebäude Ludwigstraße 3 a, Flurnummer 323/7, eine solche von ca. 91 qm. Es wurde daher unter Hinweis auf die Einschränkung und den hiermit verbundenen grundlosen Entzug von Baurecht die Festsetzung einer GR entsprechend dem genehmigten Bestand von mindestens 110 qm und 90 qm beantragt.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wurde bereits im Rahmen der 1. Auslegung in Ziff. 4.1 u. a. folgendes ausgeführt: <i>„Die festgesetzte Grundfläche berücksichtigt alle städtebaulich wirksamen Hauptgebäude mit eventuellen Anbauten auch in Form von Wintergärten.</i> <i>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. . . . Nachdem die Zufahrten bei den Grundstücken in der Ludwigstraße 3A/B (323/7,323/8) und in der Pentenriederstraße 12 (322) nicht mit zum Baugrundstück zählen, orientiert sich hier die festgesetzte Grundfläche am Bestand.“</i> Eine Orientierung am Bestand erfolgte entgegen der Begründung zum Plan jedoch weder derzeit noch jetzt, wenn hinter den genehmigten Bestandsgrößen um bis zum 30 qm zurückgeblieben wird (80 qm statt genehmigter 111 qm beim Grundstück Fl.Nr. 323/8).</p> <p>Auch in der Begründung zum jetzt ausliegenden Planentwurf wird auf Seite 9 auf folgendes verwiesen: <i>„Die festgesetzte Grundfläche berücksichtigt alle städtebaulich wirksamen Hauptgebäude mit evtl. Anbauten auch in Form von</i></p>	<p>Außentreppen und Kellerschächte. Dementsprechend wird das Baurecht hier nicht geschmälert, weil die angeführte Grundfläche für das Hauptgebäude mit Balkon, Eingangsüberdachung und Kellerschacht im Rahmen der festgesetzten GR zulässig ist (siehe oben).</p> <p>In der Begründung wird ergänzt, dass der Begriff Auskragungen als Oberbegriff zu verstehen ist, der alle hervortretenden Bauteile insbesondere im Obergeschoss wie Erker und Balkone mit einbezieht.</p> <p>Das städtebauliche Konzept sieht eine etwas dichtere Bebauung (Verhältnis Hauptgebäude zur Grundstücksfläche ca. 0,25) im Allgemeinen Wohngebiet entlang der Pentenrieder Straße gegenüber der rückwärtigen Bebauung im Reinen Wohngebiet (Verhältnis Hauptgebäude zur Grundstücksfläche ca. 0,2) vor. Damit soll eine ruhigere Wohnsituation im reinen Wohngebiet erreicht werden. Da der Verkehrslärm weitestgehend durch die dichtere Bebauung entlang der Pentenrieder Straße ferngehalten wird.</p> <p>Bei der Festlegung der GR in der Ludwigstraße 1a, 3a und 5 wurden die dazugehörige Erschließungsflächen des Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit berücksichtigt. So ergibt sich für die beiden Grundstücke Ludwigstraße 3a und 1a folgende Bebauungsdichte:</p> <p>Ludwigstraße 1a: Größe (379+ 65,5) GR 100 => 0,2 Ludwigstraße 3a: Größe (288+ 106) GR 80 => 0,2</p> <p>Hier liegt also keine Bevor- oder Benachteiligung</p>

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße Ergebnisse der erneuten 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>Wintergärten. Damit weiterhin der Eindruck des durchgrünten Wohngebiets mit Blickbeziehungen zur rückwärtig ausgewiesenen privaten Grünfläche mit erhaltenswerte Baumbestand erhalten bleibt, wird bei der Grundfläche sowohl das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung als auch der Bauweise berücksichtigt. Die Nachverdichtung soll über Anbauten und Aufstockungen bzw. Dachausbauten erfolgen. Hierzu wird die Grundfläche für Hauptgebäude geringfügig angehoben und auf die Festsetzung einer Geschossigkeit bzw. einer Geschossfläche verzichtet. Damit wird in jedem Fall eine Baurechtsmehrung gegenüber dem rechtkräftigen Bebauungsplan gewährleistet, weil nun alle Bauräume erweitert werden können und zudem eine vollumfängliche Nutzung des