Gemeinde Krailling Krailling Beschlussbuchauszug

Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 11.02.2025

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

---

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 für den Bereich zwischen Bahnlinie und südwestliche Bergstraße, Haus-Nrn. 50 - 76a, im Verfahren nach § 13a BauGB

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

b) Satzungsbeschluss gemnäß § 10 Abs. 1 BauGB

Beschluss:

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

b) Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 zwischen Bahnlinie und dem südlichen Teil der Bergstraße, für die Hausnummern 50 bis 76a, in der Fassung vom 11.02.2025 incl. Begründung hierzu, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als **Satzung** beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt dies nach § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekanntzumachen.

Mehrheitlich beschlossen Ja 7 Nein 2 Anwesend 9

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Krailling, 13.02.2025

Marco Zickler

Bayern Gemeinde Krailling

Änderung des BP Nr. 31 im südlichen Teil der Bergstraße, Haus-Nrn. 50 bis 76a
Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a BauGB

Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken

- Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde (25.07.2024)
- Würmtal-Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (01.08.2024)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.OB (19.08.2024)

Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken:

Behörden und Träger öffentlicher Belange

Einwendung und Datum	**Bedenken und Anregungen**	**Erläuterung und Beschlussvorschlag**
Landratsamt Starnberg - Untere Immissionsschutz-behörde 02.12.2024	Der Vorschlag der Unteren Immissionsschutzbehörde, die 50 m-Linie zur Bahn im Planentwurf einzuzeichnen wurde gefolgt. In den Hinweisen ist das Planzeichen erläutert. Die nach dem Stand der Technik erforderliche Verkleidung von Decken und Wänden im Einfahrtsbereich ist lediglich in den Hinweisen als Empfehlung enthalten. Den sonstigen Anregungen der Unteren Immissionsschutzbehörde in den Schreiben des Landratsamtes vom 16.02.2024 und vom 24.09.2024 bezüglich • der Durchführung einer erschütterungstechnischen Untersuchung, • der Kennzeichnung der vom Straßenverkehr betroffenen Fassaden, • der Übernahme von Festsetzung zur baulichen Ausführung der Tiefgaragenrampen und der Regenrinne (Erfüllung des Standes der Lärmschutztechnik) wurde gemäß dem Beschlussbuchauszug zur Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 05.11.2024 bei der Überarbeitung der Planunterlagen leider nicht gefolgt.	Die Gemeinde hält an den Regelungen zum Immissionsschutz in den Hinweisen weiterhin fest.

Änderung des BP Nr. 31 im südlichen Teil der Bergstraße, Haus-Nrn. 50 bis 76a Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a BauGB		
Einwendung und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	Die Entscheidung des Ausschusses wird zur Kenntnis genommen.	
		Beschluss: **Die Stellungnahme wird entsprechend der Abwägung zur Kenntnis genommen und es bedarf keiner Überarbeitung der Planunterlagen.**
LRA Starnberg – Kreisbauamt 14.11.2024	Zu den Änderungen gegenüber dem letzten Verfahren bestehen, bis auf die weiter schwer verständliche Festsetzung A 9.3, keine Anregungen und Bedenken.	Die Gemeinde hält an der Festsetzung zu den Aufschüttungen und Abgrabungen weiterhin fest.
		Beschluss: **Die Stellungnahme wird entsprechend der Abwägung zur Kenntnis genommen und es bedarf keiner Überarbeitung der Planunterlagen.**

Änderung des BP Nr. 31 im südlichen Teil der Bergstraße, Haus-Nrn. 50 bis 76a Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a BauGB		
Einwendung und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag

