

Gemeinde

**Krailling**  
Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

**Nr. 29**  
**Änderung**  
**für das Geviert „Pentenrieder Straße,  
Bergstraße, Rosenstraße und Ludwig-  
straße“**

Grünordnung

Terrabiota – Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH  
Kaiser Wilhelm-Str. 13a, 82319 Starnberg

Planfertiger

**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 2-57

Jäger /Krimbacher

Plandatum

10.03.2026 (6. Entwurf- **mit gekennzeichneten Änderungen**)  
09.02.2021 (Satzung)  
15.09.2020 (5. Entwurf)  
12.05.2020 (4. Entwurf)  
03.12.2019 (3. Entwurf)  
12.02.2019 (2. Entwurf)  
12.06.2018 (1. Entwurf)

**Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>4</b>
2.1	Aktuelles Baurecht .....	4
2.2	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 29.....	4
2.3	5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 .....	6
<b>3.</b>	<b>Bestand und städtebauliche Ziele</b> .....	<b>6</b>
3.1	Bauweise und Baudichte .....	7
3.2	Ziele .....	7
<b>4.</b>	<b>Inhalte der Bebauungsplanänderung</b> .....	<b>8</b>
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	8
4.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	10
4.3	Bauliche Gestaltung .....	11
4.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	11
4.5	Verkehr .....	12
4.6	Grünordnung und Einfriedungen .....	12
4.7	Immissionsschutz .....	13
4.8	Brandschutz .....	14
4.9	Ver- und Entsorgung .....	15
<b>5.</b>	<b>Klimaschutz, Klimaanpassung</b> .....	<b>17</b>
<b>6.</b>	<b>Spezieller Artenschutz</b> .....	<b>17</b>
<b>7.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>19</b>
<b>8.</b>	<b>Alternativen</b> .....	<b>19</b>
<b>9.</b>	<b>Umsetzung</b> .....	<b>19</b>

### Anlagen:

Anlage 1: Baumliste (Planungsbüro Terrabiota, 12.07.2019)

Anlage 2: Baumbestandsplan (Planungsbüro Terrabiota, 12.07.2019)

Anlage 3: Baumfestsetzung (Planungsbüro Terrabiota, 12.07.2019)

Anlage 4: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung - Bericht Nr. 216508/4  
(IB Greiner, 23.03.2020)

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Gemeinde Krailling fasste am 10.11.2015 den Beschluss, eine Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 29 für das Geviert „Pentenrieder Straße, Bergstraße, Rosenstraße und Ludwigstraße“ durchzuführen.

Die Gemeinde Krailling hat die Ausarbeitung des Bebauungsplans dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

Anlass hierfür war ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes, um eine rückwärtige Bebauung im Bereich der Rosenstraße zu ermöglichen. Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München prüfte im Rahmen einer Städtebauliche Untersuchung für den betreffenden Bereich ebenso wie für den weiteren Umgriff des Bebauungsplans Nr. 29 zum einen die städtebaulich verträgliche Innenentwicklung und zum anderen auch eine evtl. erforderliche Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Zudem wurde der vorhandene Baumbestand vom Landschaftsplanungsbüro Terrabiota aufgenommen und analysiert. Die städtebauliche Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass allein aufgrund der Vielzahl an Überschreitungen der aktuellen Festsetzungen im Bestand, eine Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 29 sinnvoll und notwendig ist.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Somit erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Von einem Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 abgesehen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 in der Fassung vom 13.12.1977 sowie die Änderung Nr. 29 "Sanftlwiese" Fl. Nr. 73 sowie Fl. Nrn. 71 und 70 in der Fassung vom 28.09.2015.

Da die Änderungen in der Baunutzungsverordnung von 1990, des Baugesetzbuches von 2013 und der neuen Energieeinsparverordnung von 2002 Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung im Innenbereich zur Folge haben, sind folgende Ziele zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung bestimmt worden:

- Nachverdichtung vorrangig durch Erhöhung der Geschossfläche
- Erhaltung des Gartenstadtcharakters durch Beschränkung der versiegelten Fläche für Hauptgebäude und die Festsetzung des prägenden Baumbestands,
- Integration von Freiraumstrukturen in das städtebauliche Konzept durch Einhaltung einheitlicher Vorgartenbereiche und Freihaltung innenliegender Gartenbereiche (private Grünfläche),

- Förderung der Nachverdichtung im Bestand im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Die Gemeinde hält an der Zielvorstellung des Flächennutzungsplanes sowie der bisher rechtskräftigen Bebauungspläne fest, das Gebiet zu einem reinen Wohngebiet zu entwickeln. Lediglich an der vielbefahrenen Pentenrieder Straße wird wie auf der gegenüberliegenden Seite nun ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Aktuelles Baurecht**

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 29 hat es im Wesentlichen zwei Gesetzesänderungen gegeben, die nun zur Überarbeitung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes führen.

#### **1. Änderungen des Bundesbaurechts 2013/ 2017**

Die sogenannte Innenentwicklungsnovelle von 2013 sieht einen neuen Planungsgrundsatz vor, der der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gewährt. Seither sieht sich die Gemeinde Krailling mit dem Konflikt konfrontiert, auf der einen Seite eine städtebauliche Innenentwicklung zuzulassen und auf der anderen Seite den Gartenstadtcharakter zu erhalten. Letzterer soll auch der sogenannten Klimaschutznovelle von 2017 Rechnung tragen, welche bei der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse insbesondere den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung vorsieht.

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes lässt Anbauten, Aufstockungen und Neubauten zu und sichert die bestehende Durchgrünung des Gebietes, die wesentlich zum gebietsprägenden „Gartenstadtcharakter“ beiträgt.

#### **2. Änderung der Baunutzungsverordnung 1990**

Mit der Änderung der Baunutzungsverordnung von 1990 ist es erforderlich, beim Maß der baulichen Nutzung in jedem Fall eine Grundfläche bzw. Grundflächenzahl festzusetzen. Im Bebauungsplan Nr. 29 wird bisher nur eine Geschossflächenzahl festgesetzt. Die Grundfläche der Hauptgebäude wird über sehr enge baukörperbezogene Baufelder geregelt. Der Gemeinde ist es nun aber ein Anliegen, den Eigentümern bei zukünftigen Bauvorhaben einen gewissen Gestaltungsspielraum bzgl. der Lage des Gebäudes einzuräumen und hierfür großzügigere Bauräume auszuweisen. Dann wären allerdings bei einer eingeschossigen Bauweise Gebäude zulässig, deren Grundfläche der festgesetzten Geschossfläche entspricht. Dies hätte eine sehr hohe Versiegelung der Grundstücke zur Folge und widerspricht dem Planungsziel der Erhaltung des Gartenstadtcharakters in diesem Bereich.

Aus diesem Grund regelt die vorliegende Bebauungsplanänderung unter Berücksichtigung der aktuellen Baunutzungsverordnung beim Maß der Nutzung die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen.

### **2.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 29**

Für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung existiert ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 29 in der Fassung vom 13.12.1977 in Kraft getreten ist (siehe Abbildung 1). Dieser soll das Gebiet städtebaulich neu ordnen und einer zu

starken Verdichtung im Interesse der Erhaltung des Gartenstadtcharakters der Gemeinde und des begrenzten Abwasserkontingents Einhaltung gebieten soll.

Für das hier zu betrachtende Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung „Reines Wohngebiet“ festgelegt und eine offene Bauweise zugelassen, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten und maximal zwei Vollgeschossen zulässig sind. Innerhalb der baukörperbezogenen Bauräume ist eine GFZ von 0,30 zulässig.

Da bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 einige Bestandsgebäude eine höhere GFZ aufwiesen, wurden diese durch eine gesonderte Festsetzung weiterhin gebilligt: „Soweit im Einzelfall der vorhandene Bestand eine höhere Nutzung als die Festsetzung des Bebauungsplanes hat, wird, soweit baurechtliche Belange nicht entgegenstehen, die vorhandene Nutzung als maximale Geschossflächenzahl festgelegt“ (Festsetzung 4.3).