Erdgeschosses und 1. Obergeschosses sowie des Dachgeschosses zulässig ist. Die festgesetzte Grundfläche orientiert sich an den vorhandenen Kubaturen, die sich im Laufe der Jahre durch Nachverdichten verändert haben, sowie den Grundstückszuschnitten. Dabei wird berücksichtigt, dass entlang der Pentenrieder Straße 16 bis 22b die Bebauung sehr homogen und darüber hinaus je nach Grundstückszuschnitt eine offene Bauweise mit unterschiedlichen Grundflächen vorliegt. Für ein städtebaulich homogenes Straßenbild werden im WR und WA einheitliche Wand- und Firsthöhen festgesetzt."</i></p> <p>In Umsetzung dieser planerischen Erwägungen wurde u. a. für das flächenmäßig kleinere Grundstück Ludwigstraße 5 im Laufe des Aufstellungsverfahrens eine Erhöhung der GR auf 100 qm beschlossen, maßgeblich mit der Begründung, dass das Bestandsgebäude bereits eine Grundfläche von 95 qm aufweise.</p> <p>b) Für eine Mehrzahl an weiteren Grundstücken im Plangebiet wurde unabhängig vom vorhandenen Bestand noch während des Aufstellungsverfahrens eine teilweise erhebliche Erhöhung der</p>	<p>zwischen den beiden Grundstücken vor. Auch gegenüber den anderen Grundstücken im GR kann keine Ungleichbehandlung erkannt werden. Die angestrebte Innenentwicklung orientiert sich an der bereits erfolgten Nachverdichtung in der Ludwigstraße 1a und 3a/b und gesteht nun den übrigen Grundstücken im WR eine gleichberechtigte Nachverdichtung zu.</p> <p>Auch wenn die Grundfläche hier nun nicht weiter erhöht wird, so lässt die Gemeinde mit der Erhöhung der Wand- und Firsthöhe eine Aufstockung mit ausgebautem Dachgeschoss zu. Damit ermöglicht sie eine deutliche Baurechtsmehrung gegenüber dem Bestand bzw. derzeit rechtsverbindlichem Bebauungsplan Nr. 29.</p> <p><i>Deshalb wird einer weiteren Erhöhung der GR für Hauptgebäude nicht zugestimmt.</i></p> <p>In der Begründung wird klargestellt, dass die Nachverdichtung über Anbauten und/ oder Aufstocken bzw. Dachausbauten erfolgt, d.h. nicht auf jedem Grundstück kann eine Erweiterung umgesetzt werden.</p> <p>Der Hinweis, dass zwei Bäume außerhalb des Planumgriffs liegen wird berücksichtigt. Die Darstellung der beiden Bäume auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. . 324/13 wird aus der Planzeichnung entfernt.</p>

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße
 Ergebnisse der erneuten 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>ursprünglich geplanten Grundflächen beschlossen, wie bereits ein Vergleich der Planentwürfe der 1. Auslegung mit derjenigen der 4. Auslegung belegt:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="421 437 645 466">Grundstück FINr.</th> <th data-bbox="645 437 882 466">GR in 1. Auslegung</th> <th data-bbox="882 437 1151 466">GR in 4. Auflegung</th> <th data-bbox="1151 437 1285 466">Erhöhung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>322/9</td><td>110</td><td>130</td><td>+20</td></tr> <tr><td>322/12</td><td>80</td><td>90</td><td>+10</td></tr> <tr><td>322/8</td><td>80</td><td>90</td><td>+10</td></tr> <tr><td>322/7</td><td>80</td><td>90</td><td>+10</td></tr> <tr><td>322/13</td><td>80</td><td>90</td><td>+10</td></tr> <tr><td>322/6</td><td>150</td><td>180</td><td>+30</td></tr> <tr><td>322/5</td><td>150</td><td>180</td><td>+30</td></tr> <tr><td>322/14</td><td>200</td><td>240</td><td>+40</td></tr> <tr><td>75</td><td>140</td><td>150</td><td>+10</td></tr> <tr><td>75/2</td><td>100</td><td>120</td><td>+20</td></tr> <tr><td>75/3</td><td>90</td><td>100</td><td>+10</td></tr> <tr><td>7412</td><td>90</td><td>100</td><td>+10</td></tr> <tr><td>32312</td><td>80</td><td>100</td><td>+20</td></tr> <tr><td>323/9</td><td>75</td><td>90</td><td>+15</td></tr> </tbody> </table> <p>Wie die Aufstellung eindrücklich belegt, wurde selbst für das unmittelbar angrenzende Grundstück FI.Nr. 323/9 (Ludwigstraße 1a) eine Grundfläche von nunmehr 90 qm festgesetzt, obwohl dieses mit 378 qm (I) eine kleinere Grundfläche aufweist, als das benachbarte Grundstück FI.Nr. 323/8 unserer Mandantschaft mit einer Grundfläche von 400.11 qm. Die städtebauliche Situation bei beiden Grundstücken ist völlig identisch, wie bereits der Blick auf den Planausschnitt zeigt.