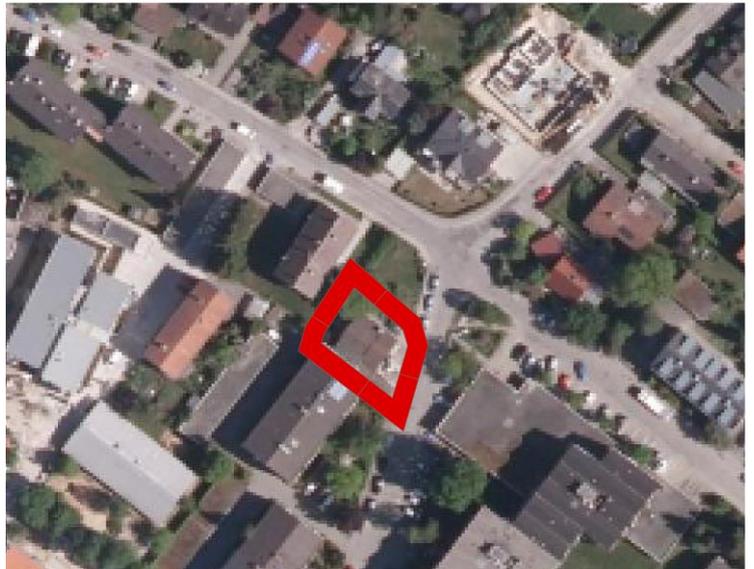


Gemeinde	Krailling Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 19a Änderung für die Muggenthalerstraße 2
Planfertigung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Aktenzeichen	KRL 2-70 Bearbeitung: Jäger
Plandatum	14.11.2023 (2. Entwurf mit gekennzeichneten Änderungen) 14.02.2023 (1. Entwurf)



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
4.	Bestand	5
5.	Planinhalte	6
	5.1 Art der baulichen Nutzung	6
	5.2 Maß der baulichen Nutzung	6
	5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
	5.4 Grünordnung und Eingriffsregelung	7
	5.5 Ver- und Entsorgung	8
6.	Klimaschutz, Klimaanpassung	9
7.	Spezieller Artenschutz	9
8.	Flächenbilanz	10
9.	Alternativen	10

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Krailing hat für die Nachverdichtung in der Muggenthalerstraße 2 (Fl.-Nr. 223/13) die Änderung der rechtsverbindlichen 1. Änderung des BP 19a aus dem Jahr 1977 beschlossen.

Anlass ist der Antrag der Eigentümer zur Aufstockung und teilweise Nutzungsänderung des Anwesens Muggenthalerstraße 2 vom 25.08.2017.

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist es nun, ein weiteres Vollgeschoss zu ermöglichen und damit einen nahtlosen Übergang zur unmittelbar angrenzenden dreigeschossigen Wohnbebauung zu schaffen. Hierzu sind Änderungen zur bisher festgesetzten Regelungen zur Geschossigkeit und Geschossfläche erforderlich.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

2. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Die zusätzlich zu versiegelnde Fläche liegt unter 20.000 m² und begründet keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Von der Durchführung einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar abgesehen werden. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB werden als vor der planerischen Entscheidung erfolgt angesehen und sind zulässig, so dass der Ausgleich entfällt. Die Eingriffsregelung mit den Komponenten Vermeidung bzw. Minimierung ist dennoch stets zu beachten.

Da nur eine geringfügige Erhöhung der versiegelten Flächen erfolgt, sind keine Beeinträchtigungen der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a vom 18.10.1977 sieht eine ein- bis zweigeschossige Bebauung vor, die unmittelbar an die südwestliche Grenze herangebaut werden darf. Als Art der baulichen Nutzung ist Mischgebiet ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 und eine höchstzulässige Geschossflächenzahl von 0,6 in Kombination mit der Vorgabe einer zwingend einzuhaltenden Geschossigkeit geregelt, die entsprechend des Bestands in Teilbereichen unterschiedlich festgesetzt wird. (siehe Abbildung 1). In Abhängigkeit von der Höhe der baulichen Anlagen wurden darüber hinaus folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