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 29

Bei der baukörperbezogenen Ausweisung der Baufelder wurde darauf geachtet, dass die Freihaltung der innenliegenden Grünbereiche zu einer Erhöhung der Lebens- und Wohnqualität führt. Auch die Garagen sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Die bauliche Gestaltung sieht eine Sockelhöhe von maximal 0,30 m, eine maximale Traufhöhe von 5,90 m sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° - 27° vor.

Für die Luitpoldstraße wurde im Rahmen der Änderung des Nr. 29 für den Bereich der "Sanftlwiese" (Fl. Nr. 73 sowie Fl. Nrn. 71 und 70) in der Fassung vom 28.09.2015 anstelle der öffentlichen Verkehrsfläche eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen.

### 2.3 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29

Für die Grundstücke 324/12 und 324/13 in der Rosenstraße 1 liegt die 5. Änderung in der Fassung vom 25.02.1998 vor. Diese sieht zwei Baufelder für Einzelhäuser vor, für die die städtebauliche Kubatur über die festgesetzte Grund- und Geschossfläche sowie eine max. Wandhöhe und Dachneigung geregelt wird. Unmittelbar an der Rosenstraße wird eine zweigeschossige Bebauung mit einer Grundfläche von 115 qm, einer Geschossfläche von 230 qm und einer max. Wandhöhe von 6,30 m festgesetzt; im rückwärtigen Bereich ist lediglich eine eingeschossige Bebauung mit einer reduzierten Grundfläche von 110 qm und Geschossfläche von 110 qm sowie einer max. Wandhöhe von 3,50 m zulässig. Die bauliche Gestaltung sieht eine Dachneigung von 30°-35° und setzt die Firstrichtung giebelständig zur Rosenstraße fest.

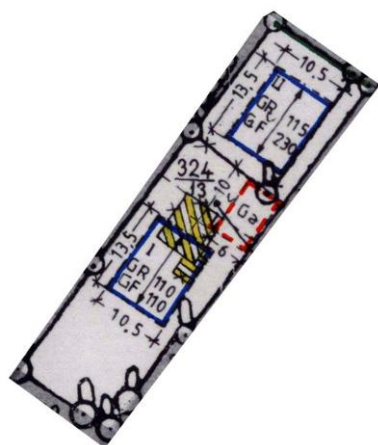


Abbildung 2: Planzeichnung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 in der Fassung vom 25.02.1998

### 3. Bestand und städtebauliche Ziele

Das Planungsgebiet liegt zentral im Ortsteil Krailling nordwestlich der Sanftlwiese und südöstlich der Bahnlinien 5504 und 5540 München – Mittenwald entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen. Der überörtliche Anschluss an den Verkehr erfolgt über die Gautinger Straße. Das Planungsgebiet wird im Norden durch die Rosenstraße, im Osten durch die Ludwigstraße, im Süden durch die Pentenrieder Straße und im Westen durch die Bergstraße begrenzt.

Das Gelände ist eben und steigt erst außerhalb des Plangebietes im rückwärtigen Bereich der Bergstraße zu den Bahngleisen stark an. Die teilweise sehr hohen Laub- und Nadelbäume sind immer noch prägend für den Gartenstadtcharakter der Gemeinde Krailling.

Das Bebauungsplangebiet umfasst ca. 1,6 ha und beinhaltet neben einem kurzen Abschnitt der Ludwigstraße ausschließlich private Grundstücksflächen. Die Summe der Grundflächen ohne Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (nur Hauptgebäude) beträgt rund 2.470 qm.

Die rückwärtigen Gärten sind nach wie vor erhalten und prägen das Ortsbild entscheidend mit. Deshalb wird das in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 verfolgte Nachverdichtungskonzept über zwei Bauräume aufgegeben, weil diese nicht ausreichend die geänderten Zielvorgaben des BauGB von 2013 und 2017 beachten. So wird hier der rückwärtige Garten entscheidend verkleinert. Eine Fortführung der „zweiten Baureihe“ in gleicher Tiefe auf die östlich angrenzende Bebauung entlang der

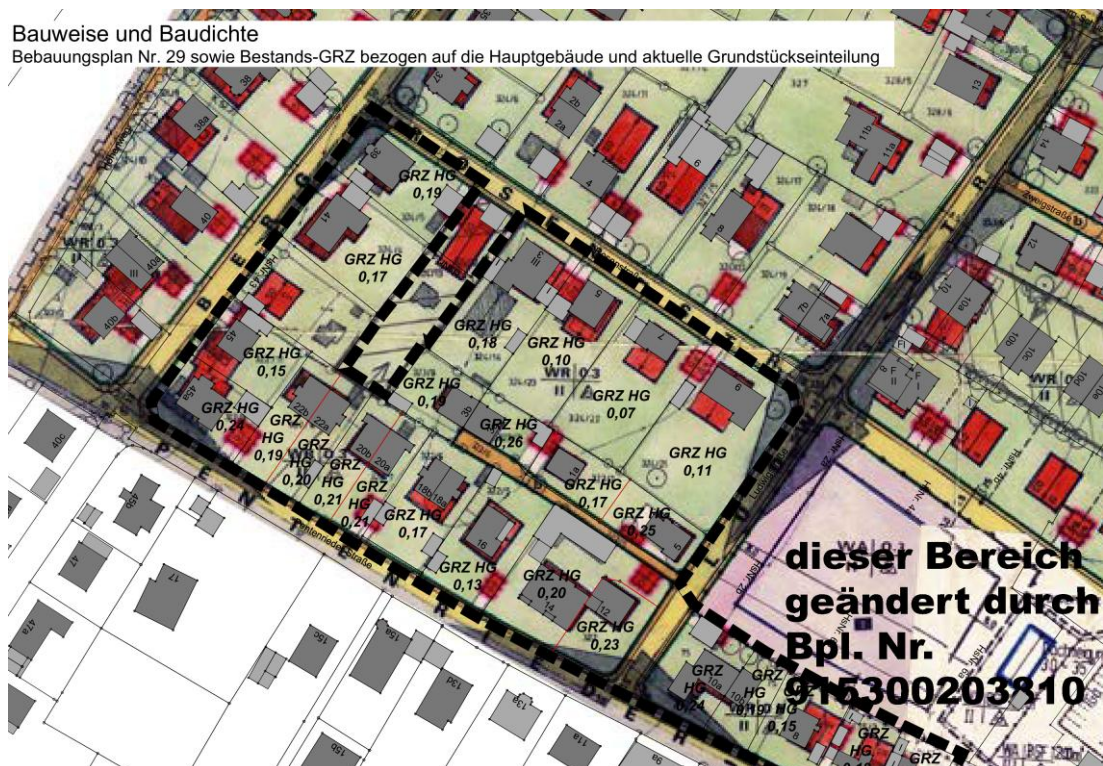
Rosenstraße würde dazu führen, dass die rückwärtigen Gärten zugebaut und der Gartenstadtcharakter nicht weiter erhalten werden kann.

### 3.1 Bauweise und Baudichte

Das Geviert „Pentenrieder Straße, Ludwigstraße, Rosenstraße und Bergstraße“ ist mit ein- und zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bebaut, die überwiegend Satteldächer unterschiedlicher Dachneigungen aufweisen. Im rückwärtigen Bereich sind im Vergleich zur straßenseitigen Bebauung kleinere Kubaturen zu verzeichnen.

Die Gebäude liegen größtenteils innerhalb der vorgesehenen Baufelder, nur in der Bergstraße 45 und 45a weicht die bereits vor in Krafttreten des Bebauungsplans Nr. 29 vorhandene Bestandsbebauung ab und in der Rosenstraße 9 wurde über die Baugrenze hinweg gebaut.