Öffentlichkeit

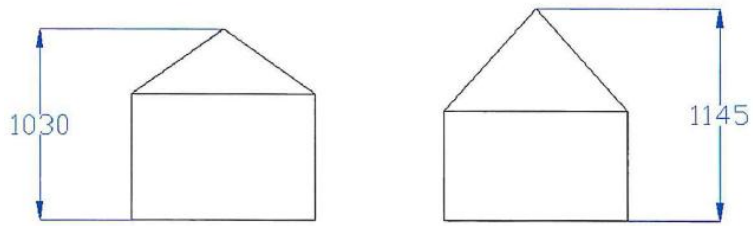
Bürger Bergstraße 56 19.08.2024	bezugnehmend auf ihr Schreiben vom 12.11.2024 nehmen wir hiermit als Eigentümer der Flurnummer 545 fristgerecht Stellung zu den geplanten Änderungen. Wir erheben nach wie vor Einspruch bezüglich der Grundflächenzahl und den unterschiedlichen Dachneigungen in der Neuplanung. Zudem haben wir noch einen Änderungsvorschlag bezüglich des Baufensters für unser Grundstück. Da wir keinerlei Stellungnahme wie in unserem Schreiben vom 19.08.2024 eigentlich gewünscht erhalten haben darf ich nochmals um Begründung bitten warum gegen das Gebot der Gleichbehandlung aus Art. 3 Satz 1 GG. Das der Planung zugrunde liegende Konzept muss zudem möglichst widerspruchsfrei (konsistent) umgesetzt werde (vgl. nur BayVGH, Urteil vom 18.01.2016-2 N 14.2499 in BeckRS 2016, 41745 m.w.N.). seiten der Planungsbehörde verstoßen wird. bezugnehmend auf meine E-Mail vom 27.11.2024 darf ich sie bitten dem im Anhang befindlichen Schreiben noch einen Zusatz hinzuzufügen. Zu Punkt zwei des Schreibens Widerspruch Dachneigungen würde ich als Vorschlag einbringen wollen das die Firsthöhe für alle Grundstücke einheitlich geregelt werden sollte.	Die Gemeinde hält an der bisherigen Abwägung fest. Das immer wieder zitierte Gebot der Gleichbehandlung gem. Art. 3 Satz 1 GG bezieht sich auf die Menschen und nicht auf das Eigentum von Gebäuden. Dieses wird in Artikel 14 GG behandelt und stellt klar, • dass Eigentum grundsätzlich gewährleistet wird, • dass Inhalte und Schranken durch Gesetze bestimmt werden dürfen und • dass Eigentum durchaus verpflichtet und sein Gebrauch zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll. Für die Bebaubarkeit von Grundstücken gelten die Regelungen des BauGB. Die Inhalte und Schranken werden im Baugesetzbuch geregelt. Im Rahmen der Bauleitplanung (BP und FNP) wird die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken vorbereitet und geleitet. Bebauungspläne sind den Zielen der Raumordnung und der Flächennutzungsplanung anzupassen: *§ 1 BauGB Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung* *(1) Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.* *(2) Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).* *(3) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.* *(4) Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.*

Einwendung und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
		Die zulässigen Inhalte für einen Bebauungsplan werden in § 9 Abs. 1 BauGB abschließend aufgelistet. Die Gemeinde darf im Rahmen der Abwägung einzelnen Belangen den Vorzug gegenüber anderen Belangen geben. Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird nach den Vorgaben des BauGB aufgestellt. Dem Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ist eine Begründung beigefügt, in der das städtebauliche Erfordernis und die zu berücksichtigenden städtebaulichen Zielvorgaben erläutert werden.
	1. Wiederspruch zur Festsetzung der Grundflächen Laut ausgelegter Begründung des zur Änderung des Bebauungsplanes wird auf Seite 12 unter Punkt 4.2 Städtebauliche Zielvorgaben klar gesagt das die Grundfläche sich an den Grundstücksgrößen orientieren soll. Siehe Auszug aus dem Text der Begründung *Maß der baulichen Nutzung* • *Festsetzung einer max. absoluten Grundfläche, die sich an den jeweiligen Grundstücksgrößen und den vorhandenen Bautypen orientiert.* Diese Zielsetzung ist nicht erfüllt bzw. umgesetzt (siehe Es sind erhebliche Unterschiede im Verhältnis der Grundstücksflache zur Grundfläche festgesetzt worden und verstößt somit wie bereits mehrfach in den vorangegangenen Wiedersprüchen erwähnt dem Gebot der Gleichbehandlung aus Art. 3 Satz 1 GG. Zudem wiederspricht es der eigenen Zielsetzung (siehe Tabelle?	Die Bedenken können nach wie vor nicht nachvollzogen werden. Wie der zitierte Text aus der Begründung darlegt, orientiert sich die festgesetzte Grundfläche „an den jeweiligen Grundstücksgrößen **und** den vorhandenen Bautypen“. Entscheidend ist hier, dass es sich um zwei Kriterien handelt, und nicht - wie immer wieder angeführt - ausschließlich um die Grundstücksgröße. Gerade bei unterschiedlich zugeschnitten Grundstücken kommt auch der Betrachtung der vorhandenen Bau Kubaturen ein besonderes Gewicht zu. Damit das Straßenbild weiterhin von einheitlichen Bautypen geprägt wird, sieht die Bebauungsplanänderung eine Regelung des Maßes der baulichen Nutzung über eine absolute Grundfläche und in den herausgearbeiteten Teilbereichen einheitlichen Wandhöhe mit dazugehörigen Dachneigungen (siehe unten).