- ① zwingend I Vollgeschoss: Dachform Flachdach,
Gesimshöhe max. 4,5m über Geländeoberkante
- ② zwingend II Vollgeschosse: Dachform Satteldach, Dachneigung 20° - 24°,
Traufhöhe max. 7,50 m über Geländeoberkante

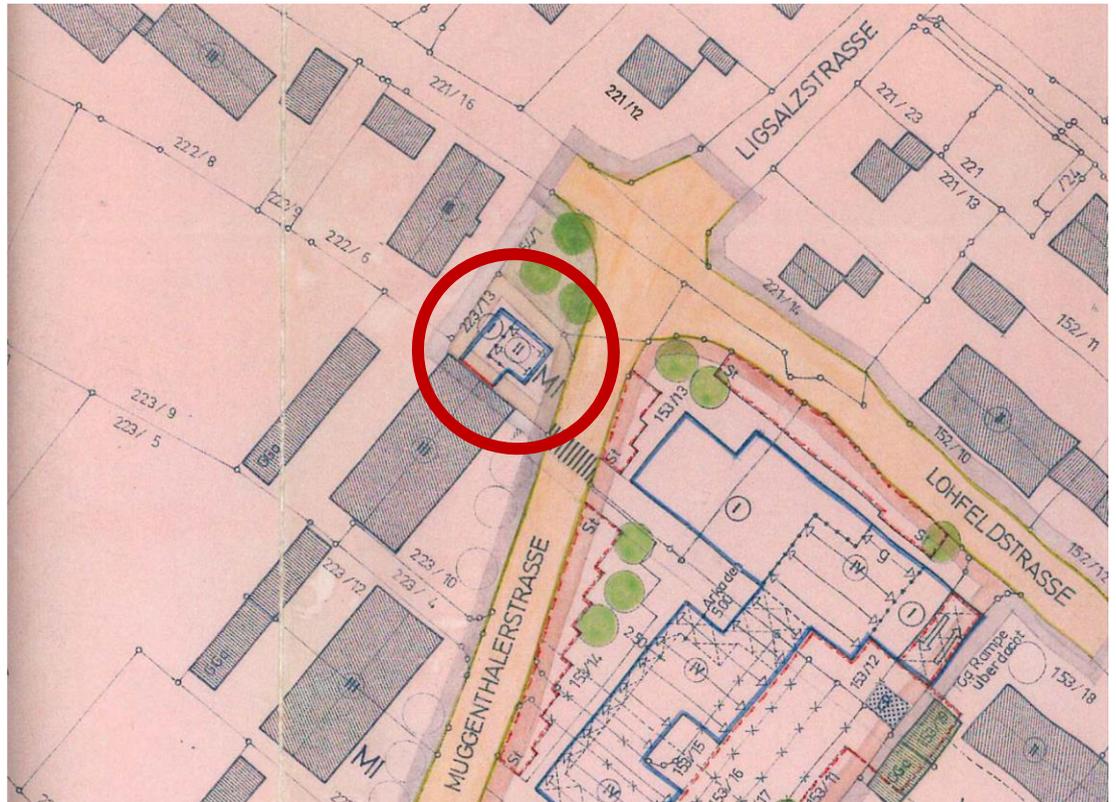


Abb. 1: Auszug aus Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a vom 18.10.1977 (ohne Maßstab), Quelle: Gemeinde Krailing

Diese 1. Änderung wurde nochmals im Jahr 1989 in Teilen geändert. So setzt die Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a für die Flur.-Nr. 223/13 Muggenthalerstraße 2 vom 23.06.1989 nun einen Bauraum fest, der nun einen Anbau auf der gesamten Tiefe des südlich angrenzenden Gebäudes zulässt. Dabei wird allerdings auf die Festsetzung einer Baulinie verzichtet, an die herangebaut werden muss (siehe Abbildung 2).