Das Verhältnis zwischen Bebauung und Freiflächen (GRZ ohne Überschreitungen gem. §19 Abs.4 BauNVO) variiert in einem Bereich von 0,07 bis 0,26 und liegt durchschnittlich bei einem Wert von 0,18. Am dichtesten bebaut sind dabei die Grundstücke in erster und zweiter Baureihe (**Ludwigstraße 1a, 3a/b und Ludwigstraße 5**) entlang der Pentenrieder Straße, was u.a. mit den nach Erlass des rechtskräftigen Bebauungsplans vorgenommenen Grundstücksteilungen (rote Grundstücksgrenzen) zusammen hängt (siehe Abbildung 3).



Maß der Nutzung:

- maximale Grundfläche pro Einzel- und Doppelhaushälfte sowie Mindestgrundstücksgröße.
- Höhere Bebauungsdichte entlang der Pentenrieder Straße in der ersten und zweiten Baureihe als im rückwärtigen Bereich entlang der Bergstraße und der Rosenstraße
- Verzicht auf die Festsetzung der Geschossfläche und der Geschossigkeit, dafür Festsetzung einer max. Wand- und Firsthöhe zur Ermöglichung einer Aufstockung bzw. eines Dachausbaus.

Bauweise:

- Einzel- oder Doppelhaus und größere Bauräume unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Baumbestands zur Ermöglichung von Anbauten.
- Festsetzung des Prozentanteils der Überbauung der Grundstücksbreite an der straßenseitigen Front entlang der Bergstraße, Rosenstraße und Ludwigstraße.
- Festlegung einer Mindestgröße der Baugrundstücke.

Stellplätze, Garagen/ Carports und Nebenanlagen:

- Kopplung der Stellplatzanzahl an die Wohnungsgröße (Richtlinie des Landratsamtes Starnberg)
- Je Wohneinheit eine Garage/Carport und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer max. Grundfläche.
- Festsetzung einer Vorgartenzone, innerhalb der Garagen, Carports und Nebenanlagen unzulässig sind.

Grünordnung:

- Festsetzung des erhaltenswerten Baumbestandes.
- Beschränkung der versiegelten Fläche bzw. Festsetzung einer privaten Grünfläche zur Wahrung des Gartenstadtcharakters.
- Begrenzung der Höhe von Einfriedungen und Schnitthecken.

## 4. Inhalte der Bebauungsplanänderung

Die inhaltlichen Festsetzungen des Bebauungsplans setzen die voran beschriebenen Zielvorstellungen um.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Geviert wird zukünftig in zwei Bereiche eingeteilt. Für die Bebauung entlang der Pentenrieder Straße wird wie auf der gegenüberliegenden Seite ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Hier soll aufgrund der verkehrsgünstigen Lage unmittelbar an der Hauptverkehrsstraße die für die Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe generell zulässig sein. Die Ausnahmen im § 4 Abs. 3 BauGB aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

Für den rückwärtigen Bereich bleibt es bei der Ausweisung eines reinen Wohngebietes (WR) gemäß § 3 BauNVO, in dem die im § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht zugelassen sind. Diese Zielsetzung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans wurde seit der Entwicklung des Wohngebietes eingehalten und soll auch weiterhin aufgrund der beengten Erschließungssituation beibehalten werden.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR) im Zusammenhang mit einer max. zulässigen Wandhöhe und einer max. zulässigen Firsthöhe geregelt. Das Maß der Wand- und Firsthöhe orientiert sich an den bereits bestehenden Gebäuden. Im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung, die eine Aufstockung gegenüber einer Neuversiegelung bevorzugt, ist eine einheitliche Wandhöhe von max. 6,5 m bei einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m zulässig, welche zudem für ein städtebaulich homogenes Straßenbild sorgt. Die Wand- und Firsthöhen **beziehen sich analog zur Definition in der Bayerischen Bauordnung auf das Maß von der Geländeoberfläche werden gemessen von den in der Planzeichnung je Baugrundstück festgesetzten Höhenbezugspunkt** bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem höchsten Punkt des Daches.

Die festgesetzte Grundfläche berücksichtigt alle städtebaulich wirksamen **Hauptgebäude baulichen Anlagen** mit evtl. Anbauten auch in Form von Wintergärten. Damit weiterhin der Eindruck des durchgrünten Wohngebiets mit Blickbeziehungen zur rückwärtig ausgewiesenen privaten Grünfläche mit erhaltenswertem Baumbestand erhalten bleibt, wird bei der Grundfläche sowohl das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung als auch die Bauweise berücksichtigt. Die Nachverdichtung soll über Anbauten und/ oder Aufstockungen bzw. Dachausbauten erfolgen. Hierzu wird die Grundfläche wo noch möglich für Hauptgebäude geringfügig angehoben und auf die Festsetzung einer Geschossigkeit bzw. einer Geschossfläche verzichtet. Damit wird in jedem Fall eine Baurechtsmehrung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan gewährleistet, weil nun **alle Gebäude innerhalb der Bauräume** erweitert werden können und/ oder eine vollumfängliche Nutzung des Erdgeschosses und 1. Obergeschosses sowie des Dachgeschosses zulässig ist.

Die festgesetzte Grundfläche orientiert sich an den vorhandenen Kubaturen, die sich im Laufe der Jahre durch Nachverdichten verändert haben, sowie den Grundstückszuschnitten. Dabei wird berücksichtigt, dass entlang der Pentenrieder Straße 16 bis 22b die Bebauung sehr homogen und darüber hinaus je nach Grundstückszuschnitt eine offene Bauweise mit unterschiedlichen Grundflächen vorliegt. Zugunsten einer Abschirmung der rückwärtigen Bebauung gegenüber der viel befahrenen Pentenrieder Straße **wird im WA werden für die erste und zweite Baureihe entlang der Pentenrieder Straße eine höhere Bebauungsdichte mit einer höheren GRZ (siehe unten) festgesetzt als im dahinterliegenden WR in der lockereren Bebauung entlang der Bergstraße und der Rosenstraße. Die erhöhte Bebauungsdichte orientiert sich dabei an der bereits in „zweiter Baureihe“ vollzogenen Nachverdichtung auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 323/2, 323/7, 323/8 und 323/9.**

Eine Terrasse zählt zwar mit zur Grundfläche der Hauptgebäude stört jedoch nicht die Blickbeziehung. Deshalb wird hierfür gem. § 16 Abs.5 BauNVO eine eigene Grundfläche festgesetzt. Diese darf grundsätzlich auf 30 qm groß sein, was ausreichend Fläche für einen Tisch mit Stühlen und/oder Liegestühlen bietet. **Nur auf den sehr kleinen Grundstücken in der „zweiten Baureihe“ der Pentenrieder Straße wird unter Berücksichtigung des erforderlichen Stellplatznachweises eine kleinere Terrassenfläche zugelassen.**

Außerdem ist für Vordächer, Dachüberstände, Auskragungen, Außentreppen und Kellerschächte eine zusätzliche Grundfläche von 15 v. H. der gem. A 3.1 in der Planzeichnung festgesetzten Grundfläche zulässig. Dabei steht der Oberbegriff „Auskragungen“ für alle auskragenden Bauteile insbesondere in den Obergeschossen wie Erker und Balkone. Im Plangebiet kommen Dachüberstände bis 0,8 m vor. Es sind

nur solche Dachüberstände bei der Grundfläche zu berücksichtigen, die mehr als 0,8 m vor der Außenwand hervorragen.