</p> <p>Es ist keinerlei sachlicher und vor allem städtebaulicher Grund erkennbar, warum für diese Grundstücke in identischer Lage und kleinerer Grundstücksfläche eine größere Grundfläche festgesetzt wird, als dies für die Grundstücke unserer Mandantschaft der Fall</p>	Grundstück FINr.	GR in 1. Auslegung	GR in 4. Auflegung	Erhöhung	322/9	110	130	+20	322/12	80	90	+10	322/8	80	90	+10	322/7	80	90	+10	322/13	80	90	+10	322/6	150	180	+30	322/5	150	180	+30	322/14	200	240	+40	75	140	150	+10	75/2	100	120	+20	75/3	90	100	+10	7412	90	100	+10	32312	80	100	+20	323/9	75	90	+15	
Grundstück FINr.	GR in 1. Auslegung	GR in 4. Auflegung	Erhöhung																																																											
322/9	110	130	+20																																																											
322/12	80	90	+10																																																											
322/8	80	90	+10																																																											
322/7	80	90	+10																																																											
322/13	80	90	+10																																																											
322/6	150	180	+30																																																											
322/5	150	180	+30																																																											
322/14	200	240	+40																																																											
75	140	150	+10																																																											
75/2	100	120	+20																																																											
75/3	90	100	+10																																																											
7412	90	100	+10																																																											
32312	80	100	+20																																																											
323/9	75	90	+15																																																											

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße
 Ergebnisse der erneuten 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>ist. In Abkehr von der obigen Handhabung, für nahezu sämtliche Grundstücke eine Erhöhung der GR - auch für Grundstücke von unter 400 qm - von mindestens 10 qm auszuweisen, wird die GR für die beiden Grundstücke unseres Mandanten jeweils nur um 5 qm erhöht. Die festgesetzte GR bleibt wie immer wieder ausgeführt erheblich hinter dem genehmigten Bestand zurück, orientiert sich somit entgegen der Planbegründung gerade nicht an diesem und führt nicht zu einer maßvollen Erhöhung des Baurechts, sondern schränkt das Baurecht gegenüber dem aktuellen Bestand ein! Die jetzige Handhabung der Gemeinde, die GR-Festsetzung bei einzelnen Baugrundstücken am Bestand zu orientieren (siehe Vorgehen beim Grundstück Ludwigstraße 5), diese Regelung bei den Grundstücken unserer Mandantschaft jedoch nicht anzuwenden, führt zu einer rechtlich nicht zulässigen Ungleichbehandlung von Grundstücken in, Plangebiet. Dies kann auch nicht damit begründet werden, dass hier städtebaulichen Fehlentwicklungen gegengesteuert werden soll; da bereits ein Blick auf den vorherigen Bebauungsplan bestätigt, dass für das Grundstück Fl.Nr. 323/7 schon vor der Planänderung eine GR von 0,26 festgesetzt wurde und für eine Mehrzahl von kleineren Grundstücken eine größere GR von mindestens 90 qm ausgewiesen wurde. Soweit - wie unter Ziff. 1 ausgeführt - hier keine Einigung hinsichtlich der dortigen Eckpunkte gefunden werden kann. wird (nochmals) beantragt, die GR auf die Größe des genehmigten Bestandes festzusetzen wie folgt: - Grundstück Fl.Nr. 323/B mindestens 110 qm entsprechend dem genehmigten und vorhandenen Bestand von 111, 60 qm - Grundstück Fl.Nr. 327II mindestens 90 qm entsprechend dem genehmigten und vorhandenen Bestand von 91 qm c)</p>	

