
Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 14.11.2023

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

6. **Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a für das Grundstück Muggenthalerstraße 2, Fl.Nr. 223/13, im Verfahren nach § 13a BauGB**
- a) **Abwägungsbeschluss zu den während der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Bedenken und Anregungen**
- b) **Beschluss über das weitere Verfahren**

Beschluss:

- a) Den in der **Anlage** zusammengestellten Abwägungsbeschlüssen wird unter Berücksichtigung folgender Änderungen zugestimmt:
- Die Festsetzung 8.1 zu Garagen wird gestrichen.
- b) Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen in den Entwurf der Bebauungsplanänderung einzuarbeiten. Die Verwaltung wird beauftragt, eine verkürzte nochmalige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Krailling, 16.11.2023



Marco Zickler



Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a „Baugebiet Kraillinger Feld“ für die Muggenthalerstraße 2 (Fl.-Nr. 223/13) im Verfahren nach § 13a BauGB

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

Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken

- Regierung von Oberbayern (31.05.2023)
- Kreisbrandinspektion (22.05.2023)

Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken:

Behörden und Träger öffentlicher Belange

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
LRA Starnberg Untere Natur- schutzbehörde 30.06.2023	<p>1. Zu Hinweise Artenschutz: Da im näheren Umfeld das Vorkommen von Mauerseglern (Arten-DB in FinView) kartiert ist, ist eine Besiedelung des Vorhabenbereichs durch gebäudebrütende Vögel aber auch durch Fledermäuse zu untersuchen. Wir empfehlen mind. einen Begang durch einen Fachexperten um ein mögliches Vorkommen festzustellen. Zusätzlich empfehlen wir die Aufnahme des unten stehenden Artenschutzhinweis. Formulierungsvorschlag: <i>Unter anderem können beim Abbruch von Gebäuden und bei der Rodung von Gehölzen besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung).</i></p>	<p>Der Hinweis wird übernommen. Da keine Fensterläden vorhanden sind, wird auf die entsprechende Passage verzichtet.</p>

Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a „Baugebiet Kraillinger Feld“ für die Muggenthalerstraße 2 (Fl.-Nr. 223/13)
 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwendungen und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	<p><i>Grundsätzlich dürfen Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 1.10 bis zum 28.2. durchgeführt werden. Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt.</i></p> <p><i>Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch abgenommen und auf Fledermäuse untersucht werden. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.</i></p>	
	<p>Zu Hinweis 5 Artenschutz: Wir würden gerne auf das Thema Vogelschlag hinweisen.</p> <p>Im Umfeld von naturnahen Strukturen (Gehölzbestand) ist mit einem vermehrten Auftreten von heimischen Vogelarten zu rechnen. Gemäß des Berichts der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten vom Februar 2021 kann davon ausgegangen werden, dass bei einer Entfernung von bis zu 100 m um Habitatstrukturen eine erhöhte Vogelaktivität vorliegt (Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, Februar 2021). Aber auch im innerörtlichen Bereich ist das Thema Vogelkollision an Glasscheiben zu bedenken.</p> <p>Um Kollisionen von Vögeln mit Fensterfronten zu vermeiden sollten bei größeren Fensterfronten Markierungen angebracht werden.</p>	

Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a „Baugebiet Kraillinger Feld“ für die Muggenthalerstraße 2 (Fl.-Nr. 223/13)
 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwendungen und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	<p>Bei der Wahl des Vogelschutzglases ist der Leitfaden „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten aus dem Februar 2021 sowie der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H., Ww. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage, Schweizerische Vogelwarte Sempach.) sehr hilfreich und kann Inspiration bei der Gestaltung bieten.</p> <p>Insofern wäre es aus Gründen des Artenschutzes wünschenswert, wenn bei der Neuerrichtung dieses Thema Anklang findet.</p> <p>Unten stehender Formulierungsvorschlag kann sehr gerne in den Bebauungsplan übernommen werden.</p> <p>Formulierungsvorschlag: <i>Um Vogelschlag so gering wie möglich zu halten, ist bei der Gestaltung darauf zu achten, große Glasflächen, gläserne Eckkonstruktionen und verglaste Durch- und Übergänge zu vermeiden. Ab einer Glasfläche > 1,5 m² müssen flächige Markierung, wie senkrechte Muster, auf der Glasfläche angebracht werden. Auf spiegelndes Glas ist zu verzichten.</i></p>	<p>Die Hinweise unter Artenschutz werden wie folgt ergänzt: <u>„Vogelschutz</u> Bei signifikant erhöhtem Tötungsrisiko ist bei der Gestaltung darauf zu achten, große Glasflächen, gläserne Eckkonstruktionen und verglaste Durch- und Übergänge zu vermeiden. Hierbei sind der Leitfaden „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten vom Februar 2021 sowie der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage, Schweizerische Vogelwarte Sempach) zu beachten.“</p>
	<p>3. Zu Hinweise Grünordnung: Die Vorgaben zum Baumschutz an Bestandsbäumen können durch unten stehenden Formulierungsvorschlag konkretisiert werden.</p> <p>Formulierungsvorschlag: <i>1. Vor Beginn der Erd- und/oder Abrissarbeiten sind zum Schutz der Wurzelbereiche von Bäumen</i></p>	<p>Der Formulierungsvorschlag wird unter dem Hinweis zur Grünordnung ergänzt.</p>

Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a „Baugebiet Kraillinger Feld“ für die Muggenthalerstraße 2 (Fl.-Nr. 223/13)
 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwendungen und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	<p><i>(Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) ortsfeste Baumschutzzäune nach DIN 18920 zu erstellen und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten.</i></p> <p><i>2. Vor Beginn der Erdaushubarbeiten sind im Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) Wurzelschutzvorhänge nach DIN 18920 zu erstellen und während der Bauzeit regelmäßig zu bewässern.</i></p> <p><i>3. Bei baulichen Anlagen, die den Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) tangieren, sind senkrechte Verbaumaßnahmen (Berliner Verbau) vorzunehmen.</i></p> <p><i>4. Beim Verlegen von Leitungen aller Art muss der Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) unterfahren werden (z.B. Spülbohrung). Ist eine Spülbohrung z.B. aus geologischen Gründen nicht möglich so dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser \geq 2 cm nicht durchtrennt werden.</i></p>	
	<p>4. Zu Begründung - 2. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB: §13 a BauGB sagt nicht aus, dass die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entbehrlich ist. Es wird lediglich festgestellt, dass der Ausgleich entbehrlich ist. In Verfahren nach §13 a BauGB ist jedoch die Vermeidung nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB nach wie vor gültig. Die Eingriffsregelung mit den Komponenten Vermeidung bzw. Minimierung ist damit stets zu beachten. Bei Verfahren nach § 13 a BauGB entfällt lediglich der Ausgleich.</p>	<p>Das Kapitel 2 in der Begründung wird entsprechend korrigiert. Zudem wird ein neues Kapitle „Grünordnung und Eingriffsregelung“ unter 4. Planinhalte eingefügt, dem die berücksichtigten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beschrieben werden.</p>
		<p>Beschluss: Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung berücksichtigt und es erfolgt eine redaktionelle Änderung der Planunterlagen.</p>

Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a „Baugebiet Kraillinger Feld“ für die Muggenthalerstraße 2 (Fl.-Nr. 223/13) Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB		
Einwendungen und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
LRA Starnberg Kreisbauamt 30.06.2023	1. Im Ersetzungssatz ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a „Baugebiet Kraillinger Feld“ für die Fl.-Nr. 223/13 i.d.F. vom 23.06.1989 zu ergänzen.	Der Anregung wird gefolgt. Zudem wird in der Begründung noch auf die Regelungen der Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a „Baugebiet Kraillinger Feld“ für die Fl.-Nr. 223/13 i.d.F. vom 23.06.1989 eingegangen.
	2. Wir empfehlen in der Festsetzung A 3.5 das Wort „traufseitigen“ zu streichen. Die Wandhöhe ist abschließend in der BayBO geregelt. Im Übrigen ist mit dieser Festsetzung die tatsächlich in Erscheinung tretende Wandhöhe unbestimmt, was - da die Festsetzungen städtebaulich begründet werden müssen - rechtlich unzulässig ist. Sofern der untere Bezugspunkt der Wandhöhe eine vom tatsächlichen Gelände unabhängige Höhe aufweist, muss der Bezug zum Gelände und die zulässigen Abgrabungen / Aufschüttungen bezogen auf die Wandhöhe definiert werden. Im vorliegenden Fall sind die Aufschüttungen und Abgrabungen nicht geregelt, so dass die Differenz zwischen Höhenkote und bestehendem Gelände unklar ist. Damit ist die Festsetzung der Wandhöhe ebenfalls unklar.	Auf das Wort „traufseitig“ wird verzichtet. Zudem wird eine Festsetzung zur Regelung der Aufschüttungen und Abgrabungen aufgenommen.
	3. Die Festsetzung A 4.2, Satz 1, ist nach unserer Einschätzung rechtlich unzulässig. Da es sich um eine Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO handelt, muss diese bezüglich ihrer Gestaltungswertes begründbar sein. Eine gestalterische (!) Differenzierung, ob der Balkon in einem Vollgeschoss angebracht wird oder eben vor einem Geschoss, dass gerade kein Vollgeschoss ist, ist nicht begründbar. Überdies bitten wir dringend und grundsätzlich zu überprüfen, inwieweit die verwendete Bezeichnung „in allen Vollgeschossen“ zwingend	Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass auf den Zusatz „in allen Geschossen“ verzichtet wird.

Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a „Baugebiet Kraillinger Feld“ für die Muggenthalerstraße 2 (Fl.-Nr. 223/13)
 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwendungen und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	erforderlich ist. Der enorme und selten zu rechtfertigende Bürokratieaufwand im Vollzug dieser Festsetzung sollte in der Abwägung dem städtebaulichen Mehrnutzen dieser Festsetzung gegenübergestellt werden.	
	<p>4. Wir halten die Festsetzung A 4.4 so nicht für zulässig, da für eine gemischte Regelung sowohl der gemeindlichen Abstandsflächensatzung als auch der Regelung des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO aus unserer Sicht keine Rechtsgrundlage ersichtlich ist. Es empfiehlt sich daher eine eigenständige Abstandsflächenregelung nach § 9 Abs. 2a BauGB.</p> <p>Zudem raten wir dringend dazu, den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans aus der gemeindlichen Abstandsflächensatzung herauszunehmen, um hierdurch die gemeindliche Abstandsflächensatzung nicht zu gefährden.</p> <p>Des Weiteren ist anzuraten, bei einer geringeren Abstandsflächentiefe eine Vermaßung der Baugrenzen und Baulinien vorzunehmen, weil bei dem Maßstab des Bebauungsplanes die Strichstärke der Baulinien oder Baugrenzen kein auf Zentimeter genaues Maß gewährleistet.</p>	<p>Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass gem. § 9 Abs. 2a BauGB ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß festgesetzt wird. In der Planzeichnung wird eine Bemaßung der Baugrenzen und Baulinien ergänzt.</p>
	<p>5. den Festsetzungen A 7.1 und 7.2 sind für die Bepflanzungen noch Zeiträume zu bestimmen, bis wann diese spätestens zu erfolgen haben (z.B. „bis zum Ende der nächsten Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme oder Ausfall“).</p>	<p>Es wird eine entsprechende Festsetzung zu den Zeiträumen der Pflanzung aufgenommen.</p>
	<p>Ansonsten werden zu dieser Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Beschluss: Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.</p>

Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a „Baugebiet Kraillinger Feld“ für die Muggenthalerstraße 2 (Fl.-Nr. 223/13)
 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwendungen und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
------------------------	-------------------------	------------------------------------

<p>Untere Immissions- und Abfallschutzbehörde 30.05.2023</p>	<p>mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a für das Grundstück Muggenthalerstraße 2, Flurnummer 223/1: Gemarkung Krailling besteht aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis. Das Grundstück mit der Flurnummer 223/13, Gemarkung Krailling ist nicht im Altlastenkataster eingetragen. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen uns in diesem Bereich derzeit nicht vor. Wir bitten jedoch, in der Satzung den folgenden Hinweis zum Bodenschutz aufzunehmen: <i>Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen (optische oder organoleptische Auffälligkeiten) des Untergrundes festgestellt, so darf der Aushub nur unter fachtechnischer Begleitung eines einschlägigen Ing.-Büros fortgeführt werden. Dieser Sachverhalt ist unverzüglich dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und dem Landratsamt Starnberg zu melden (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Das Ausmaß der Verunreinigung ist dann durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und ein Dokumentationsbericht dem Landratsamt Starnberg — Fachbereich Umweltschutz - vorzulegen. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Starnberg – Fachbereich Umweltschutz auf Verlangen vorzulegen.</i></p>	<p>Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Planunterlagen.</p>
---	---	--

Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a „Baugebiet Kraillinger Feld“ für die Muggenthalerstraße 2 (Fl.-Nr. 223/13)
 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwendungen und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
------------------------	-------------------------	------------------------------------

<p>Würmtal Zweckverband 01.06.2023</p>	<p>Wie aus dem beiliegenden Katasterauszug ersichtlich, ist das aus der Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a hervorgehende Flurstück Nr. 223/13 der Gemarkung Krailling bereits durch einen vorhandenen Grundstücksanschluss an das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz des Würmtal-Zweckverbandes angebunden. Gemäß § 15 Abs. 1 der Entwässerungssatzung -EWS- darf ausschließlich Schmutzwasser in die Abwasserkanäle eingeleitet werden. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend den hierzu geltenden Regelungen auf den Baugrundstücksflächen vorzunehmen. Die aus Änderung hervorgehenden Abwassereinheiten werden in dem der Gemeinde Krailling zur Verfügung stehenden Abwasserkontingent entsprechend vorge-merkt. Das bestehende Leitungsnetz ist ausreichend bemessen, sodass aus Sicht der Abwasserbeseitigung keine Einwände gegen die Änderung Bebauungsplans Nr. 19a für das Grundstück Muggenthalerstraße 2, Fl.Nr. 223/13 bestehen.</p>	<p>Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Planunterlagen.</p>
---	---	--

Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a „Baugebiet Kraillinger Feld“ für die Muggenthalerstraße 2 (Fl.-Nr. 223/13)
 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwendungen und
Datum

Bedenken und Anregungen

Erläuterung und Beschlussvorschlag



Legende

Planauszug zur Maßnahme nicht geeignet.
 Alle Angaben sind vor Ort zu prüfen.
 Bei Aufträgen im Bereich der Leistungen ist der
 Zweckverband vorher zu verständigen. Die Angaben
 entsprechen dem Stand der vorliegenden Unterlagen
 soweit sie zum Zeitpunkt des Druckes bekannt waren.
 Die Lage der Grundstückswasserangelegenheiten
 können der Übersicht und sind lagegenau.
 Die Angaben zu Grundstücks- u. Gebäudegrenzen
 beruhen auf Nutzung der Geobasisdaten © Bayerische
 Vermessungsverwaltung 2021. Sämtliche Informationen
 dürfen nicht für andere Zwecke genutzt werden.

WÜRMTAL
 ZWECKVERBAND

Wasser-Zweckverband
 Bismarktstr. 1
 82152 Planegg
 info@wuertal-zv.de

Tel. 089-8570540
 Fax 089-8570511

Spartenauskunft Abwasserentsorgung
 Gem. Krailling Muggenthalerstraße 2

Beauftragter: Heni Lang | Plan-Fl.-Nr. 223/13

Datum: 19.08.2022 | Maßstab: 1:500

Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a „Baugebiet Kraillinger Feld“ für die Muggenthalerstraße 2 (Fl.-Nr. 223/13) Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB		
Einwendungen und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag

Würmtal Zweckverband Wasserversorgung 27.06.2023	<p>zu der vorgelegten Änderung des Bebauungsplans bestehen von Seiten der Abteilung Wasserversorgung folgende Anmerkungen / Einwendungen.</p> <p>Unter Pkt. 4.4.2 Ver- und Entsorgung der Begründung zum Bebauungsplan muss der 2. Satz geändert werden in:</p> <p>„Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung des Würmtal-Zweckverbandes sichergestellt.“</p> <p>Das Baugebiet ist bereits voll erschlossen. Die Versorgungsleitungen sind verlegt. Das Hydrantennetz entspricht dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist sichergestellt. Wasserschutzgebiete unseres Verbandes werden nicht berührt.</p> <p>Bei der Neupflanzung von Bäumen bitten wir, zwischen Wasserleitungen (Versorgungsleitungen und Anschlussleitungen) und Stammachse einen horizontalen Abstand von 2,50m einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, bitten wir Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Arbeitsblatt GW 125 herzustellen.</p>	<p>Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Planunterlagen.</p>
SWM Infrastruktur 11.10.2022	<p>anbei erhalten Sie folgende Dokumente zum Auskunftsfall 0296648, Krailling, Muggenthalerstraße 2, Krailling/223/13:</p> <p>- Gas</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände der SWM; zum Bestandsgebäude führt ein Erdgasanschluss der entweder stillgelegt werden muss, oder der nicht überbaut werden darf, sofern er bestehen bleibt.</p> <p>Bei Fragen wenden Sie sich bitte unter Angabe des Auskunftsfall es an den unten aufgeführten Bearbeiter.</p>	<p>Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Planunterlagen.</p>

Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a „Baugebiet Kraillinger Feld“ für die Muggenthalerstraße 2 (Fl.-Nr. 223/13) Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB		
Einwendungen und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag

<p>Bürger 1 Muggenthalerstraße 4a+4b, 82152 Krailling 28.06.2023</p>	<p>Hiermit möchten wir im Namen der Eigentümer WEG Muggenthaler Str. Aa+4b, Krailling – siehe Unterschriften anbei - Einspruch gegen die Änderung des Bebauungsplans einlegen. Folgende Gründe führen wir hierzu auf: 1. Durch einen Anbau würde ein durch die Baubehörde genehmigtes Fenster (siehe Bauplan vom 6.11.1970 Nr. III/6 BPL 2258/70 Landratsamt Starnberg) verschlossen werden. Dieses Fenster dient als Lichtquelle, Belüftung und würde diesen Raum unbewohnbar machen. Des Weiteren müsste für eine etwaige Änderung der Belichtung des Raumes eine bauliche Veränderung in der Anlage beschlossen werden, welche jedoch nur mit der Zustimmung aller Eigentümer genehmigt werden könnte. Von einer solchen Zustimmung zu der Änderung der Belichtung kann nicht ausgegangen werden. 2. Auf der Anbauwand befinden sich die Belüftungen für WC-Anlagen. Die jetzige Belüftung ist im momentanen Zustand schon unzureichend. Weiterhin befindet sich eine Wärmeisolierung an der anzubauenden Wand. Diese Fragen müssten geklärt werden, wie ein Anbau bautechnisch ausgeführt wird. 3. Bei einer Aufstockung sind baurechtlich auch Parkplätze auszuweisen. Seine bereits für 3 gewerbliche Fahrzeuge plus 1 Privatfahrzeug sind dauerhaft auf der Straße geparkt. Auch die ausgewiesene Grünzone westlich des Hauses, wird als gewerblicher Raum genutzt. 4. Das Haus Muggenthalerstr. 4a und 4b steht mit 2 weiteren Wohngebäuden architektonisch eigenständig dar und bildet eine Einheit.</p>	<p>Die Bedenken werden aus folgenden Gründen zurückgewiesen: Zu 1, 2 und 4 Der Gemeinde liegt eine rechtsanwaltliche Stellungnahme zu diesem Sachverhalt vor (Kanzlei Dr. Holzer, 19.12.2022), die zu dem Ergebnis kommt, dass für das Fenster kein Anspruch auf Bestandsschutz besteht. Das Giebelfenster ist weder zur Belichtung, noch zur Belüftung des dahinterliegenden Dachraums zwingend erforderlich und darf durch eine Aufstockung des Bestandsgebäudes in der Muggenthaler Straße 2 verschlossen werden. Die Gemeinde schließt sich folgender Beurteilung der Rechtsanwaltskanzlei an: <u>Bestandsschutz in Bezug auf Nachbarbebauung</u> „Wenn ein Grundstückseigentümer sein Gebäude auf die Grenze bauen darf, wurde ihm bereits die Möglichkeit eingeräumt, sein Grundstück sehr intensiv zu nutzen. Mit einer Grenzbebauung nimmt der Grundstückseigentümer aber auch bereits das Nachbargrundstück regelmäßig in Anspruch. Grenzbebauungen führen in der Regel zu eingeschränkten Belichtungs- und Belüftungsverhältnissen. Der Bestandsschutz führt nicht dazu, dass darüber hinaus der Nachbar wegen eines Fensters in der Grenzwand auch noch an der Bebauung seines Grundstücks gehindert werden könnte.“ <u>Bestandsschutz gegen Planungen</u> Selbst wenn es mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zu einem Verschluss des Fensters kommt, hat der Eigentümer des Giebelfensters trotzdem keinen Abwehranspruch aus einem Bestandsschutzrecht gegen die Planungen, weil der Bestandsschutz sein Gebäude, nicht aber die bauliche Situation in der Nachbarschaft schützt. <u>Brandschutz:</u></p>
---	---	--

Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a „Baugebiet Kraillinger Feld“ für die Muggenthalerstraße 2 (Fl.-Nr. 223/13) Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB		
Einwendungen und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
		<p><i>Nach heutigem Recht wäre eine derartige Öffnung grundsätzlich nicht zulässig.</i></p> <p><i>In Art. 28 Abs. 85. 1 der Bayerischen Bauordnung ist geregelt, dass Öffnungen in Brandwänden unzulässig sind. Es wird angenommen, dass es sich bei der in Rede stehenden Gebäudewand um eine Brandwand handelt. Es darf auch aus Gründen fehlender Belichtung und Beleuchtung keine Öffnung angeordnet werden (BeckOK Bauordnungsrecht Bayern, Spannowsky/Manssen Rn. 17-19).</i></p> <p><i>Ausnahmen für zwingend erforderlich Öffnungen gibt es nur für innere Brandwände (innerhalb eines großen Gebäudes). Dem Verbot von Öffnungen nach Art. 28 Abs. 8 BayBO ist grundsätzlich auch nicht genüge getan, wenn eine Öffnung mit einem feuerbeständigen, rauchdichten, selbstschließenden Fenster, versehen ist.</i></p> <p>Zu 3. Der Stellplatznachweis kann sowohl durch offene Stellplätze als auch durch Mehrfachparker (z.B. Autolifanlagen) erbracht werden. Hierzu reichen die Flächen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus.</p>
		<p>Beschluss: Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung zurückgewiesen. Es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Begründung.</p>
<p>Bürger 2 Muggenthalerstraße 2b, 82152 Krailling 24.06.2023</p>	<p>Hiermit erhebe ich Einspruch gegen den Bebauungsplan 19a der Gemeinde Krailling „Baugebiet Kraillinger Feld“ Änderung Für die Muggenthalerstr. 2 (Fl.-Nr.223/13)</p>	<p>Die Bedenken werden aus folgenden Gründen zurückgewiesen: Der Gemeinde liegt eine rechtsanwaltliche Stellungnahme zu diesem Sachverhalt vor (Kanzlei Dr. Holzer, 19.12.2022), die zu dem Ergebnis kommt, dass für das Fenster kein Anspruch auf Bestandsschutz besteht.</p>

Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a „Baugebiet Kraillinger Feld“ für die Muggenthalerstraße 2 (Fl.-Nr. 223/13) Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB		
Einwendungen und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag

	<p>Begründung: Der geplante direkte Anbau an das Haus Muggenthalerstr.4 mit Aufstockung eines Geschosses würde das bestehende Fenster der Wohnung Hellwig in der Muggenthalerstr. 4a komplett unbenutzbar machen.</p>	<p>Das Giebelfenster ist weder zur Belichtung, noch zur Belüftung des dahinterliegenden Dachraums zwingend erforderlich und darf durch eine Aufstockung des Bestandsgebäudes in der Muggenthaler Straße 2 verschlossen werden.</p> <p>Die Gemeinde schließt sich folgender Beurteilung der Rechtsanwaltskanzlei an:</p> <p><u>Bestandsschutz in Bezug auf Nachbarbebauung</u> <i>„Wenn ein Grundstückseigentümer sein Gebäude auf die Grenze bauen darf, wurde ihm bereits die Möglichkeit eingeräumt, sein Grundstück sehr intensiv zu nutzen. Mit einer Grenzbebauung nimmt der Grundstückseigentümer aber auch bereits das Nachbargrundstück regelmäßig in Anspruch. Grenzbebauungen führen in der Regel zu eingeschränkten Belichtungs- und Belüftungsverhältnissen. Der Bestandsschutz führt nicht dazu, dass darüber hinaus der Nachbar wegen eines Fensters in der Grenzwand auch noch an der Bebauung seines Grundstücks gehindert werden könnte.“</i></p> <p><u>Bestandsschutz gegen Planungen</u> <i>Selbst wenn es mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zu einem Verschluss des Fensters kommt, hat der Eigentümer des Giebelfensters trotzdem keinen Abwehranspruch aus einem Bestandsschutzrecht gegen die Planungen, weil der Bestandsschutz sein Gebäude, nicht aber die bauliche Situation in der Nachbarschaft schützt.</i></p> <p><u>Brandschutz:</u> <i>Nach heutigem Recht wäre eine derartige Öffnung grundsätzlich nicht zulässig.</i> <i>In Art. 28 Abs. 85. 1 der Bayerischen Bauordnung ist geregelt, dass Öffnungen in Brandwänden unzulässig sind. Es wird angenommen, dass es sich bei der in Rede stehenden Gebäudewand um eine Brandwand handelt. Es darf auch aus Gründen fehlender Belichtung und Beleuchtung keine Öffnung angeordnet</i></p>
--	---	---

Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a „Baugebiet Kraillinger Feld“ für die Muggenthalerstraße 2 (Fl.-Nr. 223/13) Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB		
Einwendungen und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
		<p>werden (<i>BeckOK Bauordnungsrecht Bayern, Spannowsky/Manssen Rn. 17-19</i>).</p> <p><i>Ausnahmen für zwingend erforderlich Öffnungen gibt es nur für innere Brandwände (innerhalb eines großen Gebäudes). Dem Verbot von Öffnungen nach Art. 28 Abs. 8 BayBO ist grundsätzlich auch nicht genüge getan, wenn eine Öffnung mit einem feuerbeständigen, rauchdichten, selbstschließenden Fenster, versehen ist.</i></p>
		<p>Beschluss: Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung zurückgewiesen. Es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Begründung.</p>
<p>Bürger 3 Muggenthalerstraße 4a, 82152 Krailling 29.06.2023</p>	<p>Laut Änderung 19 a des Bebauungsplans soll auf dem Grundstück Muggenthalerstraße 4 die Möglichkeit gegeben werden, das bestehende Gebäude um eine Wohntage aufzustocken.</p> <p>Das hätte zur Folge, dass auf der Nordseite meiner Eigentumswohnung im Wohnzimmer das bodentiefe Fenster zugemauert werden müsste. Dieses Fenster wurde auf dem Bauplan vom 4.11.1970 von der Baubehörde vom Landratsamt Starnberg genehmigt wie auch für das Gebäude Muggenthalerstraße 6. Darüber hinaus könnte es sein, dass die auf der Nordseite angebrachte Wärmedämmung entfernt werden muss und die Abzugsschächte für WCs in der Nordseite neugestaltet werden müssen, da diese nicht ordentlich funktionieren.</p> <p>Im Vertrauen auf den Bestandsschutz habe ich meine Wohnung 1986 gekauft. Würde der Änderung 19 a des Bebauungsplans stattgegeben, würde das für mich ein beträchtlicher Wertverlust meiner Wohnung bedeuten.</p>	<p>Die Bedenken werden aus folgenden Gründen zurückgewiesen:</p> <p>Der Gemeinde liegt eine rechtsanwaltliche Stellungnahme zu diesem Sachverhalt vor (Kanzlei Dr. Holzer, 19.12.2022), die zu dem Ergebnis kommt, dass für das Fenster kein Anspruch auf Bestandsschutz besteht.</p> <p>Das Giebelfenster ist weder zur Belichtung, noch zur Belüftung des dahinterliegenden Dachraums zwingend erforderlich und darf durch eine Aufstockung des Bestandsgebäudes in der Muggenthaler Straße 2 verschlossen werden.</p> <p>Die Gemeinde schließt sich folgender Beurteilung der Rechtsanwaltskanzlei an: <u>Bestandsschutz in Bezug auf Nachbarbebauung</u> <i>„Die Rechtsprechung ist in vergleichbaren Fällen sehr eindeutig, was die Beurteilung des Bestandsschutzes angeht. Er kommt hier nicht zum Tragen. Der Bestandsschutz ist kein Situationsschutz, mit welchem die Bebaubarkeit von Nachbargrundstücken abgewehrt werden kann. Wenn ein Grundstückseigentümer sein Gebäude auf die Grenze bauen darf, wurde ihm bereits die Möglichkeit eingeräumt, sein Grundstück sehr intensiv zu nutzen.</i></p>

Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a „Baugebiet Kraillinger Feld“ für die Muggenthalerstraße 2 (Fl.-Nr. 223/13)
 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwendungen und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	<p>Aufgrund dieser Situation erhebe ich Einspruch gegen die Änderung 19 a des Bebauungsplans.</p>	<p><i>Mit einer Grenzbebauung nimmt der Grundstückseigentümer aber auch bereits das Nachbargrundstück regelmäßig in Anspruch. Grenzbebauungen führen in der Regel zu eingeschränkten Belichtungs- und Belüftungsverhältnissen. Der Bestandschutz führt nicht dazu, dass darüber hinaus der Nachbar wegen eines Fensters in der Grenzwand auch noch an der Bebauung seines Grundstücks gehindert werden könnte.“</i></p> <p><u>Bestandsschutz gegen Planungen</u> <i>Selbst wenn es mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zu einem Verschluss des Fensters kommt, hat der Eigentümer des Giebelfensters trotzdem keinen Abwehranspruch aus einem Bestandsschutzrecht gegen die Planungen, weil der Bestandsschutz sein Gebäude, nicht aber die bauliche Situation in der Nachbarschaft schützt.</i></p> <p><u>Brandschutz:</u> <i>Nach heutigem Recht wäre eine derartige Öffnung grundsätzlich nicht zulässig.</i> <i>In Art. 28 Abs. 85. 1 der Bayerischen Bauordnung ist geregelt, dass Öffnungen in Brandwänden unzulässig sind. Es wird angenommen, dass es sich bei der in Rede stehenden Gebäudewand um eine Brandwand handelt. Es darf auch aus Gründen fehlender Belichtung und Beleuchtung keine Öffnung angeordnet werden (BeckOK Bauordnungsrecht Bayern, Spannowsky/ Manssen Rn. 17-19).</i> <i>Ausnahmen für zwingend erforderlich Öffnungen gibt es nur für innere Brandwände (innerhalb eines großen Gebäudes). Dem Verbot von Öffnungen nach Art. 28 Abs. 8 BayBO ist grundsätzlich auch nicht genüge getan, wenn eine Öffnung mit einem feuerbeständigen, rauchdichten, selbstschließenden Fenster, versehen ist.</i></p>
		<p><u>Beschluss:</u> Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung</p>

Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a „Baugebiet Kraillinger Feld“ für die Muggenthalerstraße 2 (Fl.-Nr. 223/13) Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB		
Einwendungen und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag

		zurückgewiesen. Es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Begründung.
Bürger 4 Muggenthalerstraße 4a, 82152 Krailling 21.06.2023	<p>Mit Anschreiben (ohne Datum) hatten Sie uns über die Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a für das Grundstück Muggenthalerstraße 2a informiert. Bitte erlauben Sie uns, zu dem Entwurf unsere Stellungnahme abzugeben:</p> <p>Grundsätzlich ist es sinnvoll, neuen Wohnraum ohne weitere Versiegelung zu schaffen. Auf telefonische Anfrage bestätigten Sie uns, dass Ihnen keine Bauzeichnungen des Antragstellers über die architektonische Gestaltung des Neu- bzw. Umbaus vorliegen. Das macht die Bewertung der möglichen Auswirkungen einer Baumaßnahme nach dem neuen BO nicht gerade leichter. Deshalb haben wir unser Gebäude Muggenthalerstraße 4 mit einem einfachen Baukörper im Rahmen des Planentwurfs ergänzt. Wie sich das auswirkt, können Sie auf den beigelegten Bildern erkennen (siehe Anlage 1). Die Eigenständigkeit unseres Bauwerks geht verloren, und darüber hinaus wird die Ansicht der ganzen Straßenseite verändert. Die Gebäude Hausnrn. 4a-b, 6 a-b und 8 a-b sind alle zeitgleich im gleichen Architektenentwurf mit deutlich gegliederter Fassade entstanden (siehe Anlage 2). Hier lohnt sich ein Rückblick nach 1975. Damals gehörten die Flurstücke 223/10 und 223/13 noch zusammen; d.h. Gebäude Nr. 4 stand nicht auf der Grundstücksgrenze. 1977 stimmte die WEG Muggenthalerstraße 4 dem Plan zu, Flurstück 223/13 abzutrennen und dort ein Gebäude zu errichten. Um einen plumpen Anbau zu vermeiden, wurden im BP 19a von 1977 zwei unterschiedliche Baukörper gestalterisch</p>	<p>Die Bedenken werden aus folgenden Gründen zurückgewiesen:</p> <p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19a wurde bereits im Jahre 1977 die Grenzbebauung zwischen der Muggenthaler Straße 4 (Fl.-Nr. 223/10) und der Muggenthaler Straße 2 (Fl.-Nr. 223/13) zwingend festgesetzt. Es ist richtig, dass damals ein eingeschossiger Verbindungsteil zwischen der geplanten zweigeschossigen Bebauung und der vorhandenen dreigeschossigen Bebauung vorgesehen wurde. Im Rahmen der Änderung im Jahr 1989 wurde diese Untergliederung aufgehoben und der Anbau eines zweigeschossigen Gebäudes auf der gesamten Gebäudetiefe ohne Rücksprung auf der Fl.-Nr. 223/13 ermöglicht. Die nun vorliegende Änderung übernimmt grundsätzlich die in der letzten Änderung von 1989 ausgewiesenen Bauraum. Nur für Balkone wird der Bauraum mit Abstand vom angrenzende Grundstück Fl.-Nr. 223/10 erweitert.</p> <p>Die Regelung zur Abstandsfläche bezieht sich nicht auf die Bebauung in der Muggenthaler Straße 4 (Fl.-Nr.223/10) sondern in der Lohfeldstraße 8 (Fl.-Nr. 222/6).</p>

Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a „Baugebiet Kraillinger Feld“ für die Muggenthalerstraße 2 (Fl.-Nr. 223/13)
 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwendungen und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	<p>vorgeschrieben, das Hauptgebäude mit Satteldach und ein kleineres Verbindungsgebäude mit Flachdach, also der jetzige Bestand.</p> <p>Für uns ist nun kein neuer Sachverhalt erkennbar, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen von 1977 hinfällig werden lässt. Der Entwurf des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München ignoriert völlig die gestalterische Auswirkung seines Vorschlags auf den Bestand. Von einem „nahtlosen Übergang“ zu reden, hört sich aus unserer Perspektive sehr befremdlich an, ebenso die Feststellung, dass die Abstandsfächensatzung der Gemeinde Krailling hier keine Anwendung fände, nur weil die WEG Muggenthalerstraße 4 im Jahr 1977 dem oben beschriebenen Verfahren zur Erstellung des Gebäudes Nr. 2 (Filiale Sparkasse) zugestimmt hat. Der ‚nahtlose Übergang‘ ist tatsächlich ein Versatz in den Frontlinien von ca. 0,5 Meter.</p>	
	<p>Ein weiterer Gesichtspunkt ist die bisherige gewerbliche Nutzung des Geländes und des Gebäudes. Die unter 7.2 geforderte ‚Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft‘ ist schon seit Jahren ein unansehnlicher Lagerplatz (Anlage 3).</p>	<p>Einhergehend mit der Aufstockung des Gebäudes sind die unter 7.2 festgesetzten Maßnahmen umzusetzen.</p>
	<p>Wo sollen die unter Punkt 8.3 des Entwurfs geforderten 3 Stellplätze für Wohnungen und 2 Stellplätze für die gewerbliche Nutzung nachgewiesen werden? Dafür ist gar keine Fläche vorhanden. Die vorhandene Garage im Kellergeschoß wird jetzt schon als gewerbliche Lagerfläche genutzt. Die Geschäftsfahrzeuge (mindestens 3) und der Privatwagen des Eigners</p>	<p>Der Stellplatznachweis kann sowohl durch offene Stellplätze als auch durch Mehrfachparker (z.B. Autolifanlagen) erbracht werden. Hierzu reichen die Flächen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus.</p>

Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a „Baugebiet Kraillinger Feld“ für die Muggenthalerstraße 2 (Fl.-Nr. 223/13)
 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwendungen und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	<p>parken seit Jahren auf der Straße. Wir sehen keine Perspektive, dass sich dieser Zustand ändern wird.</p>	
	<p>Der Wunsch des Eigners zum Umbau ist zwar verständlich. Allerdings war ihm die Situation beim Erwerb des Gebäudes bekannt. Diese für ihn unerfreuliche Situation nun zu Lasten der Eigentümer von Muggenthalerstraße 4 a und b zu lösen, ist nicht akzeptabel. Neben all dem wird durch die Baumaßnahme das Giebelfenster der Wohnung im 2. OG überbaut, also geschlossen. Dieses Fenster versorgt die Galerie mit Tageslicht. Fällt dies weg, wird die Wohnqualität erheblich beeinträchtigt.</p> <p>Nebenbemerkung: in der Abmachung von 1977 ist festgelegt (und auch ausgeführt), dass beim Bau des Gebäudes Nr. 2 ein Entlüftungskanal am Giebel von Nr. 4 für die gefangenen Räume in Parterre und 1. OG von Nr. 4a vorzusehen ist. Dieser müsste auf jeden Fall bis über die Dachhaut verlängert werden.</p> <p>Fazit: Durch die geplante Baumaßnahme verliert unser Mehrfamilienhaus im Inneren und außen an Qualität und Attraktivität und damit an Marktwert.</p> <p>Aus all diesen Erläuterungen folgt für uns, dass wir dem vorgelegten Entwurf zur Änderung des BP 19a vom 14.02.2023 nicht zustimmen können.</p>	<p>Der Gemeinde liegt eine rechtsanwaltliche Stellungnahme zu diesem Sachverhalt vor (Kanzlei Dr. Holzer, 19.12.2022), die zu dem Ergebnis kommt, dass für das Fenster kein Anspruch auf Bestandsschutz besteht.</p> <p>Das Giebelfenster ist weder zur Belichtung, noch zur Belüftung des dahinterliegenden Dachraums zwingend erforderlich und darf durch eine Aufstockung des Bestandsgebäudes in der Muggenthaler Straße 2 verschlossen werden.</p> <p>Die Gemeinde schließt sich folgender Beurteilung der Rechtsanwaltskanzlei an:</p> <p><u>Bestandsschutz in Bezug auf Nachbarbebauung</u> <i>„Wenn ein Grundstückseigentümer sein Gebäude auf die Grenze bauen darf, wurde ihm bereits die Möglichkeit eingeräumt, sein Grundstück sehr intensiv zu nutzen. Mit einer Grenzbebauung nimmt der Grundstückseigentümer aber auch bereits das Nachbargrundstück regelmäßig in Anspruch. Grenzbebauungen führen in der Regel zu eingeschränkten Belichtungs- und Belüftungsverhältnissen. Der Bestandsschutz führt nicht dazu, dass darüber hinaus der Nachbar wegen eines Fensters in der Grenzwand auch noch an der Bebauung seines Grundstücks gehindert werden könnte.“</i></p> <p><u>Bestandsschutz gegen Planungen</u> <i>Die Auswirkungen, nämlich der mögliche Verschluss des Giebelfensters auf dem Grundstück B, ist nur eine mittelbare Auswirkung. Inwiefern es zum Verschluss des Fensters kommt, hängt davon ab, wie der Bauherr später sein Vorhaben plant. Selbst wenn es mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zu einem Verschluss des Fensters kommt, hat der Eigentümer des Giebelfensters trotzdem keinen Abwehranspruch aus einem</i></p>

Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a „Baugebiet Kraillinger Feld“ für die Muggenthalerstraße 2 (Fl.-Nr. 223/13)
 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwendungen und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
------------------------	-------------------------	------------------------------------

		<p><i>Bestandschutzrecht gegen die Planungen, weil der Bestandschutz sein Gebäude, nicht aber die bauliche Situation in der Nachbarschaft schützt.</i></p> <p><u>Brandschutz:</u> <i>Es kann sein, dass zum Zeitpunkt der Genehmigung des Giebelfensters die Grundstücks- und Gebäudesituation (ein Grundstück, ein Gebäude) so war, dass der geplante eingeschossige Laden und das dreigeschossige Wohnhaus eine Einheit bilden sollten. Die Gebäudeabschlusswand des dreigeschossigen Gebäudes muss daher nicht zwingend eine Brandwand gewesen sein. Die Bezeichnung „Anbau“ in den Tekturplänen spricht hierfür. Die genaue Situation kann dahinstehen, da auch für diesen Fall das Fenster zumindest über Ausnahmen wohl genehmigungsfähig gewesen wäre. Heute ist davon auszugehen, dass die Grenz wand als Brandwand eingeordnet werden würde, da es sich nunmehr um eine Gebäudeabschlusswand mit einem Grenzabstand von weniger als 2,5m handelt. Öffnungen in Brandwänden sind heute nach Art. 28 Abs. 8 BayBO grundsätzlich unzulässig.</i></p>
		<p><u>Beschluss:</u> Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung zurückgewiesen. Es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Begründung.</p>

Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a „Baugebiet Kraillinger Feld“ für die Muggenthalerstraße 2 (Fl.-Nr. 223/13)
Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwendungen und
Datum

Bedenken und Anregungen

Erläuterung und Beschlussvorschlag

Anlage 1



Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a „Baugebiet Kraillinger Feld“ für die Muggenthalerstraße 2 (Fl.-Nr. 223/13)
Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwendungen und
Datum

Bedenken und Anregungen

Erläuterung und Beschlussvorschlag

Anlage 2



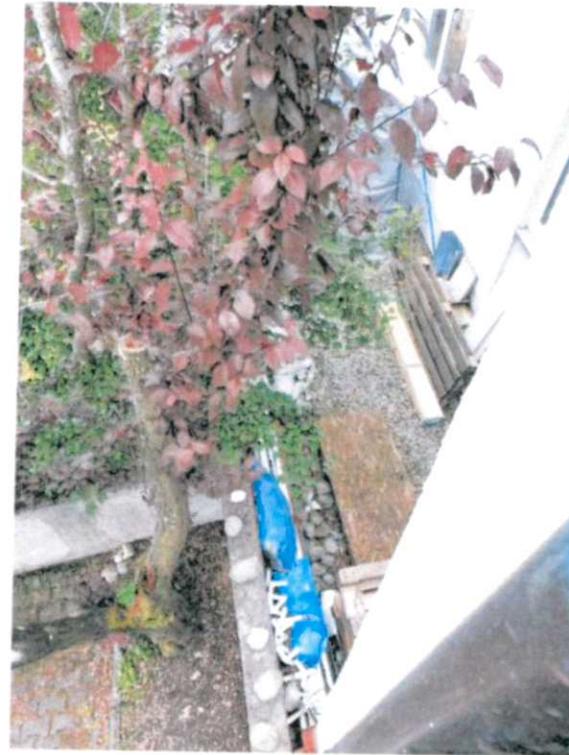
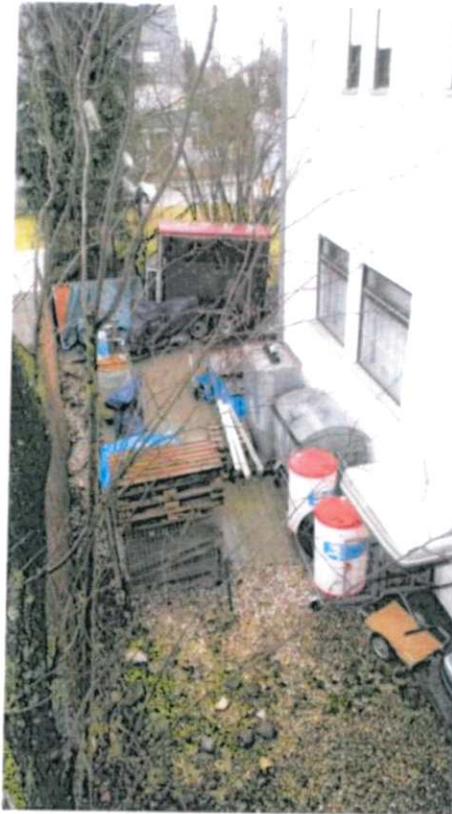
Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a „Baugebiet Kraillinger Feld“ für die Muggenthalerstraße 2 (Fl.-Nr. 223/13)
Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwendungen und
Datum