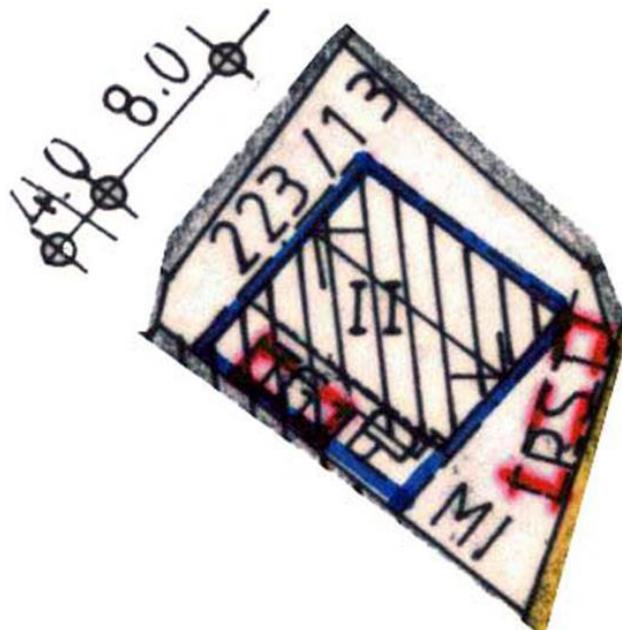


Abb. 2: Auszug aus Planzeichnung der Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a für die Fl.Nr. 223/13 Muggenthaler Straße 2 vom 23.06.1989 (ohne Maßstab), Quelle: Gemeinde Krailing

Darüber hinaus wird auf eine Untergliederung des Bauraums in einen eingeschossigen und einen zweigeschossigen Bereich verzichtet und dafür durchgängig max. zwei Vollgeschosse zugelassen. Dementsprechend bleibt es bei der max. Grundflächenzahl von 0,4. Lediglich die Geschossflächenzahl wird auf max. 0,8 erhöht. Folgende gestalterische Festsetzungen wurden getroffen:

Dachform: Satteldach mit First

Dachneigung 22°-27°

Oder Flachdach in Teilbereichen (siehe Planzeichnung).

Garagen müssen einen Abstand von 5m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Für Stellplätze werden eine Fläche an der Muggenthalerstraße sowie eine Fläche als Tiefgaragenstellplatz ausgewiesen. Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Flächen sind nur Holzzäune mit einer max. Höhe von 1,1m über der Straßenoberkante und Strauchpflanzungen zugelassen. Zwischen den Bugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,0m zulässig. Als Stützen dürfen nur Eisenprofile geringen Querschnittes verwendet werden.

Darüber hinaus gelten die Festsetzungen der 1. Änderung des BP 19a vom 18.10.1977 weiter fort.

4. Bestand

Auf dem Grundstück in der Muggenthaler Straße 2a steht ein giebelständiges zweigeschossiges Gebäude, das über einen Verbindungsbau unmittelbar an das dreigeschossige traufständige Gebäude (Muggenthaler Straße 4) angrenzt. In letzterem befindet sich im Dachgeschoss ein Giebelfenster. 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 2a verschlossen werden.



Abb. 3: Blick von Kreuzung auf geplantes aufzustockendes Gebäude mit angrenzender Nachbarbebauung Quelle: Aufnahme PV München

Für das Gebäude in der Muggenthaler Straße 4 mit dem Giebelfenster besteht kein Abwehranspruch aus einem Bestandschutzrecht gegen die Planung einer Aufstockung in der Muggenthaler Straße 2a, weil der Bestandsschutz nur das eigene Gebäude, nicht aber die bauliche Situation in der Nachbarschaft schützt.

5. Planinhalte

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die Planzeichnung sowie Festsetzungen der bisher rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a in der Fassung vom 18.10.1977 sowie die ~~Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a für die Flur.-Nr. 223/13 Muggenthalerstraße 2 vom 23.06.1989.~~

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a wird die Aufstockung eindeutig vorgegeben, damit sie sich an die bereits vorhandene dreigeschossige Bebauung in der Muggenthalerstraße 4 anpasst.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird an dem bisher vorgesehenen Mischgebiet festgehalten. Für das Erdgeschoss wird die bisher vorhandene Gewerbliche Nutzung festgesetzt, damit auch künftig die gemischte Nutzung erhalten bleibt.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der räumlich eingeschränkten gewerblichen Nutzung werden für den Stellplatznachweis ein Stellplatz je Wohnung sowie zwei Stellplätze für die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung orientiert sich ~~am bisher festgesetzten~~ Maß der baulichen Nutzung ~~an der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19a.~~ Die zulässige Grundfläche wird minimal erhöht, um einen profilgleichen Anbau an das bestehende angrenzende Gebäude zu ermöglichen. Für Balkone, Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird gem. § 16 Abs.5 BauNVO eine gesonderte Grundfläche festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ~~mit unterschiedlichen Geschosshöhen~~ wird verzichtet, weil die angestrebte städtebauliche Kubatur ausreichend über die vorgegebene Wandhöhe definiert wird.