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße Ergebnisse der erneuten 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>Hinzu kommt folgendes: Die Grundstücke Fl.Nr. 327/7 und 323/6 (Grundstücksteil mit festgesetztem Geh- und Fahrrecht) sind - wie dies die Gemeinde auch im benachbarten Plangebiet gehandhabt hat - bei der Flächenbetrachtung der Grundstücksgrößen zusammenzufassen. Die Gemeinde hat bei der Änderung des Bebauungsplanes 29 im direkten Nachbargeviert mit dieser Argumentation einen Fahrweg zum Grundstück Fl.Nr. 324 hin zugerechnet, obwohl dieses Grundstück kein Baurecht hat. Auf die Abwägung und Begründung zu diesem Bebauungsplan wird verwiesen. So wird dort zum Grundstück Fl.Nr. 324 folgendes ausgeführt: <i>Ihre Voranfrage vom 06.09.2013 war Anlass der Städtebaulichen Untersuchung für das Geviert Rosenstraße, Bergstraße, Georg-Schuster-Straße und Ludwigstraße (PV, 26.06.2014).</i> <i>Ein Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass für das Grundstück mit der Fl.-Nr.</i> <i>327/5 kein Baurecht besteht. Bei der Ausweisung der Grundfläche hat die Gemeinde ausnahmsweise eine etwas höhere Grundfläche festgesetzt. Anstelle der bei einer GRZ von 0,2 möglichen GR 130, wurde der unmittelbar angrenzende Weg auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr, 327/5 auf der gesamten Tiefe des Grundstückes 324 mit hinzugerechnet, damit eine dem Nachbargrundstück vergleichbare GR von 180 festgesetzt werden kann (siehe Begründung Kapitel 4.1).</i> <i>Für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 327/15 gab es schon im gültigen Bebauungsplan kein Baurecht und wird es auch in Zukunft kein Baurecht geben. Die Eigentümer erhalten wie oben erläutert ein den Nachbarn gegenüber erhöhtes Baurecht, welches nicht noch weiter ausgeschöpft werden kann. (siehe Seite 20/21).</i></p> <p>Auch beim Grundstück Fl.Nr. 323/7 ist in konsequenter Umsetzung dieser gemeindlichen Handhabung die Fläche des Zufahrtsgrund-</p>	

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße
 Ergebnisse der erneuten 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>stückes Fl.Nr. 323/6 mit zu berücksichtigen mit der Folge, dass hier eine Gesamtfläche des Grundstückes von ca. 394 qm vorliegt - und dieses Grundstück damit eine größere Grundstücksfläche als das direkt südöstlich angrenzende Grundstück Fl.Nr. 323/9 aufweist, für welches eine um 10 qm höhere GR festgesetzt wird.</p> <p>2. Ziff. 3.4- Festsetzung Gesamt GR In Ziff. 3.4 wird festgesetzt, dass die in Ziff. 3.1 bis 3.3 festgesetzte Grundfläche durch Nebenanlagen <i>im</i> Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,4 überschritten werden kann.</p> <p>Mit der erfolgten Beschränkung auf eine Gesamt-GR von 0,4 besteht nach wie vor kein Einverständnis.</p> <p>Es wird wiederum beantragt, für die Grundstücke Fl.Nr. 323/7 und Fl.Nr. 323/8 in Ziff. 3.4 eine zulässige Gesamt-GR von mindestens 0,60 festzusetzen.</p> <p>Auf die Begründung im Schreiben vom 30.01.2020, welches vollinhaltlich auch zum Gegenstand der jetzigen Einwendungen gemacht wird, wird verwiesen, insbesondere ist ein Garagenneubau sonst unmöglich.