Zugunsten eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) wird die insgesamt zu versiegelnde Fläche durch die Festsetzung einer max. Gesamt-Grundflächenzahl begrenzt, die die Grundflächen der Hauptgebäude einschließlich Terrassen, Dachüberstände, Kellerzugänge, Lichtschächte und der Nebenanlagen, der Stellplätze und deren Zufahrten beinhaltet. Demnach darf die festgesetzte Grundfläche für Hauptgebäude und Terrassen durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von maximal 0,4 überschritten werden. Um die Versiegelung der Grundstücke durch Stellplätze und Garagen möglichst gering zu halten, wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze an die Wohnungsgröße gekoppelt und die zulässige Gesamt-Versiegelung begrenzt. Eine Überbauung der Grundstücke um über 40% ist somit ausgeschlossen. So soll der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten und ein Weiterbestehen der vorhandenen Gebietsstrukturen (gartenstadtähnlicher Charakter mit Ein- und Zweifamilienhäusern) gewährleistet werden.

**Lediglich auf den kleinen bereits nachverdichteten Grundstücken in zweiter Baureihe zur Pentenrieder Straße ist für den Stellplatznachweis eine höhere Gesamt-GRZ erhöhte GRZ von 0,5 und 0,6 erforderlich.**

#### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Das städtebauliche Konzept nimmt Bezug auf die vorhandene Bebauungsstruktur und versucht, soweit wie möglich, bestehende städtebauliche Muster zu schützen und in die zukünftige Bebauung mit einfließen zu lassen.

Für eine höhere Flexibilität bezüglich der Lage des Baukörpers werden die Bauräume in erster Baureihe grundstücksübergreifend vorgesehen. Durch die Festsetzung der Bauräume werden Erweiterungen bzw. Neubauten zugelassen. Um die Blickbeziehungen in die rückwärtigen begrünter Gartenbereiche zu erhalten, werden zum einen baukörperbezogene Bauräume ausgewiesen, die einen seitlichen Mindestabstand von 3m zur Grundstücksgrenze einhalten. Zum andern wird eine maximale Ansichtsbreite für Gebäude entlang der Bergstraße, Rosenstraße und der Ludwigstraße festgesetzt. Bei der Ermittlung der Ansichtsbreite sind alle Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zu berücksichtigen, unterirdische bauliche Anlagen wie z.B. Kellertreppen und Tiefgaragen bleiben außen vor. In der Rosenstraße 3 bis 9 (324/14, 324/21, 324/22 sowie 324/23) kann eine zweite Baureihe in Form von Einzel- oder Doppelhäusern innerhalb der neuen Bauräume entstehen. Für die Bebauung in der Ludwigstraße 1a, 3a/b und wird auf die Regelungen zur Ansichtsbreite verzichtet werden, weil sich diese bereits im rückwärtigen Bereich befinden. Da mit Rücksicht auf die Verkehrsbelastung entlang der Pentenrieder Straße eine höhere durchgängig Einfriedungen zulässig ist, wird im WA auf die Festsetzung zur Ansichtsbreite verzichtet. In dem Bereich östlich der Ludwigstraße wird aufgrund der Nähe zur Ortsmitte eine etwas erhöhte Baudichte zugelassen, die auch den Bestand berücksichtigt.

Damit auch bei der Umsetzung eines Staffelgeschosses der Eindruck eines zweigeschossigen Gebäudes mit ausgebautem Dachgeschoss gewahrt wird, darf die Grundfläche des dritten Geschosses nicht mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen und muss an allen Seiten um mindestens 2,5 m von der Außenwand zurückspringen.

Generell gilt die jeweils gültige „Satzung über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe“ der Gemeinde Krailling. **Lediglich in der Pentenrieder Straße 12 (323) darf davon abgewichen werden. Hier**

gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dabei wird berücksichtigt, dass sich unmittelbar nördlich des Bestandsgebäudes die Zufahrt zum angrenzenden Gebäude mit der Hausnummer 14 befindet und hier kein Bauraum für die festgesetzte Wohnnutzung vorgesehen ist. Damit wird sichergestellt, dass weiterhin eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

Es wird geregelt, dass die Baugrenzen ausnahmsweise für bestimmte Teile baulicher Anlagen mit einer festgesetzten Tiefe und Breite überschritten werden dürfen. Bei Dachüberstände dürfen sind entsprechend ihrer Einstufung als wesentlich oder nicht bis zu einer Tiefe von max. 0,8 cm. Auf eine Beschränkung der Breite wird hier verzichtet.

#### 4.4 Bauliche Gestaltung

Die maximal zulässige Dachneigung der Gebäude wird analog zu den festgesetzten höchstzulässigen Wand- und Firshöhen differenziert nach zwei Bereichen festgesetzt und orientiert sich jeweils an den bestehenden Gebäuden. Die Ausrichtung der Gebäude ist variabel, jedoch muss die Hauptfirstrichtung entlang der Längsseite der Gebäude verlaufen. Um einen Dachausbau zu ermöglichen, sind Dachgauben und Widerkehren ab einer Dachneigung von 30° zugelassen.

#### 4.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Erhaltung des Gartenstadtcharakters soll entlang der Erschließungsstraßen eine ca. 5,0 m breite Vorgartenzone erhalten bleiben, in der keine Garagen/ Carports oder sonstige baulichen Anlagen zulässig sind. Ausnahmsweise sind bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter zulässig, die zur Wahrung eines einheitlichen Straßenbildes in die davor laufende Einfriedung zu integrieren sind. Innerhalb der Vorgartenzone ist maximal ein offener Stellplatz je Hauptgebäude zulässig. Ebenso wurde in der vorliegenden Bebauungsplanänderung geregelt, dass je Baugrundstück nur maximal eine Zufahrt mit einer Breite von 3,0 m und ein 1,5 m breiter Zugang errichtet werden darf. Für Doppelgaragen ist eine Zufahrt von 6,0 m Breite zulässig. Damit sollen gestalterisch unerwünschte überlange Garagenfronten vermieden werden.

Der Bebauungsplan sieht vor, dass pro Grundstück nur bis zu zwei Einzelgaragen oder eine Doppelgarage zulässig sind. Aneinander gebaute Garagen und Carports müssen in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zusammengebaut werden. Tiefgaragen sind mit der Rampe nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Je Wohnung sind folgende Stellplätze nachzuweisen und auf die ganze Zahl arithmetisch aufzurunden:

- |                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| - Wohnfläche unter 50 qm          | 1 Stellplatz    |
| - Wohnfläche von 50 qm bis 120 qm | 1,5 Stellplätze |
| - Wohnfläche über 120 qm          | 2 Stellplätze   |

In Gebäuden mit mehreren Wohnungen, werden demnach zunächst die Stellplätze je Wohnung ermittelt und anschließend aufaddiert und evtl. aufgerundet. Die Flächen für Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen, damit die Versiegelung der Baugrundstücke auf ein Mindestmaß reduziert werden kann.

#### 4.6 Verkehr

Das Baugebiet ist über die angrenzenden Straßen das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Nachdem die vom rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 29 intendierte öffentliche Widmung als Eigentümerweg nicht umgesetzt wurde, erfolgt die interne Erschließung der Gebäude in der Ludwigstraße 1a, 3a/b über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Erschließungsträger.

Der Teilbereich der Ludwigstraße, der innerhalb des Geltungsbereichs dieser Änderung liegt, wird entsprechend der rechtskräftigen Änderung Nr. 29 "Sanftlwiese" als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Hier soll ein Verkehrsberuhigter Bereich mit einer Geschwindigkeitsreduzierung auf unter 30 km/h ermöglicht werden.

#### 4.7 Grünordnung und Einfriedungen

Das Landschaftsplanungsbüro Terrabiota wurde mit dem Baumaufmaß und der Erarbeitung der grünordnerischen Festsetzungen beauftragt. Die vorgeschlagenen Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden (siehe Anlagen 1-3). In der Planzeichnung werden die zu erhaltenden Bäume als solche per Planzeichen festgesetzt, die erhaltenswerten Bäume werden als Hinweise mit dargestellt. Die vorhandenen, zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume können den Anlagen 1 bis 3 entnommen werden.