Bedenken und Anregungen

Erläuterung und Beschlussvorschlag

Anlage 3



Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a „Baugebiet Kraillinger Feld“ für die Muggenthalerstraße 2 (Fl.-Nr. 223/13)
 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwendungen und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
<p>Bürger 5 Muggenthalerstraße 4a, 82152 Krailling 28.06.2023</p>	<p>bezüglich der Änderung des Bebauungsplans 19a „Baugebiet Kraillinger Feld“ für die Muggenthalerstraße 2, Fl.-Nr. 223/13, legen wir als direkt betroffene Nachbarn Einspruch ein. Zudem möchten wir wichtige Punkte zu Bedenken geben, unsere Einwände mitteilen sowie unsere Ablehnung kundtun. Dieses Bauvorhaben würde eine erhebliche bauliche Veränderung darstellen, weshalb wir aus folgenden Gründen absolut unzufrieden damit wären: 1. Das 1970 von der Baubehörde des Landratsamtes Starnberg bewilligte Giebelfenster im 2. Stock, an der Nordostseite unseres Hauses in der Muggenthalerstraße 4, würde im Zuge des Bauvorhabens bzw. der Aufstockung des Gebäudes in der Muggenthalerstraße 2 einfach zugemauert werden! Wir empfinden dies als eine unzumutbare Veränderung bzw. Verschlechterung, welche sich zudem wertmindernd auf die betroffene Eigentumswohnung auswirkt! Diese Wohnung wurde von den Eigentümern 1986 gekauft, als der Bebauungsplan von 1970 noch seine Gültigkeit hatte (siehe Kopien im Anhang). Also mit diesem Fenster und insbesondere mit dieser Aussicht bis zum Fernsehturm. Diese besondere Aussicht durch den Anbau eines Nebengebäudes zu entziehen empfinden wir sogar als rücksichtslos und nicht vertretbar. 2. In der Mauer der nordöstlichen Giebelseite unseres Hauses, Muggenthalerstraße 4, befinden sich in jedem Stockwerk die Abzüge bzw. Lüftungsschächte unserer Gästetoiletten. Diese müssen weiterhin genutzt werden</p>	<p><i>Der Gemeinde liegt eine rechtsanwaltliche Stellungnahme zu diesem Sachverhalt vor (Kanzlei Dr. Holzer, 19.12.2022), die zu dem Ergebnis kommt, dass für das Fenster kein Anspruch auf Bestandsschutz besteht. Das Giebelfenster ist weder zur Belichtung, noch zur Belüftung des dahinterliegenden Dachraums zwingend erforderlich und darf durch eine Aufstockung des Bestandsgebäudes in der Muggenthalerstraße 2 verschlossen werden. Die Gemeinde schließt sich folgender Beurteilung der Rechtsanwaltskanzlei an: <u>Bestandsschutz in Bezug auf Nachbarbebauung</u> „Wenn ein Grundstückseigentümer sein Gebäude auf die Grenze bauen darf, wurde ihm bereits die Möglichkeit eingeräumt, sein Grundstück sehr intensiv zu nutzen. Mit einer Grenzbebauung nimmt der Grundstückseigentümer aber auch bereits das Nachbargrundstück regelmäßig in Anspruch. Grenzbebauungen führen in der Regel zu eingeschränkten Belichtungs- und Belüftungsverhältnissen. Der Bestandschutz führt nicht dazu, dass darüber hinaus der Nachbar wegen eines Fensters in der Grenzwand auch noch an der Bebauung seines Grundstücks gehindert werden könnte.“ <u>Bestandsschutz gegen Planungen</u> Die Auswirkungen, nämlich der mögliche Verschluss des Giebelfensters auf dem Grundstück B (Fl.-Nr. 223/10), ist nur eine mittelbare Auswirkung. Inwiefern es zum Verschluss des Fensters kommt, hängt davon ab, wie der Bauherr später sein Vorhaben plant. Selbst wenn es mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zu einem Verschluss des Fensters kommt, hat der Eigentümer des Giebelfensters trotzdem keinen Abwehranspruch aus einem</i></p>

Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a „Baugebiet Kraillinger Feld“ für die Muggenthalerstraße 2 (Fl.-Nr. 223/13)
 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwendungen und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	<p>können und deshalb berücksichtigt und ordnungsgemäß in den Bebauungsplan integriert werden!</p>	<p><i>Bestandsschutzrecht gegen die Planungen, weil der Bestandsschutz sein Gebäude, nicht aber die bauliche Situation in der Nachbarschaft schützt.</i> <u>Brandschutz:</u> <i>Es kann sein, dass zum Zeitpunkt der Genehmigung des Giebelfensters die Grundstücks- und Gebäudesituation (ein Grundstück, ein Gebäude) so war, dass der geplante eingeschossige Laden und das dreigeschossige Wohnhaus eine Einheit bilden sollten. Die Gebäudeabschlusswand des dreigeschossigen Gebäudes muss daher nicht zwingend eine Brandwand gewesen sein. Die Bezeichnung „Anbau“ in den Tekturplänen spricht hierfür. Die genaue Situation kann dahinstehen, da auch für diesen Fall das Fenster zumindest über Ausnahmen wohl genehmigungsfähig gewesen wäre. Heute ist davon auszugehen, dass die Grenz wand als Brandwand eingeordnet werden würde, da es sich nunmehr um eine Gebäudeabschlusswand mit einem Grenzabstand von weniger als 2,5m handelt. Öffnungen in Brandwänden sind heute nach Art. 28 Abs. 8 BayBO grundsätzlich unzulässig</i></p>
	<p>3. Erst vor ein paar Jahren wurde genau diese Giebelwand der Muggenthalerstraße 4 sehr kostenaufwendig neu isoliert. Uns ist noch völlig unklar, was mit dieser Isolierung an unserer Hauswand geschehen würde. Würde unsere kostspielig angebrachte Isolierung einfach wieder entfernt werden?</p>	<p>Die Bedenken sind privatrechtlicher Natur und unter den Nachbarn zu klären.</p>
	<p>Seit dem Eigentümerwechsel des Anwesens in der Muggenthalerstraße 2 bzw. durch den Einzug des Unternehmens von Herrn ..., ist jetzt schon eine äußerst schlechte Parksituation gegeben! Ursache hierfür ist sicherlich auch das überaus großzügige Parkverhalten des Besitzers Herr ... sowie</p>	<p>Wenn die Bewohner ihre Autos nicht auf ihrem privaten Grundstück sondern in der öffentlichen Straße parken, kann dies nicht über einen Bebauungsplan sondern nur über die Anwendung der Straßenverkehrsordnung geregelt werden.</p>

Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a „Baugebiet Kraillinger Feld“ für die Muggenthalerstraße 2 (Fl.-Nr. 223/13)
 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwendungen und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
------------------------	-------------------------	------------------------------------

	<p>seiner Mitarbeiter. Beispielsweise wird die Möglichkeit, zwischen seinen beiden Einfahrten zwei Fahrzeuge parken zu können tag täglich verhindert, indem eines seiner Firmenfahrzeuge mittig genau so abgestellt wird, dass weder davor, noch dahinter, ein weiteres Fahrzeug parken kann. Auf diese Weise parkt auf der Straße vor seinem ganzen Anwesen ausnahmslos immer nur eines seiner Firmenfahrzeuge. Angemerkt sei in diesem Zusammenhang, dass die freizuhaltende Einfahrt zur tiefgelegten Garage unter dem Haus nicht als solche genutzt wird, sondern lediglich als Lagerraum.</p> <p>Die zweite freizuhaltende Einfahrt führt zu einem Stellplatz neben dem Haus, welcher so viel wie nie be- bzw. genutzt wird und fast immer frei steht. Lediglich der Händler parkt regelmäßig vor seinem Haus bzw. auf seinem Grund (siehe Fotos).</p> <p>Aufgrund dieser Parkweise werden dementsprechend viele weitere Parkplätze in der Muggenthalerstrasse rechts und links neben dem Anwesen kontinuierlich für alle weiteren Firmenfahrzeuge und Privatautos der Angestellten sowie des Eigentümers in Anspruch genommen. Wegen dem daraus resultierenden Parkplatzmangel wird der private PKW von Herrn ... immer öfter unrechtmäßig innerhalb der Kreuzung, Muggenthalerstrasse/Lohfeldstrasse, geparkt.</p> <p>Wie soll das denn erst werden, wenn durch diese Baumaßnahme weiterer Wohnraum geschaffen wird und somit weitere Privatfahrzeuge vorhanden sein werden? Selbst wenn fünf Parkplätze dann auf dem Grundstück nachgewiesen werden müssen kann man</p>	
--	---	--

Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a „Baugebiet Kraillinger Feld“ für die Muggenthalerstraße 2 (Fl.-Nr. 223/13) Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB		
Einwendungen und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag

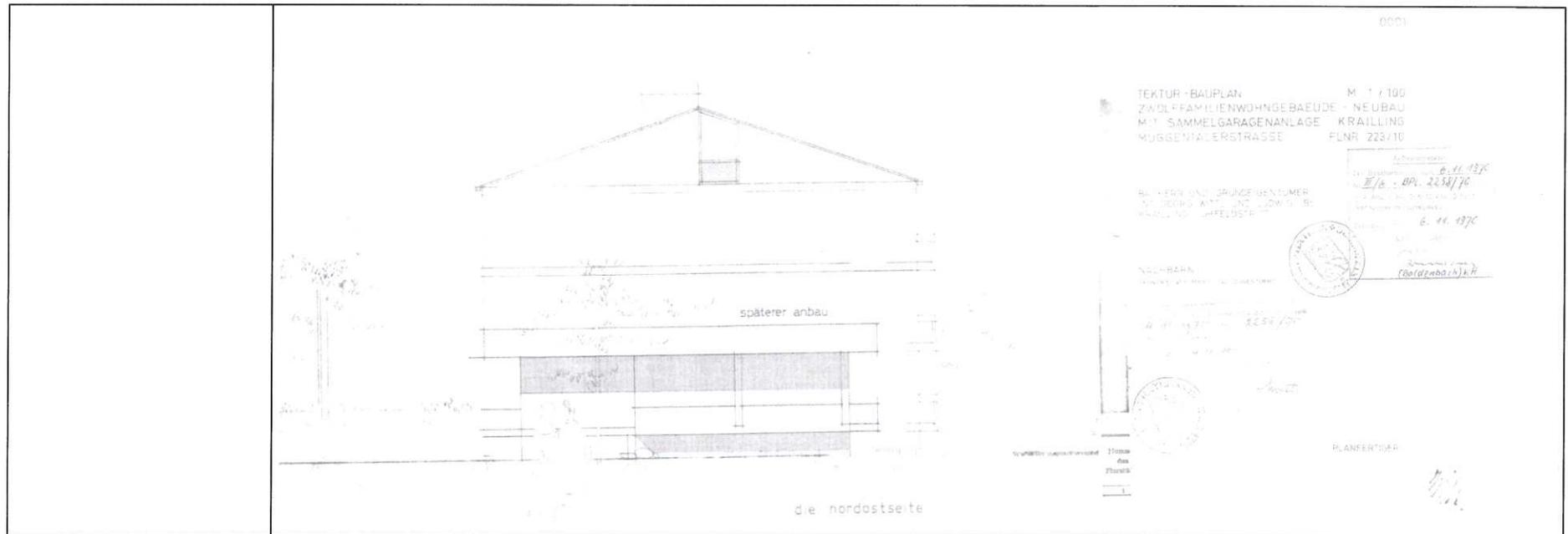
	nur hoffen, dass diese dann auch als solche ge- bzw. benutzt werden.	
	5. Besonders viel Wert legen wir auf den Erhalt des zu erhaltenden Baumes innerhalb des Grundstücks, Muggenthalerstrasse 2.	Dem kann die Gemeinde nur zustimmen, deshalb wird der Baum auch als zu erhaltend in der Planzeichnung festgesetzt.
	6. Skeptisch sehen wir, ob weitere Vorgaben entsprechend eingehalten werden. Beispielsweise wird die Fläche hinter dem Haus nicht für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft genutzt. Denn anstatt diese gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen, wird die steinige Fläche lediglich als Lagerfläche genutzt (siehe Fotos).	Einhergehend mit der Aufstockung des Gebäudes sind die unter 7.2 festgesetzten Maßnahmen umzusetzen.
	7. Grundsätzlich würde durch diese neue Bauweise bzw. den Anbau die ursprünglich geplante einheitliche Architektur der drei nebeneinanderstehend und identisch gebauten Häuser zur anderen Seite der Muggenthalerstraße überhaupt nicht mehr gegeben sein.	Die Bedenken können nicht nachvollzogen werden. Die Festsetzungen gewährleisten einen profildgleichen Anbau, mit dergleichen Dachneigung und Dachdeckung wie in der Muggenthalerstraße 4.
	8. Erschwerend kommt zu all den Einwänden hinzu, dass wir den Eigentümer, Hr. ..., leider als keinen zuvorkommenden, freundlichen Nachbarn wahrnehmen. Dementsprechend bereitet schon der Gedanke ihm entgegenzukommen größte Schwierigkeiten. Anbei die Fotos zur Verdeutlichung sowie Kopien von einem Teil des Bauplans von 1970. In der Hoffnung auf Ihr Verständnis, die Berücksichtigung der oben genannten Punkte – insbesondere die, welche bereits zum jetzigen Zeitpunkt erfüllt werden könnten - und, dass dieses Bauvorhaben auf keinen Fall umgesetzt wird!	Die Gemeinde hält an der vorliegenden Bebauungsplanänderung fest, die eine Aufstockung mit gedrehtem First ermöglichen soll. Die anderweitige Lösungsvariante wurde ausgiebig diskutiert. Letztendlich wurde zugunsten der Öffentlichkeit beschieden, dass diese innerörtliche Grünfläche als Aufenthaltsfläche mit Sitzgelegenheiten weiterhin öffentlich zugänglich bleiben soll.

Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a „Baugebiet Kraillinger Feld“ für die Muggenthalerstraße 2 (Fl.-Nr. 223/13)
 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwendungen und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	<p>Noch ein Gedanke als anderweitige Lösungsmöglichkeit: Wenn es irgendwie praktikierbar wäre, dass die Gemeinde Krailling von ihrer Grünfläche, neben der Muggenthalerstraße 2 bis hin zur Kreuzung Lohfeldstraße, einen „Streifen“ an Hr. ... abgeben bzw. verkaufen würde, könnte dieser sein Bauvorhaben neu zur anderen Seite hin gestalten. Mit viel Glück und gutem Willen, könnte die Gemeinde vielleicht auch anderweitig eine dementsprechende Ausgleichsfläche ausfindig machen. Ein solches Entgegenkommen der Gemeinde wäre ggf. für alle Beteiligten dieses Bauvorhabens von großer Bedeutung, besonders hilfreich und eine wunderbare Kompromisslösung.</p>	