Einwendung und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag

Flurnummer	Hausnummer	Grundstücksgröße in qm	Grundfläche	Faktor Grundfläche zu Grundstücksgröße
546	50	1154	160	7,2
546-1	52	1305	160	8,2
545-1	54	538	100	5,4
545-2	54A	556	100	5,6
545	56 / 56A	1323	200	6,6
544	58	479	100	4,8
265-2	60	817	120	6,8
265-1	62	851	120	7,1
544-1	64	1381	200	6,9
544	66	749	120	6,2
542	68	981	160	6,1
541-1	70	1224	200	6,1
541	72	1290	200	6,5
540	74	728	100	7,3
540-1	74A	722	100	7,2
539-1	76	754	100	7,5
539	76A	750	100	7,5

Auf dem östlich von unserem Grundstück geteilten Nachbargrundstück Flurnummer 545-1 und 545-2 welches in Summe um 229 qm kleiner ist wurde die Gleiche Grundfläche wie für mein nicht geteiltes Grundstück auf dem lediglich zwei Gebäude stehen festgesetzt. Auf den südlich von unserem Grundstück gelegenen Nachbargrundstücken Flurnummer 544 und 265-2 welche in Summe 27 qm kleiner sind ist die Grundfläche in Summe sogar auf 220 qm festgesetzt.
Die GRZ wird laut Begründung vom 05.11.2024 Seite 10 Absatz 4.1.2 Baudichte mit <0,10 angegeben. Der Neubau taucht in der Zeichnung überhaupt nicht auf. Hier wird also mit nicht aktuellen Plänen eine Neuplanung durchgeführt.
Ich erwarte daher das auch für unser Grundstück die Grundfläche auf 220 qm festgesetzte wird ansonsten ist dies wieder ein klarer Verstoß gegen Gebot der Gleichbehandlung aus Art. 3 Satz 1 GG.
Es ist also nicht nachvollziehbar das Grundstück eine unterschiedliche GRZ haben.
Ich darf um Mitteilung bitten wie die Grundfläche (Formel) seitens der Planungsbehörde berechnet wird.

Einwendung und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	2. Wiederspruch gegen unterschiedliche Dachneigungen im Planungsbereich Hiermit wiederspreche ich der unterschiedlichen Wandhöhen und Dachneigungen im Planungsgebiet. Es kann natürlich einen Bestandschutz für vorhandenen Gebäude geben. Der neue Bebauungsplan soll ja aber eigentlich die Neubauten für die Zukunft regeln. Hier sollte er sich auch an den bereits bestehenden Neubauten orientieren! Laut Begründung vom 05.11.2024 Seite 9 Absatz 4.1 wurde der Neubau auf unserem Grundstück gar nicht mit analysiert. Das sollte aber wenn man sich die Arbeit für einen neuen Bebauungsplan macht unbedingt gemacht werden. Die unterschiedlichen Wandhöhen und Dachneigungen wiedersprechen auch wieder dem Gebot der Gleichbehandlung aus Art. 3 Satz 1 GG. Zudem wir durch die jetzt zuletzt durchgeführte Anpassung der Wandhöhen eben nicht zu einer homogenen Giebelhöhe beigetragen (siehe Zeichnung). Durch die wesentlich höheren Gebäude auf der Südseite unseres Grundstückes kämme es außerdem zu einer erheblich größeren Verschattung auf unserem Grundstück. Diese ist für uns nicht akzeptabel da dies ein erheblicher Eingriff in die Lebensqualität für uns ist, zudem sich ja gleich zwei Gebäude auf der Südseite befinden würden. 	Die städtebauliche Analyse hat ergeben, dass auch in dem vorliegenden „kleinen“ Bereich durchaus unterschiedliche Prägungen vorliegen. Bebauungspläne sollen gem. § 1 Abs.5 BauGB dazu beitragen, u.a. „*die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln*.“ So soll um die Platzausweitung die vorhandene Bebauung mit spitzen Satteldächern erhalten bleiben. Auch wenn die städtebauliche Analyse noch das abgerissenen Gebäude berücksichtigt, so ist der Neubau durchaus mit seinen Maßen (GR, WH, DN) bei den Festsetzungen zur vorliegenden Bebauungsplanänderung berücksichtigt worden. Unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan zu max. Wandhöhen und Dachneigungen sind die Abstandsflächen nach der „Satzung über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe“ einzuhalten. Diese gewährleistet eine ausreichende Belichtung benachbarten Bebauungen. Von einer einheitlichen Firsthöhe wird gerade aufgrund der beiden unterschiedlichen Bautypen abgesehen, damit eine annähernd gleiche Geschossfläche unabhängig vom Bautyp umsetzbar ist.