Dies betrifft insbesondere alle Bäume, die am Rand oder innerhalb von Bauräumen stehen. Auch wenn es wünschenswert wäre, wenn diese erhalten bleiben, kann innerhalb der bebaubaren Fläche der Baumbestand nicht zur Erhaltung festgesetzt werden.

Bei einzelnen, besonders erhaltenswerten Bäumen, die randlich in den Bauraum hineinreichen, wird auf die Festsetzung A.8.7 verwiesen. Demgemäß sind **ausnahmsweise** Abgrabung innerhalb des äußeren Kronentraufbereichs zulässig, sofern diese fachgerecht erfolgen. **Diese Abgrabungen sind nur zulässig, wenn sie für die Errichtung eines Gebäudes innerhalb des vorgesehenen Bauraums zur Herstellung des Arbeitsraums (max. 1 m über die Baugrenze hinaus, nötigenfalls ist für Kelleraushub eine Spundung erforderlich) erforderlich sind. Der Nachweis über Art und Umfang der Abgrabungen muss im Zuge des Bauantrags erbracht werden. Sollte ein Baum trotz dieser Maßnahmen dennoch nicht als erhaltbar eingestuft werden, muss dies mittels Baumgutachten nachgewiesen werden. In diesem Fall ist dann aus städtebaulichen Gründen eine Ersatzpflanzung vorzunehmen, die den Kriterien der Festsetzung Ziff. A.8.7 entsprechen muss.**

Damit der Eindruck einer lockeren durchgrünten Bebauung im Sinne des Gartencstadtcharakters erhalten bleibt, wurden in der Planzeichnung Bäume als zu erhaltend festgesetzt. Innerhalb der Vorgartenzone ist je angefangene 15 lfm Grundstückslänge ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Ebenfalls ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum mindestens 2. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die auf den Grundstücken bereits vorhandenen Bäume werden angerechnet. Die somit zu pflanzenden Bäume müssen eine Mindestgröße von 2 m bzw. einen Stammumfang von mindestens 18 cm haben. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubbäume zulässig. Für die Platzierung der zu pflanzenden Bäume wurden Standortvorschläge erarbeitet, die in der Planzeichnung hinweislich dargestellt sind.

Bei Grundstücken mit weniger als 300 m<sup>2</sup> Größe entfällt diese Pflanzpflicht. Es handelt sich dabei vorwiegend um Zufahrten sowie das Baugrundstück Fl.Nr. 323/7, das aufgrund seiner derzeitigen Bebauung, Lage und Zufahrtssituation nicht sinnvoll bepflanzt werden kann.

Die von Bebauung freizuhalten Fläche unterstützt ebenfalls das angestrebte Ziel der Erhaltung des Gartenstadtcharakters. In diesem Bereich befinden sich 7 Bäume die zu erhalten sind, darunter jeweils eine Tanne, Holler und Kiefer sowie je zwei Rotbuchen und Kiefern. Weiterhin soll dieser Bereich gärtnerisch gestaltet werden. Bei Gehölzen dürfen ausschließlich Laubgehölze angepflanzt werden. Die Errichtung von Garagengebäuden ist auf diesen Flächen unzulässig, offene Stellplätze und Carports zulässig. Die sonstigen Nebengebäude, die auf diesen Flächen errichtet werden, dürfen eine Grundfläche von 10 qm nicht überschreiten und die Grundstückszufahrten müssen zwingend in wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur in Holz ausgeführt werden und eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Maximalhöhe sind Einfriedungen entlang der Pentenrieder Straße, die in Hinblick auf Schallschutz in einer Höhe bis zu 1,8 m errichtet werden dürfen. Schnitthecken dürfen generell eine Höhe von 1,80 m und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Gabionen sind nicht zulässig, Mauern dürfen nur entlang der Pentenrieder Straße errichtet werden.

Einfriedungen in den Gartenbereichen zwischen den Grundstücken sind als sockellose Stahl-, Maschendraht- oder Holzzäune zu gestalten und nur mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.

## 4.8 Immissionsschutz

### 4.8.1 Lärm

Das Plangebiet ist zu allen Seiten von Straßen umgeben. Außerdem verlaufen nordwestlich die Bahnlinien 5504 und 5540 München – Mittenwald. Aufgrund der dadurch bestehenden Schienen- und Straßenverkehrsgeräusche hat das Ingenieurbüro Greiner eine „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung“ - Bericht Nr. 216508/4 vom 23.03.2020 (siehe Anhang 4) erstellt. Der für die Bebauung erforderliche Lärmschutz wurde vom Ingenieurbüro Greiner auf der Basis des Geländeverlaufs, Angaben der Deutschen Bahn AG zu den Zugzahlen sowie der Verkehrsuntersuchung Pentenrieder Straße der Gemeinde Krailling (Lang & Burkhardt, 2001) sowie der Verkehrsuntersuchung zur Umgestaltung der Margaretenstraße in Krailling (Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr mit Zählraten vom September 2011) erstellt. Aufgrund der zurückliegenden Erstellungszeit der Verkehrsuntersuchung wurde ein erhöhter Prognosezuschlag von 25% bis zum Jahr 2030 angesetzt.

Zur Einschätzung werden als Richtwerte für die Verkehrsgeräusche die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen. Für das Plangebiet wurde dabei der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets unmittelbar an der Pentenrieder Straße und eines reinen Wohngebiets im rückwärtigen Bereich zugrunde gelegt.

Die schalltechnischen Orientierungswerte betragen:

für Reine Wohngebiete (WR)	tagsüber	50 dB(A)
	nachts	40 dB(A)
für Allgemeine Wohngebiete (WA)	tagsüber	55 dB(A)
	nachts	45 dB(A)

Innerhalb des Bebauungsplangebiets bestehen durch Schienen- und Straßenverkehrsrgeräusche berechnete Geräuschimmissionen an Gebäuden zwischen 50 dB(A) und 69 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) und 60 dB(A) nachts. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

*„An den Baugrenzen an der Pentenrieder Straße (WA-Gebiet) erreichen die Beurteilungspegel Werte von bis zu 69 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.*

*Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden hier um bis zu 14 dB(A) tags und 15 dB(A) nachts überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen werden um bis zu 10 dB(A) tags und 11 dB(A) nachts überschritten.*

*Im WR-Gebiet im Bereich an der Berg- bzw. Rosenstraße erreichen die Beurteilungspegel Werte von bis zu 65 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts.*

*Die schalltechnischen Orientierungswerte für WR-Gebiete (50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) werden hier um bis zu 15 dB(A) tags und 18 dB(A) nachts überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete werden um bis zu 6 dB(A) tags und 9 dB(A) nachts überschritten“ (IB Greiner, Bericht Nr. 216508/4, S. 10).*

Die genaue Lage der gemessenen Werte können dem Anhang A und B der „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung“ entnommen werden.

Im Kreuzungsbereich der Pentenrieder- und Bergstraße ergeben sich die höchsten Geräuschbelastungen.

Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen der laut DIN 18005 zulässigen Orientierungswerte sind bei den Außenbauteilen der Fassaden bestimmte Gesamtschalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden. Die erforderlichen Maße wurden fassadenbezogen festgesetzt und richten sich nach den jeweils errechneten Geräuschimmissionen. Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine fensterunabhängige Belüftung zu ermöglichen.

#### 4.8.2 *Blendung*

Tiefgaragenrampen sollten so situiert werden, dass bei einer Ausfahrt der Fahrzeuge keine gerichtete Blendung oder Schallabstrahlung auf Wohngebäude trifft, hinter deren Fenster sich schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) befinden.