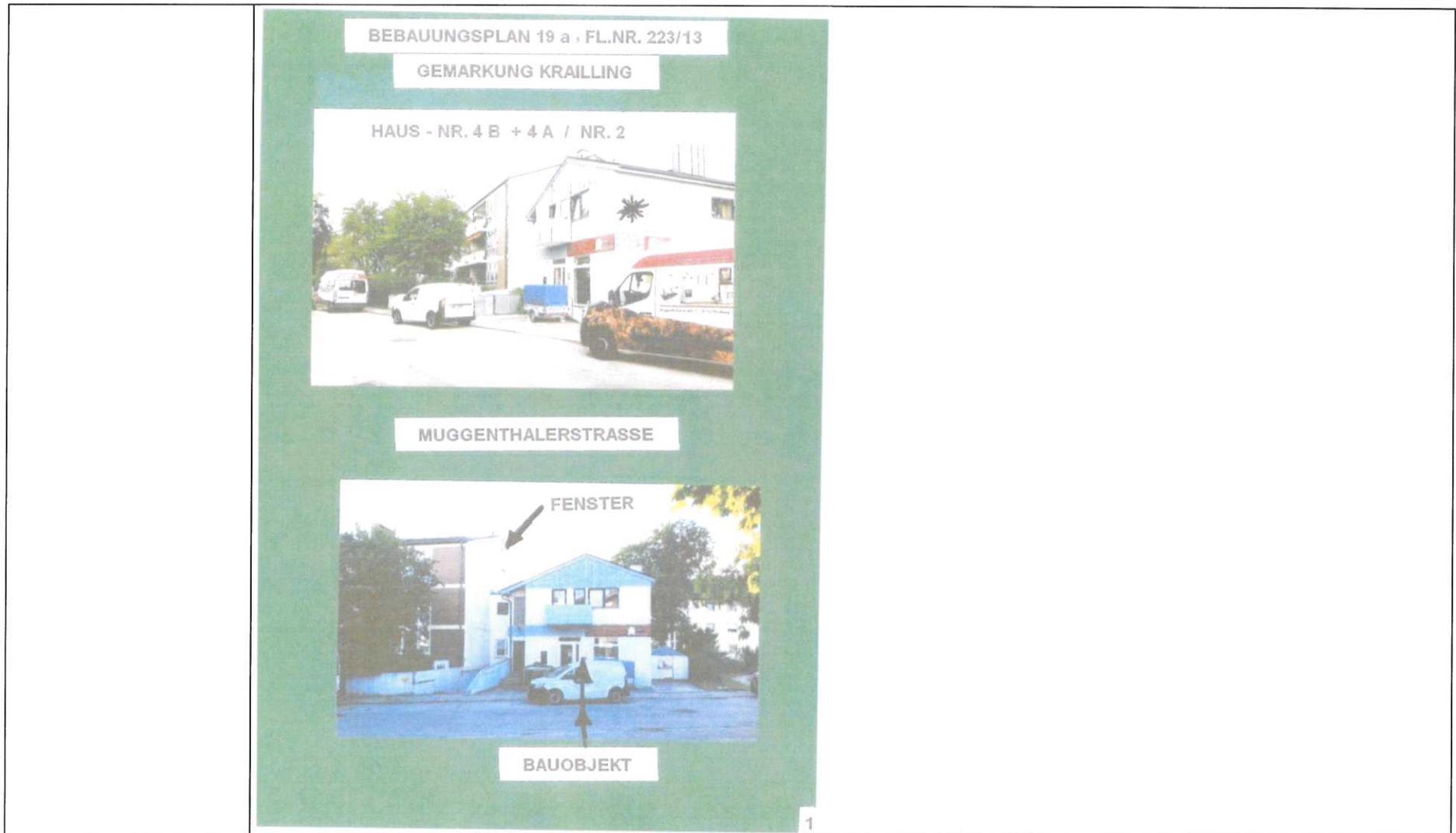
Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a „Baugebiet Kraillinger Feld“ für die Muggenthalerstraße 2 (Fl.-Nr. 223/13)
 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwendungen und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
------------------------	-------------------------	------------------------------------



Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a „Baugebiet Kraillinger Feld“ für die Muggenthalerstraße 2 (Fl.-Nr. 223/13)
Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwendungen und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
------------------------	-------------------------	------------------------------------



Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a „Baugebiet Kraillinger Feld“ für die Muggenthalerstraße 2 (Fl.-Nr. 223/13)
Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwendungen und
Datum

Bedenken und Anregungen

Erläuterung und Beschlussvorschlag



Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a „Baugebiet Kraillinger Feld“ für die Muggenthalerstraße 2 (Fl.-Nr. 223/13)
Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwendungen und
Datum

Bedenken und Anregungen

Erläuterung und Beschlussvorschlag

PARKSITUATION

DERZEIT



FIRMEN- UND PRIVATFAHRZEUGE

PARKEN NICHT AUF DEM ANWESEN



3

Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a „Baugebiet Kraillinger Feld“ für die Muggenthalerstraße 2 (Fl.-Nr. 223/13)
Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwendungen und
Datum

Bedenken und Anregungen

Erläuterung und Beschlussvorschlag



ÜBERAUS GROßZÖGIGES PARKVERHALTEN



4

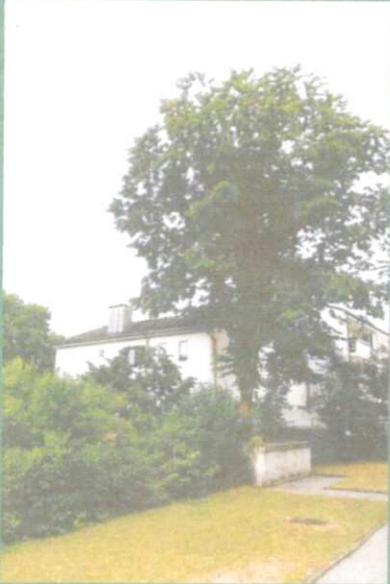
Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a „Baugebiet Kraillinger Feld“ für die Muggenthalerstraße 2 (Fl.-Nr. 223/13)
Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwendungen und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
------------------------	-------------------------	------------------------------------



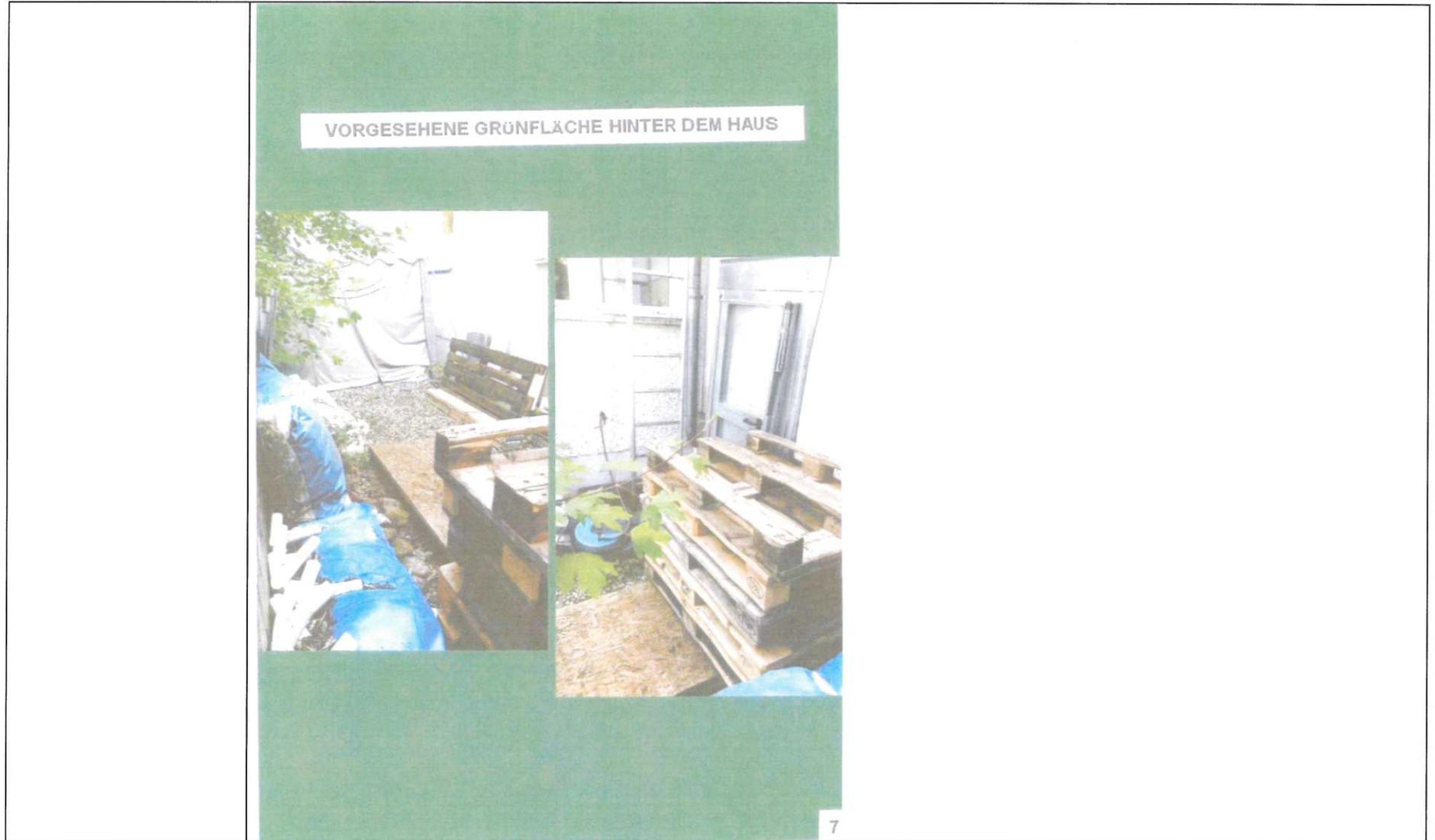
Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a „Baugebiet Kraillinger Feld“ für die Muggenthalerstraße 2 (Fl.-Nr. 223/13)
Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwendungen und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
------------------------	-------------------------	------------------------------------

	 <p data-bbox="750 1187 1160 1233">DER ZU ERHALTENDE BAUM</p>	
--	--	--

Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a „Baugebiet Kraillinger Feld“ für die Muggenthalerstraße 2 (Fl.-Nr. 223/13)
Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwendungen und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
------------------------	-------------------------	------------------------------------



Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a „Baugebiet Kraillinger Feld“ für die Muggenthalerstraße 2 (Fl.-Nr. 223/13)
Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwendungen und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
------------------------	-------------------------	------------------------------------

Abstimmungsergebnis: 8 : 0