
Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 05.12.2023

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

4. **Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 für einen Teilbereich westlich der Luitpoldstraße, ab Einmündungsbereich Elisenstraße bis Einmündungsbereich Georg-Schuster-**
- a) **Abwägungsbeschluss zu den während der Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 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 rückwärtige Begrünung unter Punkt 8.7 der Festsetzungen wird mit einer Breite von 2 m vermasst. **(8 : 0)**
 - Die zulässige Höhe baulicher Anlagen in der Vorgartenzone unter Punkt 8.6 der Festsetzungen wird auf 1,40 m erhöht. **(4 : 4 somit abgelehnt)**
 - Die Festsetzung Punkt 9.6 zu Solaranlagen wird gestrichen. **(8 : 0)**
- b) Das Planungsbüro Skorka wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen in den Entwurf der Bebauungsplanänderung einzuarbeiten. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nochmals zu wiederholen. **(8 : 0)**

Mehrheitlich beschlossen Anwesend 8

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Krailling, 11.12.2023



Marco Zickler



Abwägung - 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 für einen Teilbereich westlich der Luitpoldstraße

Wiederholung Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 26.05.2023 bis 30.06.2023

Gemeinde Krailling
5.12.2023

1. Thema: Immissionen		
Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen bei der Gemeinde eingereicht:		Abwägung
(01) Landratsamt Starnberg / Untere Immissionsschutzbehörde Stellungnahme vom 30.06.2023	<i>Die Vorschläge der Unteren Immissionsschutzbehörde aus dem Schreiben des Kreisbauamtes vom 14.02.2023 zur Ergänzung der Festsetzungen zum Schallschutz wurden in die Planfassung vom 09.05.2023 übernommen. Damit besteht aus immissionsschutzfachlicher Sicht Einverständnis mit der Bebauungsplanänderung.</i>	Wird zur Kenntnis genommen
Beschluss:	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.	

2. Thema: Baumbestand, Baumpflanzung, Grünordnung		
Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen bei der Gemeinde eingereicht:		Abwägung
(01) Landratsamt Starnberg / Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 30.06.2023	<i>Von Seiten des fachlichen Naturschutzes werden keine weiteren Anregungen geltend gemacht.</i>	Wird zur Kenntnis genommen
(01) Landratsamt Starnberg / Kreisbauamt Stellungnahme vom 30.06.2023	<i>In der Festsetzung 10.1 ist für die genannte DIN 18920 das Fassungsdatum redaktionell zu ergänzen.</i>	Das in der Festsetzung bereits genannte Datum wird ergänzt: „Auf den Schutz der Bäume und Gehölze ist bei Baumaßnahmen besonderer Wert zu legen. Bei Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen gemäß „DIN 18920 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“, Stand 2014-07 einzuhalten.“
Beschluss:	Die Schreiben werden zur Kenntnis genommen und das Ausgabedatum der DIN 18920 redaktionell ergänzt.	

3. Thema: Grundstück Fl.Nr. 341/18 (Luitpoldstraße 38)

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen bei der Gemeinde eingereicht:		Abwägung
<p>(02) Für Eigentümerin Fl.Nr. 335/44 Schreiben vom 27.06.2023</p>	<p>A. Zusammenfassung</p> <p>Nach eingehender Prüfung der Sach- und Rechtslage ist anzunehmen, dass der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans Nr. 28 abwägungsfehlerhaft ist. Das gilt jedenfalls im Bereich der Grundstücke mit der Fl. Nr. 335/45, 335/46 und im östlichen Bereich der Hermann-Aust-Straße.</p> <p>In diesen Bereichen wurden mehrere öffentliche und private Belange entweder nicht berücksichtigt oder nicht hinreichend gegeneinander und untereinander abgewogen. Dies steht im Widerspruch zu § 1 Abs. 7 BauGB.</p> <p>Der Entwurf zielt vor allem auf die Entwicklung der entlang der Luitpoldstraße liegenden Grundstücke ab. Die Begründungen des Entwurfs fokussieren sich in der Regel einseitig darauf, die Situation dort zu verbessern.</p> <p>Die baulichen Möglichkeiten werden auf den Grundstücken 335/45, 335/46 optimiert. Die GFZ, die Wandhöhe, die Giebelbreite, die Raumhöhe, die Bebauungstiefe, die Grundfläche, fast jedes Maß der Bebauung geht dabei über das der Nachbarbebauung im Bebauungsplan Nr. 27 deutlich hinaus. Hinzu kommen großzügige Stellplatzregelungen.</p> <p>Die Belange, welche das an den Bebauungsplan unmittelbar angrenzende Geviertinnere, das Grundstück 335/44 und die Hermann-Aust-Straße betreffen wurden hingegen entweder nicht in die Abwägung miteinbezogen oder nicht hinreichend berücksichtigt. Das betrifft u.a. die Art der Nutzung, das Maß der Bebauung, die Wirkung der Kubaturen, die Verschattung, die Verkehrsbelastung und die Parkplatzsituation.</p> <p>Im Ergebnis kann gesagt werden, dass der jetzige Entwurf in mehrfacher Hinsicht gegen das Gebot der Konfliktbewältigung und der Rücksichtnahme verstößt. Selbst wenn man bezüglich einzelner Punkte keinen Verstoß erkennen mag, liegt jedenfalls im Rahmen einer Gesamtbetrachtung im Einzelfall aufgrund der Vielzahl der nicht hinreichend berücksichtigten Belange ein abwägungsfehlerhafter Bebauungsplan vor.</p> <p>Würde der Entwurf des Bebauungsplans so beschlossen, würde das Grundstück 335/44, der gesamte östliche Teil des betroffenen Gevierts, sowie der östliche Bereich der Hermann-Aust-Str. deutlich an Qualität und damit auch an Wert verlieren. Bei ungünstiger baulicher Entwicklung besteht darüber hinaus die Gefahr, dass das Grundstück 335/44 überwiegend als rückwärtiger Hof der Straßenbebauung entlang der Luitpoldstraße wahrgenommen wird. (...)</p>	<p>Auf die vorgebrachten Aspekte wird konkret im Rahmen der u.s. Einwände eingegangen.</p> <ul style="list-style-type: none">- Abwägung öffentliche und private Belange- Einseitiger Fokus auf Luitpoldstr.- Maß der Nutzung an der Luitpoldstr.- Großzügige Stellplatzregelungen- Art der Nutzung- die Wirkung der Kubaturen- die Verschattung- die Verkehrsbelastung- die Parkplatzsituation- Konfliktbewältigung und Rücksichtnahme gegenüber westlicher Bebauung fehlerhaft- Wertverlust Grundstück