#### 4.9 **Brandschutz**

Die Gebäude liegen bis auf das Doppelhaus in der Ludwigstraße 3a/b alle näher als 50 m an einer öffentlichen Erschließungsstraße. Da für die Ludwigstraße 3a/b eine Zufahrt mit einer Breite von 3 m und einer lichten Höhe von 3,50 m sowie eine Wendemöglichkeit in einer Größe von 7 m x 11 m keine Zustimmung der Betroffenen hergestellt werden konnte, muss der zweite Rettungsweg für die Obergeschosse baulich für alle Personen (auch Behinderte oder Personen mit Rollstuhl) sichergestellt werden. Beim Feuerwehreinsatz geht es dann ausschließlich um die materielle Schadensbegrenzung.

#### **4.10 Ver- und Entsorgung**

Das Baugebiet ist bereits voll erschlossen. Die Versorgungsleitungen sind verlegt. Das Hydrantennetz entspricht dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist sichergestellt. Wasserschutzgebiete werden nicht berührt.

##### *4.10.1 Wasser und Abwässer*

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich den jeweiligen Bauherren.

Der Gemeinde Krailling 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 auch weiterhin innerhalb des Baugebietes die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers gewährleistet werden kann.

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde sichergestellt.

Die vorhandenen Gebäude sind an das Schmutzwasserkanalnetz des Würmtal-Zweckverbandes angeschlossen. Die bestehenden Anschlussleitungen sind grundsätzlich dafür geeignet, auch bei baulichen Veränderungen das Schmutzwasser aufzunehmen. Das Kanalnetz ist ausreichend dimensioniert, um das durch die Festsetzungen zusätzlich zu erwartende Abwasseraufkommen aufzunehmen. Durch die geplanten Festsetzungen ist nur mit einem geringfügigen Anstieg des Abwasseraufkommens zu rechnen. Die hierfür erforderlichen Abwassereinheiten werden für das der Gemeinde Krailling zur Verfügung stehende Abwasserkontingent vorgemerkt. Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat entsprechend den technischen Richtlinien auf den Baugrundstücken zu erfolgen.

Das Gebiet ist nur teilweise für die Löschwasserfahrzeuge erschlossen.

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 Löszeit von 2 Stunden zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Der Löschwasserbedarf wird im Wesentlichen in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung ermittelt.

Da mit der Bebauungsplanänderung keine Änderung der baulichen Nutzung erfolgt, kommt es zu keinem erhöhten Löschwasserbedarf.

##### *4.10.2 Erdgas*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Erdgasversorgungsleitungen der Stadtwerke München (SWM Infrastruktur Region GmbH) mit Hauptanschlussleitungen zu den Wohngebäuden. Geplante Baumaßnahmen, und die Errichtung von Wintergärten und Anbauten dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der SWM begonnen werden.

Vor Abbruch bestehender Gebäude müssen die vorhandenen Hausanschlussleitungen stillgelegt bzw. die geplante Tiefgaragen, Garagen, Anbauten, Wintergärten u.a. zu liegen kommenden Hausanschlussleitungen zu Lasten des Grundeigentümers umgelegt werden.

Für Stilllegungen und Umlagungen der Hausanschlussleitungen können die entsprechenden Anträge (siehe [www.swm.de](http://www.swm.de)) genutzt werden.

Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss zu unseren Erdgasleitungen ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m eingehalten werden.

#### 4.10.3 Abfallwirtschaft

Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, muss die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen (vgl. § 13a Abs. 4 Pkt. 6 Abfallwirtschaftssatzung). Die Gebäude in der Ludwigstraße für die Flurnummern 323/7, 323/8 und 323/9, stellen ihre Mülltonnen wie bisher im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Ludwigstraße ab.

#### 4.10.4 Telekommunikation

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.

#### 4.10.5 Strom

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.

#### 4.10.6 Mobilfunk

Die Gemeinde hat über ein Immissionsgutachten „Mobilfunk in Stockdorf und Krailling“ (Umweltinstitut München, 2016), Standorte für eine hochfrequente Mobilfunkanlagen ermittelt, bei deren Betrieb bewohnte Siedlungsbereiche einer möglichst geringen Immissionsbelastung ausgesetzt werden.

Das vorliegende Plangebiet wird durch die inzwischen genehmigte Mobilfunkanlage am untersuchten Standort A 03 ausreichend versorgt.

Mobilfunkanlagen sind im Bereich eines reinen Wohngebiets als nichtstörende gewerbliche Nutzungen (§ 3 Abs. 3 BauNVO) bzw. als fernmeldetechnische Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO) jeweils ausnahmsweise zulässig. Der vorliegende Bebauungsplan schließt nichtstörende gewerbliche Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO bereits aus.

Demnach werden Mobilfunkanlagen als ein bestimmter Typ einer fernmelde-technischen Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO). Nachdem die flächendeckende Mobilfunkversorgung weiterhin gewährleistet werden kann, wird zugunsten

- gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauGB)
- der Erhaltung des Gartenstadtcharakters mit niedriger Einzel-, Doppelhausbebauung und Mehrfamilienhausbebauung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. Abs. 6 Ziff. 5 BauGB) sowie
- der Bündelung von Mobilfunkanlagen (Regionalplan 14, G 6.2 und 6.3)

auf die Zulässigkeit weiterer Mobilfunkstandort im Bebauungsplangebiet verzichtet.

## 5. Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, den Gebietscharakter durch eine behutsame städtebauliche Innenentwicklung über die Regulierung des Maßes der baulichen Nutzung zu erhalten. Damit wird der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben, welches auch dem Klimaschutz und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels zu Gute kommt. Denn eine Innenbereichsentwicklung mit vorhandener Verkehrserschließung führt zu weniger Flächenversiegelung, als eine Entwicklung im Außenbereich.

Die Festsetzungen insbesondere zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und zu wasserdurchlässigen Belägen dienen dazu, das Stadtklima im Plangebiet weiterhin zu schützen.

## 6. Spezieller Artenschutz

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Bauvorhaben so betroffen sein können, dass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Im vorliegenden Bebauungsplangebiet können insbesondere höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse, die Baumhöhlen aber auch nicht ausgebaute Dachgeschosse zur Überwinterung nutzen, 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 setzt insbesondere wertgebende und größere vorhandene Bäume so weit als vom vorhandenen Baurecht möglich, zur Erhaltung fest. Somit werden artenschutzrechtliche Konflikte durch den Bebauungsplan nicht neu hervorgerufen, sondern weitestgehend minimiert. 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.

Demnach ist kurz vor der Fällung von Bäumen mit Baumhöhlen eine Untersuchung erforderlich – dies auch unabhängig des Grunds der Fällung. Bei der Fällung von Höhlenbäumen sind unabhängig vom konkreten Besatz der Höhle für jede Höhle an geeigneten benachbarten Bäumen mindestens ein Vogel- sowie zwei Fledermauskästen anzubringen. Bei Höhlen, die sich für die Überwinterung von Fledermäusen

eignen, ist zusätzlich mindestens ein wintersicherer Fledermauskasten nachzuweisen. Dasselbe gilt für den Abriss von Gebäuden. Hier sind beim Nachweis eines Fledermaus-Besatzes in Abstimmung mit einem Fledermausexperten geeignete Maßnahmen vorzusehen (z.B. Einbau von Fassadenkästen oder Bruthöhlen im Zuge eines Neubaus).

## 7. Flächenbilanz

Flächenbilanz: Brutto- und Nettobaugebiet

<b>Geltungsbereich gesamt</b> (Bruttobaugebiet)	16.315 m <sup>2</sup>
Abzüglich Verkehrsflächen	300 m <sup>2</sup>
Abzüglich private Grünfläche	985 m <sup>2</sup>
<b>Nettobaugebiet</b> (Bauland)	15.030 m <sup>2</sup>

Flächenbilanz: Festsetzungen

Festsetzungen im Bebauungsplan	Fläche	
	gesamt	in %
<b>Nettobaugebiet (Bauland)</b>	15.030 m <sup>2</sup>	100
Festgesetzte Grundfläche mit Vordächern, Dachüberstände, Auskragungen, Außentreppen, und Kellerschächten	4.037 m <sup>2</sup>	27
Festgesetzte Grundfläche inkl. zulässiger Überschreitungen gem. § 19 Abs.4 BauNVO	6.012 m <sup>2</sup>	40

## 8. Alternativen

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient dem im Baugesetzbuch formulierten Grundsatz, städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung umzusetzen, für die es keine Alternativstandorte gibt.