Zudem wird nun die Firstrichtung gedreht, damit ein profilgleicher Anbau an das südlich angrenzende Mehrfamilienhaus erfolgen kann.

Für die festgesetzte Wandhöhe wird als unterer Bezugspunkt die gemessene Höhe des natürlichen Geländes in NHN an der nordöstlichen Gebäudeecke.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es bleibt bei der bisher vorgesehenen einseitigen Grenzbebauung, welche durch die wieder aufgenommene Baulinie zwingend vorgeschrieben wird. ~~Zugunsten einer einheitlichen Straßenfront, wird auch zur Muggenthalerstraße anstelle einer Baugrenze eine Baulinie vorgegeben. Wie in der rechtsverbindlichen Änderung des~~

BP 19a vom 23.06.1989 bereits vorgesehen, wird diese ohne Versatz über die Tiefgaragenzufahrt hinweg bis an die Grundstücksgrenze herangezogen. So kann mit Blick auf einen barrierefreien Ausbaus ein Aufzug an das bestehende Gebäude angebaut werden. Die Baulinie wird entsprechend verlängert.

Da der bereits genehmigte Lastenaufzug nicht mehr benötigt und umgesetzt werden soll, verbleibt die Baugrenze für das Hauptgebäude wie bisher. springt die Baugrenze nach Westen hin vor. Hier wird festgehalten, dass dieser Lastenaufzug allerdings nur bis zum Erdgeschoss ausgebaut werden darf. Nur für Balkone wird ein extra Bauraum nach Westen und Osten vorgesehen, die auf allen Etagen zulässig sind. Nach Westen sind aufgrund der Nähe zum Mehrfamilienhaus in der Lohfeldstraße 8 keine Balkone erwünscht.

Aufgrund der Planung im Bestand wird gem. §9 Abs.2a BauGB das Maß von der Tiefe der Abstandsfläche festgesetzt. Grundsätzlich sind 0,4 H gemäß BayBO anzuwenden, nur an der farblich markierten rückwärtigen Gebäudeseite ist ein reduziertes Maß von 0,3 H ausreichend. Eine Verschattung ist bereits durch den als zu erhaltend festgesetzten Baum gegeben, der deutlich näher an der Grundstücksgrenze steht. Zudem sorgt die Drehung des Firstes dafür, dass keine nennenswerte Verschlechterung gegenüber dem Bestand eintritt und nach wie vor eine ausreichende Belichtung gewährleistet werden kann.



Abb. 4: Blick von Kreuzung auf geplantes aufzustockendes Gebäude mit angrenzender Nachbarbebauung Quelle: Aufnahme PV München

5.4 Grünordnung und Eingriffsregelung

Die ortsbildprägende Buche wird als zu erhaltend festgesetzt. Im Sinne der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen orientieren sich der festgesetzte Bauraum und die zulässige Grundfläche für das Wohn- und Geschäftshaus am Bestand. Es wird sichergestellt, dass keine Neuversiegelung fürs Hauptgebäude erfolgt. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Fläche hinter dem Gebäude gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.

5.5 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist bereits voll erschlossen. Die Versorgungsleitungen sind verlegt.

5.5.1 Feuerwehr

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich. Es sei auf die Bestimmungen des Art. 31 der Bayerischen Bauordnung zum ersten und zweiten Rettungsweg hingewiesen.

5.5.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Würmtal-Zweckverbandes sichergestellt. Das Baugebiet ist bereits voll erschlossen. Die Versorgungsleitungen sind verlegt.