B. Ausgangssituation

Das Grundstück 335/44 liegt im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 27 vom 4.3.2004. Dieser Bebauungsplan ersetzte den Bebauungsplan Nr. 27 vom 13.12.1977. Unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 27 grenzt der Bebauungsplan Nr. 28 an. In dessen Umgriff fallen die Grundstücke Fl. Nr. 335/45, 335/46. Der Bebauungsplan Nr. 28 stammt vom 1.4.1975 und wurde - soweit ersichtlich - zuletzt am 21.05.1979 geändert.

Alle drei Grundstücke liegen, obwohl sie im Umgriff unterschiedlicher Bebauungspläne liegen, in dem Geviert Luitpoldstr., Hermann-Aust-Str., Georg-Schuster-Straße und Bergstraße. Die Situation im Geviert bildet auch einen der wesentlichen Unterschiede zur Bebauung östlich der Luitpoldstraße.

Die hier genannten Grundstücke grenzen auch alle unmittelbar aneinander an. Die Grundstücke 335/44 und 335/45 grenzen im Norden zudem an die Hermann-Aust-Str., das Grundstück 335/45 und das Grundstück 335/46 grenzen zudem an die Luitpoldstr. Die Aufteilung der zu einem Geviert gehörenden Grundstücke auf zwei Bebauungspläne ist vermutlich historisch bedingt.

I. Wechselbezügliche Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 27 und der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 28 sind inhaltlich aufeinander abgestimmt. Sowohl das immanente planerische Leitbild, als auch die einzelnen Festsetzungen in den Plan- und Textteilen der beiden Bebauungspläne lassen unzweifelhaft erkennen, dass diese Bebauungspläne einander angepasst wurden.

Das gemeinsame Leitbild besteht darin im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets i.S.d. § 4 BauNVO eine ruhige Wohnnutzung zu sichern. Es soll erkennbar eine Wohnnutzung in Ein- oder kleinen Mehrfamilienhäusern mit größeren Gartengrundstücken und einem grünen Geviertinneren gesichert werden.

Dementsprechend wurden bei beiden Bebauungsplänen aufeinander abgestimmte Beschränkungen erlassen, um dieses Leitbild zu sichern.

So sind bislang in beiden Bebauungsplangebieten maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Wandhöhe wurde auf 6,8m (Nr. 27) und auf 6,30 bis max. 7m (Nr. 28) festgesetzt. Die maximal bebaubare Grundfläche und die baubare Geschossfläche orientieren sich an den erforderlichen Flächen für Ein- und kleine Mehrfamilienhäuser. Das sichert eine lockere, durchblickbare Bebauung. Zudem wurde jeweils eine offene Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus fordern beide Bebauungspläne, insbesondere für die rückwärtigen Flächen (Nr. 27), eine Begrünung des Grundstücks.

– Der Luitpoldstraße wurde über die vergangenen Jahrzehnte in gemeindlichen Planungen eine übergeordnete Bedeutung zugeordnet. Dies zeigt sich an den Planungen selbst, aber auch am Bestand entlang der Straße. Die wichtige innerörtliche Verbindung nach Planegg ist aus der umgebenden Struktur herausgehoben, jedenfalls kenntlich auch in der Wahrnehmung des Straßenraums. Auch im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 28 war dies der grundlegende Gedanke. Hier wurde bereits 1978 eine höhere Dichte mit einer GFZ von 0,7 vorgegeben. In der Begründung zum damaligen Bebauungsplan wird von der Luitpoldstraße als einer Haupteinkaufsstraße gesprochen. Hier wird von einer gewollten Entsprechung der westlichen Straßenseite zur gegenüberliegenden Seite gesprochen.