</p> <p>3. Festsetzung zum Baumbestand</p> <p>Mit der Festsetzung der Bäume auf dem Grundstück Fl. Nr. 324/13 als „erhaltenswert“ bzw. als „zu erhalten“, besteht kein Einverständnis. Die Kronenbereiche reichen schon jetzt in die Grundstücksflächen unserer Mandantschaft hinein bis in den Bereich der bestehenden Garage und machen auf Dauer eine Neuerrichtung der Garage an dieser Stelle unmöglich. Die Garage liegt in der direkten Verlängerung des Zufahrtsweges und kann aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes auch nicht an anderer Stelle errichtet werden.</p> <p>Insoweit hat unser Mandant hier einen unverjähren Anspruch auf Beseitigung des Überwuchses. Zudem werden die gesetzlich</p>	

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße
 Ergebnisse der erneuten 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>vorgesehenen Mindestabstände des nahezu direkt an der Grundstücksgrenze stehenden Baumes nicht eingehalten. Die Festsetzung der Bäume als „zu erhalten“ bzw. „erhaltenswert“ wurde einem solchen Anspruch auf Beseitigung entgegenstehen, weshalb eine solche Festsetzung zur Einschränkung des Eigentums unserer Mandantschaft und zu einer Einschränkung von bestehendem Baurecht führt.</p> <p>Es wird daher beantragt, auf die vorgenannten Festschreibungen zur Erhaltung zu verzichten.</p> <p>Zudem weisen wir darauf hin, dass beide Bäume außerhalb des Umgriffes des Bebauungsplanes liegen und daher für diese bereits aufgrund dieser Tatsache keine Festsetzung in dem hier vorliegenden Bebauungsplan getroffen werden können.</p> <p>4. Zusammenfassung</p> <p>Es wird die Änderung der Festsetzungen entsprechend den erhobenen Einwendungen beantragt, da ansonsten diese städtebaulich nicht erforderlichen und zudem in die Eigentumsgrundrechte unverhältnismäßig eingreifenden Festsetzungen gerichtlich überprüft werden müssten.</p> <p>Es ist im Ergebnis weder städtebaulich noch mit Blick auf die vorliegende Ungleichbehandlung von identischen Grundstücken im Plangebiet nachvollziehbar, warum für die flächenmäßig größeren Grundstücke unserer Mandantschaft eine 10 qm kleinere Grundfläche festgesetzt wird, als dies bereits bei dem unmittelbar angrenzenden und von der Lage her völlig identischen Grundstück Ludwigstraße 1 a und auch Ludwigstraße 5 der Fall ist. Bei letzterem Grundstück wird dies noch mit dem vorhandenen größeren Bestand begründet, welcher jedoch bei den Grundstücken unserer Mandantschaft ebenfalls in identischer Weise vorhanden ist. Wie bereits ausgeführt können städtebauliche Gründe bzw. die</p>	

Bebauungsplan Nr. 29 – Teiländerung für das Geviert Pentenrieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße Ergebnisse der erneuten 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>behauptete städtebauliche Fehlentwicklung diese Handhabung gerade nicht begründen, wenn eine solche „Entwicklung“ für das Grundstück Fl.Nr. 323/9 und 323/2 bewusst und gewollt zugelassen wird.</p> <p>Zudem werden die bisher mit Schreiben vom 30.01.2020, 24.4.2019 und 3.8.2018 erhobenen Aufwendungen vollumfänglich aufrecht erhalten, soweit diesen bisher nicht abgeholfen wurde und hier keine Einigung entsprechend des einleitenden Kompromissvorschlages gefunden wird. Für den Fall, dass ein Kompromiss hier nicht gefunden wird, kündigen wir bereits jetzt an, dass uns ein entsprechender Klageauftrag bereits vorliegt. Gerne stehen wir hier auch für ein weiteres Gespräch bereit.</p>	
		<p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird entsprechend den Erläuterungen berücksichtigt und es erfolgt eine redaktionelle Überarbeitung der Planunterlagen.</p>