Die vorhandenen Gebäude sind an das Schmutzwasserkanalnetz des Würmtal-Zweckverbandes angeschlossen. Gemäß § 15 Abs. 1 der Entwässerungssatzung - EWS- darf ausschließlich Schmutzwasser in die Abwasserkanäle eingeleitet werden. Das Kanalnetz ist ausreichend dimensioniert, um das durch die Festsetzungen zusätzlich zu erwartende Abwasseraufkommen aufzunehmen. Die aus der Änderung hervorgehenden Abwassereinheiten werden in dem der Gemeinde Krailing zur Verfügung stehenden Abwasserkontingent entsprechend vorgemerkt.

5.5.3 Niederschlagswasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich den jeweiligen Bauherren. Der Gemeinde Krailing liegen über die getätigten Straßenbaumaßnahmen ausreichend gesicherte Erkenntnisse darüber vor, dass die Böden im Hauptort außerhalb der Würm aus Kiesvorkommen bestehen. Deshalb ist davon auszugehen, dass die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers auch weiterhin innerhalb des Baugebietes gewährleistet werden kann.

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzonen zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

5.5.4 Löschwasser

Das Hydrantennetz entspricht dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist sichergestellt.

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" für eine Löschzeit von 2 Stunden zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche

Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Der Löschwasserbedarf im Wesentlichen in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung ermittelt wird. Da mit der Bebauungsplanänderung keine Änderung der baulichen Nutzung erfolgt, kommt es zu keinem erhöhten Löschwasserbedarf.

5.5.5 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerke. Bei haushaltsüblicher Elektrifizierung bzw. branchenüblichen Leistungsbedarf kann das Wohngebiet aus dem bestehenden Ortsnetz versorgt werden. Ergänzend dazu sind lediglich Niederspannungskabel als Netz- bzw. Hausanschluss zu verlegen.

Im Plangebiet ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom Deutschland GmbH vorhanden. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich sind die Kabelschutzanweisungen der Telekom Deutschland zu beachten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es besteht ein Erdgashausanschluss von der SWM, der nicht überbaut werden darf, sofern er bestehen bleibt.

6. **Klimaschutz, Klimaanpassung**

Da die Bauraumausweisung zusammen mit den Stellplätzen zu keiner weiteren Versiegelung führt, ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung des Klimas zu rechnen, so dass keine weiteren Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 5 BauGB erforderlich sind.

7. **Spezieller Artenschutz**

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Im vorliegenden Bebauungsplangebiet können insbesondere höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse betroffen sein. Auch wenn der Gemeinde keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen bzw. von selteneren, besonders störungsempfindlichen Vogelarten vorliegen, wird darauf hingewiesen, dass Bäume in der Vogelbrutzeit (Anfang März bis Ende September) nicht gefällt werden dürfen. Bäume mit potentiellen Höhlen (ab einem Brusthöhendurchmesser > 25 cm oder Stammumfang > 80 cm möglich) auf Fledermausbesatz aber auch abzureißende Bestandsgebäude auf Fledermausbesatz zu kontrollieren sind.

Der Bebauungsplan sieht wie bisher sehr enge am vorhandenen Baukörper orientierte Baugrenzen vor und setzt den erhaltenswerte Baum fest, so dass artenschutzrechtliche Konflikte durch den Bebauungsplan nicht neu hervorgerufen,

sondern weitestgehend minimiert werden. Aus diesem Grund wird zur Aufstellung des Bebauungsplanes auf eine artenschutzfachliche Untersuchung verzichtet. Allerdings ist eine Verwirklichung von Baurechten erst zulässig, wenn im Falle eines möglichen Vorkommens dieses widerlegt ist oder aber geeignete CEF-Maßnahmen durchgeführt wurden und auch deren Wirksamkeit nachgewiesen wurde.

8. Bodenschutz

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.

9. Flächenbilanz

Das ca. 364 qm große Plangebiet enthält keinerlei festgesetzte öffentliche Grün- und Verkehrsflächen. Auf dem Baugrundstück wird eine Grundfläche von insgesamt ca. 144 qm für Hauptgebäude zugelassen.

10. Alternativen

Da es sich hierbei um eine Regelung der Nachverdichtung über Aufstockung im Bestand handelt, kommen keine weiteren Standortalternativen in Betracht.

Gemeinde

Krailling, den

.....
Rudolph Haux, Erster Bürgermeister