Einwendung und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	Anhand der Zeichnung im Beispiel von einem Gebäude mit 10 Metern Breite ergibt sich einen Höhenunterschied von 1,15 Metern! Das würde also in diesem Beispiel bei einer Dachneigung von 48° einem 4 geschossigem Gebäude entsprechen. Dies widerspräche damit auch der genannten Zielsetzung von eigentlich gewollten Einzel- und Doppelhäusern. Hier wird die Möglichkeit für riesige Gebäude geschaffen die vor allem dem Gartenstadtcharakter in diesem Bereich widersprechen. Zudem werden bei diesen Häusern auch noch Dachgauben erlaubt was zu einer zusätzlichen Verbreiterung des Dachbereichs führt. Bei der jetzigen Planung würde ein Neubau auf dem Nachbargrundstück den Neubau auf unserem Grundstück um 2.87 gemessen in der Giebelhöhe überragen. Das zeigt ganz klar das somit keine Einheitliche Giebelhöhe auch nur annäherungsweise durch das verringern der Wandhöhe bei gleichbleibender Dachneigung gewährleistet ist. Ich darf also um Angleichung der Parameter bitten.	
	3. Baufenster Unser Grundstück ist nicht geteilt. Es befinden sich lediglich zwei Gebäude auf diesem. Es ist also nicht geklärt wieviel Quadratmeter dem einzelnen Grundstück zugewiesen sind. Daher sollte es für unser Grundstück auch ein großes Baufenster wie bei den anderen nicht geteilten Grundstücken geben. Ich würde daher den Vorschlag machen das Baufenster bis an das hintere Gebäude zu führen und in Richtung Osten auf 3 Meter an die Grundstücksgrenze zu verschieben (siehe Zeichnung rote Markierung). Durch die jetzige Festsetzung besteht im Übrigen keine Möglichkeit für das hintere Gebäude eine Garage zu errichten.	Die städtebauliche Analyse hat ergeben, dass die in der 6. Änderung vorgesehene zweite Baureihe aufgrund ihres Eingriffs in die Hangkante und die Entfernung zur Erschließungsstraße als städtebaulicher Ausreißer angesehen und nicht weiterverfolgt werden soll. Deswegen wird auf den nördlich angrenzenden Grundstücken in der Bergstraße 50 und 52 nur mehr ein Bauraum vorgesehen, der nicht tiefer in die Hangkante eingreift wie bei der Bebauung in der Bergstraße 56 bis 76a. Für das betroffene Grundstück wurde bereits der Bauraum gegenüber der rechtsverbindlichen 6. Änderung vergrößert und somit an das gerade erst errichtete Gebäude angepasst. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung erfordert keine Vergrößerung oder Zusammenführung der festgesetzten

Einwendung und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
		Bauräume. Es wird an dem Konzept festgehalten, baukörperbezogene Bauräume auszuweisen. Die Tatsache, dass gerade erst der Neubau am Hang verwirklicht wurde, lässt auf eine gewünschte Beibehaltung der offenen Bauweise mit Einzelhäusern schließen, so dass auch keine Zusammenführung der beiden Bauräume erforderlich ist. Für das hintere Gebäude kann durchaus eine Garage innerhalb des Bauraums und/ oder der gem. A 6.2 eigens dafür festgesetzten Fläche errichtet werden.
	Insgesamt ist also festzuhalten, dass die momentane Planung nach wie vor nicht rechtskonform ist. Ich erwarte daher, dass alle Punkte auch im Bauausschuss zur Diskussion gestellt werden. Ebenso erwarte ich Begründungen mit den Verweisen auf Rechtsgrundlagen zu den von uns vorgebrachten Punkten. Dies ist bisher auch für die letzten Einsprüche nicht erfolgt. Bitte bestätigen sie uns schriftlich den ordnungsgemäßen und fristgerechten Eingangs dieses Schreibens.	Siehe oben
		Beschluss: **Die Stellungnahme wird entsprechend den Erläuterungen zurückgewiesen und es bedarf keiner Überarbeitung der Planunterlagen.**

Abstimmungsergebnis: 7 : 2