## 9. Umsetzung

Für die Umsetzung des Baurechts sind keine Bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Gemeinde Krailling, den .....

.....  
 Rudolph Haux, Erster Bürgermeister

# Anlage 1: Baumliste (Planungsbüro Terrabiota, 29.01.2018)

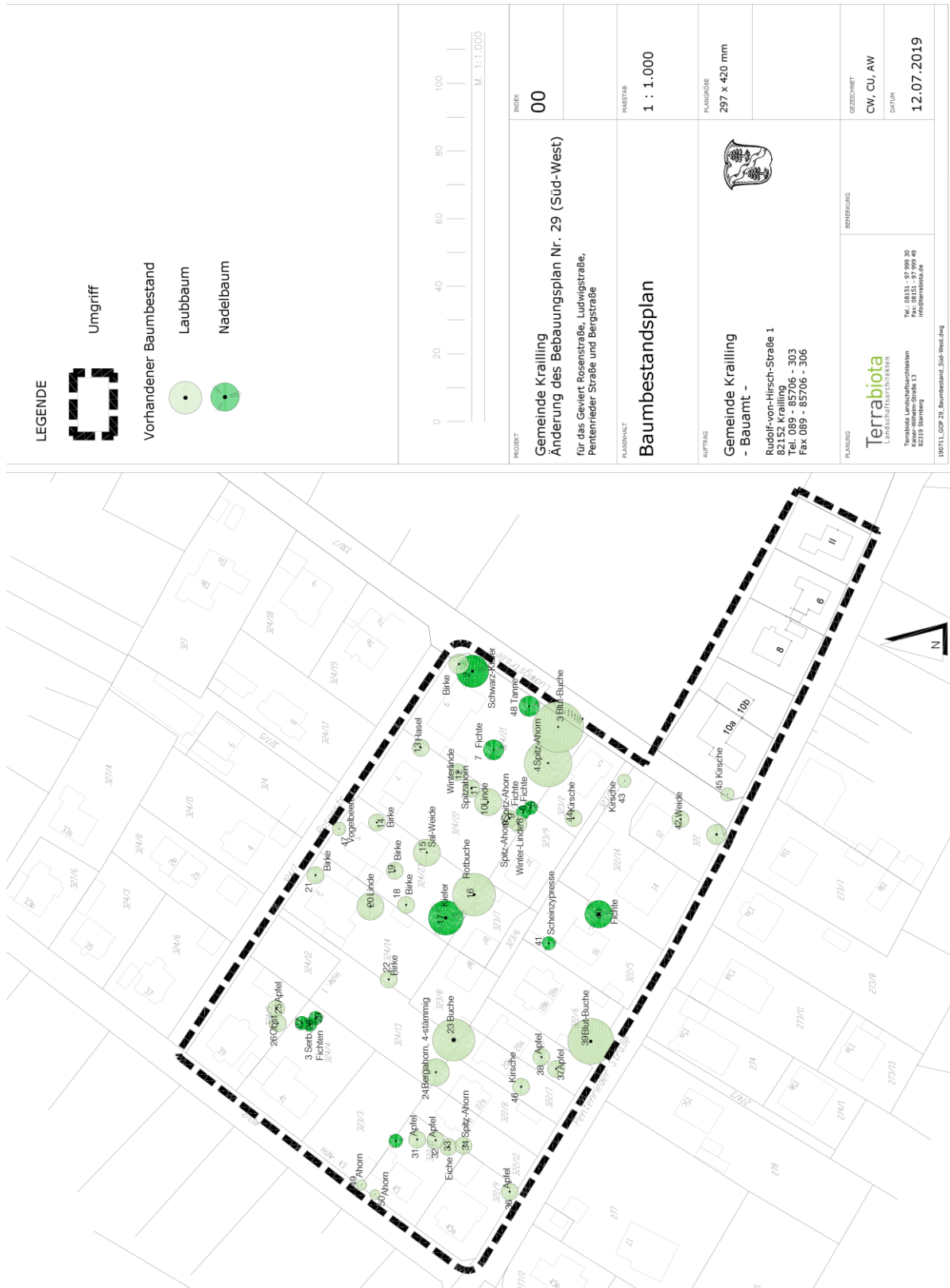
Blattnr.:

B-Plan Nr. 29, Krailing - Baumbestandsliste

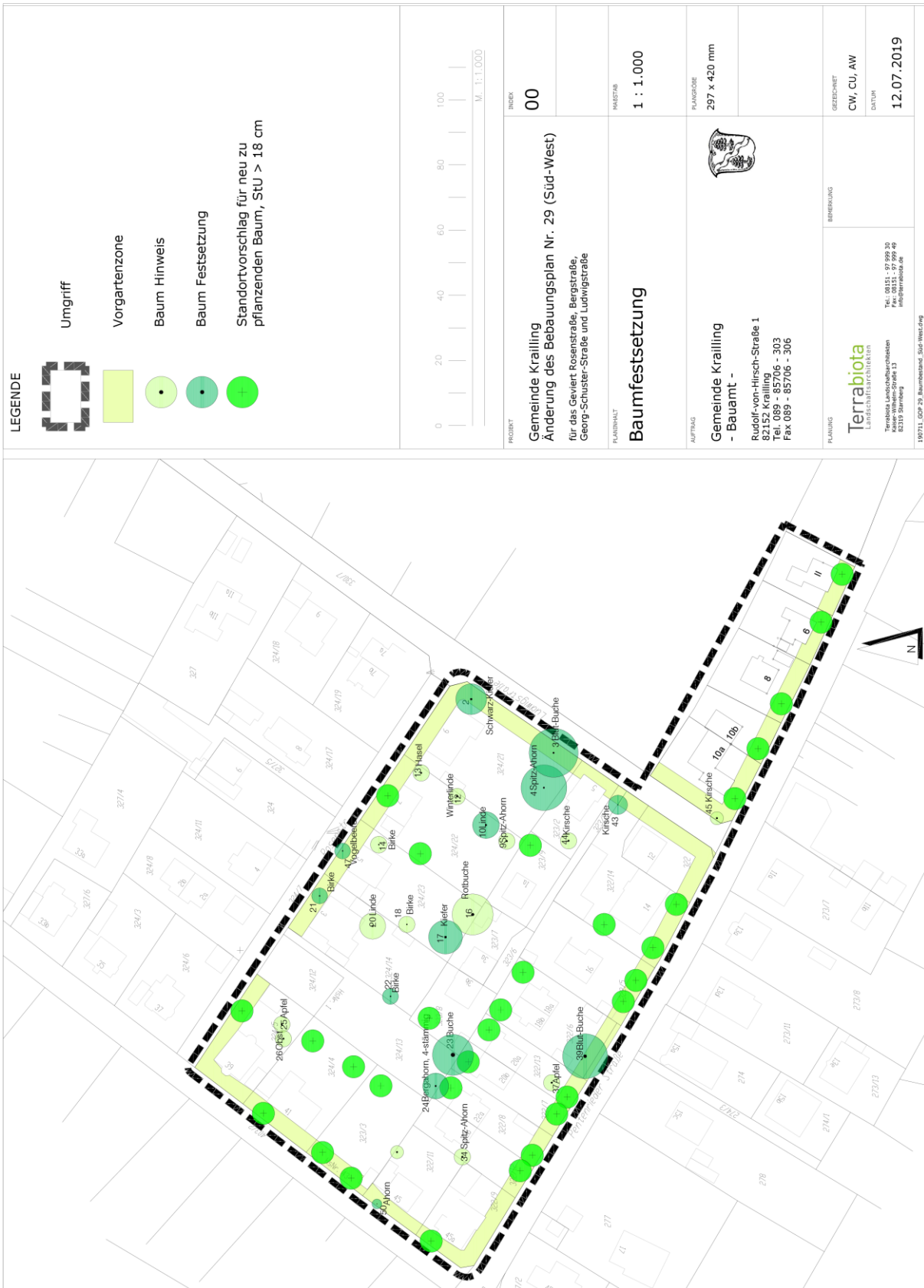
Datum: 29.01.2018

Baum-Nr.	Deutscher Name	Lateinischer Name	Stammumfang in cm	Kronenradius in m				Vitalität	Bemerkungen	Festsetz Hinweis
				N	O	S	W			
1	Hänge-Birke	Betula pendula	155	3	3	3	3	1	einzelne Einkürzungen	F
2	Schwarz-Kiefer	Pinus nigra 'austriaca'	255	4,0	6,0	6,0	4,5	1	Schiefwuchs nach Osten	F
3	Blut-Buche	Fagus sylvatica 'purpurea'	210	8,0	7,0	8,5	7,0	0	sehr schön, straßenbildwirksam	F
4	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	265	6,0	6,5	6,0	6,0	1	bedingt straßenbildwirksam, bedeutsam	F
5	Fichte	Picea spec.							keine Bedeutsamkeit	-
6	Fichte	Picea spec.							keine Bedeutsamkeit	-
7	Fichte	Picea spec.							keine Bedeutsamkeit	-
8	Winter-Linde	Tilia cordata	94	3,2	3,5	1,4	3,4	1	Rückschnitt in unterer Kronenhälfte	-
9	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	86	3,8	3,6	1,5	1,7	0	Schiefwuchs, Kronenzwiesel	H
10	Winter-Linde	Tilia cordata	257	5,2	6,0	4,7	5,9	0	Stammzwiesel, Kronensicherung	F
11	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	65	2,7	1,0	3,0	4,5	1	Einseitige Krone, leichter Schiefwuchs	-
12	Winter-Linde	Tilia cordata	56;36;67;38	2,5	1,3	4,5	3,7	1	Teilweiser Kronenrückschnitt	H
13	Gemeine Hasel	Corylus avellana	103;33;35;39;31	2,5	2,0	2,0	2,6	0	vielstämmig, Rückschnitt	H
14	Hänge-Birke	Betula pendula	148	2,1	4,5	3,6	4,0	0	.	H
15	Sal-Weide	Salix caprea						2 bis 3	stark überaltert, schwach vital	
16	Rot-Buche	Fagus sylvatica	230	5,8	8,0	5,0	7,5	0	Garage direkt angrenzend, einzelne tote Äste, von Straße aus sichtbar, gebietsprägend	F
17	Wald-Kiefer	Pinus sylvestris	198	2,9	3,5	5,5	4,5	0	einige tote Äste, Kronenzwiesel	F
18	Hänge-Birke	Betula pendula	162	3,2	3,6	5	4,5	0	evtl. Baumhöhle, nah an Nebengebäude des Nachbarn	H
19	Hänge-Birke	Betula pendula	143	3,0	2,7	2,0	3,6	2	Baumhöhlen, Kronenrückschnitt, Kronenzwiesel	-
20	Linde	Tilia spec.	160						von Straße aus sichtbar; Engstand zum Haus	H
21	Hänge-Birke	Betula pendula						1	straßenbildwirksam	F
22	Hänge-Birke	Betula pendula						0	von Straße aus sichtbar	F
23	Rot-Buche	Fagus sylvatica	160						am Rand außerhalb des Planungsumgriffs	
24	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	100; 100; 90;80						am Rand außerhalb des Planungsumgriffs	
25	Kulturapfel								von Straße aus sichtbar	H
26	Obstbaum								von Straße aus sichtbar (Kirsche oder Zwetschge)	H
27	Fichte pungens	Picea omorika							keine Bedeutsamkeit	
28	Fichte pungens	Picea omorika							keine Bedeutsamkeit	
29	Fichte pungens	Picea omorika							keine Bedeutsamkeit	
30	Douglasie	Pseudotsuga menziesii	85	1,0	2,3	2,5	2,5	0	einige tote Äste	H
31	Kulturapfel	Malus domestica	106	2,9	2,2	2,4	3,6	1 bis 2	Viele tote Äste, viel Moos an Triebenden (Foto)	-
32	Kulturapfel	Malus domestica	91	3,6	2,3	2,8	3,2	1 bis 2	Viele tote Äste, viel Moos an Triebenden (Foto)	-
33	Stiel-Eiche	Quercus robur	90	1,3	1,2	3,5	3,2	1	Starker Kronenrückschnitt, untypischer Wuchs	-
34	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	96	2,0	1,9	2,5	3,0	0	einseitige Krone, Stammzwiesel	H
35	Weiß-Tanne	Abies alba	244	5,0	4,0	6,0	5,2	0	straßenbildwirksam	F
36	Apfel	Malus domestica							hinter Lärmschutzwand kaum sichtbar, älter	
37	Apfel	Malus domestica							von Straße aus sichtbar, vital	H
38	Apfel	Malus domestica								
39	Blut-Buche	Fagus sylvatica 'purpurea'	170	7,0	8,0	7,6	4,5	0	Kronenzwiesel	F
40	Fichte	Picea spec.							keine Bedeutsamkeit	-
41	Scheinzypresse	Chamaecypariss spec.							keine Bedeutsamkeit	-
42	Weide	Salix spec.		2,0	2,0	2,0	2,0	0	Engstand am Haus	-
43	Holler	Sambucus nigra		2,5	2,5	3,0	3,0	1	straßenbild-prägend	F
44	Kirsche	Prunus avium	55	2,0	2,0	2,0	2,0	0	keine Sichtbarkeit von Straße aus; Obstgehölz	H
45	Kirsche	Prunus avium	50; 50	2,0	2,0	2,0	2,0	1	2-stämmig	H

# Anlage 2: Baumbestandsplan (Planungsbüro Terrabiota, 12.07.2019)



# Anlage 3: Baumfestsetzungen (Planungsbüro Terrabiota, 12.07.2019)



**LEGENDE**



Umgriff



Vorgartenzone



Baum Hinweis



Baum Festsetzung

Standortvorschlag für neu zu pflanzenden Baum, StU > 18 cm



PROJEKT

**Gemeinde Krailling**  
**Änderung des Bebauungsplan Nr. 29 (Süd-West)**  
 für das Gebiet Rosenstraße, Bergstraße,  
 Georg-Schuster-Straße und Ludwigstraße

INDEX

00

PLANSTAB

**Baumfestsetzung**

MAßSTAB

1 : 1.000

AUFGABE

**Gemeinde Krailling**  
 - Bauamt -  
 Rudolf-von-Hirsch-Straße 1  
 82152 Krailling  
 Tel. 089 - 85706 - 303  
 Fax 089 - 85706 - 306



PLANDIENE

297 x 420 mm

PLANUNG

**Terrabiota**  
 LANDSCHAFTSARCHITECTUR

Terrabiota Landschaftsarchitekten  
 Am Stadtpark 13  
 82319 Starnberg  
 Tel. 08151 - 97 899 30  
 Fax 08151 - 97 899 46  
 info@terrabiota.de

BEREITUNG

CW, CU, AW

GEZEICHNET

12.07.2019

DATUM

1/0711\_GSP 29\_Baumfestsetz...\_Süd West.dwg

**Anlage 4: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung - Bericht Nr. 216508/4  
(IB Greiner, 23.03.2020)**