Bebauungsplan 28 (1978), Begründung:

Um den Gartenstadtcharakter des Ortes zu erhalten und zu verbessern, wurde entlang der beiden Haupteinkaufsstraßen, der Luitpold- und Margaretenstraße, - soweit es die bestehende Bebauung und die Straßengestaltung zulassen - die zusätzliche Bepflanzung mit Bäumen im Plan festgesetzt.

der extrem schmalen Grundstücke zu erreichen. Auf der Westseite der Luitpoldstraße wurde wegen des zum großen Teil neuen Baubestandes auf eine Umplanung verzichtet. Im großen und ganzen wurden die bestehenden Bauten durch erdgeschossige Verbindungsbauten zu Hausgruppen zusammengefasst, um eine städtebauliche Entsprechung zu der Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite zu erreichen.

– Der Bebauungsplan Nr. 28 hatte bereits Ausnahmen für höhere Wandhöhen entlang der Luitpoldstraße und Margaretenstraße sowie an markanten Kreuzungspunkten vorgesehen, damit wurden diese als übergeordnete Achsen auch räumlich betont.

– Der Bebauungsplan Nr. 27 wurde erstmals 2004 behandelt, der Bebauungsplan Nr. 28 jedoch bereits 1978, also bereits 26 Jahre zuvor. Von einer tiefergehenden, abgestimmten Planung wird daher nicht ausgegangen.

– Ein gemeinsames „Leitbild“ ist auf Grund des versetzten Planungszeitraums von über 26 Jahren nicht erkennbar. Natürlich werden bei derartigen Planungen (früher und jetzt) immer auch städtebauliche Überlegungen zu Grunde gelegt, die auch die umgebende Bebauung sowie die Charakteristik der Gemeinde als Ganzes einbeziehen. Im Detail werden die Festlegungen zur baulichen Entwicklung jedoch durchaus ausdifferenziert.

Im Bebauungsplangebiet Nr. 28 gilt zudem eine weitere Beschränkung nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Bei dieser Beschränkung handelt es sich um die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen.

Auf den Grundstücken 335/45 und 335/46 sind nur Hausgruppen mit nicht mehr als 2 Wohnungen erlaubt. Darüber hinaus wurde in Bebauungsplan Nr. 28 die Firstrichtung der Satteldächer so festgelegt, dass die südliche Bebauung an der Hermann-Aust-Str bis zur Straßenmündung harmonisch fortgeführt wird.

Auf Grund dieser bauplanungsrechtlichen Verzahnung stehen die Grundstücke spätestens seit Ende der 70er Jahre in einem wechselseitigen Austauschverhältnis. Die Wechselbezüglichkeit der beiden Bebauungspläne fasst die Grundstücke des Baugebiets – auch wenn sie nicht im selben Bebauungsplangebiet liegen – zu dem zusammen, was in der Rechtsprechung eine bau- und bodenrechtliche Schicksalsgemeinschaft genannt wird. Da die Eigentümer gegenseitigen Beschränkungen unterliegen dürfen sie - solange sie den Beschränkungen unterliegen - darauf vertrauen, dass sich an der bauplanungsrechtlichen Situation nichts Grundsätzliches ändert.

Die Eigentümer haben daher grundsätzlich auch im angrenzenden Bebauungsplangebiet einen Gebietserhaltungsanspruch auf dessen Grundlage sie einer schleichenden Umwandlung entgegentreten können.

– In beiden Geltungsbereichen (Bebauungspläne 27 und 28) sind auch drei Geschosse (bis hin zu vier Geschossen im Bebauungsplan 27) zulässig. Auch in unmittelbarer Nähe 335/47 und 54/3 ist im Bestand eine 3-geschossige Bebauung bereits vorhanden und im Bebauungsplan 28 (1978) so enthalten. In beiden Fällen hat sich dies aus der gewachsenen Struktur ergeben. Im Zuge der 11. Änderung des Bebauungsplans 28 wird der Wechsel der Geschossigkeit klarer gesteuert, indem der südliche Abschnitt mit einer 3-Geschossigkeit an der Straßenseite betont wird, nach Norden und Westen jedoch eine Abstufung zu einer 2-Geschossigkeit erfolgt.

– Die max. Geschossflächenzahl (GFZ) nach bestehendem Bebauungsplan 28 liegt im südlichen Abschnitt bei 0,7 und fällt dann nach Norden entlang der Luitpoldstraße ab auf 0,5. Die GFZ von 0,7 im südlichen Bereich wurde als städtebaulicher Richtwert im Zuge der Änderung übernommen. So ergibt sich z.B. auf 335/45 mit der zulässigen Grundfläche (GR) von 180 qm x 2,66 (2 Vollgeschosse + Dachgeschoss oder Terrassengeschoss) eine GF von 479 qm, dies führt bezogen auf das Grundstück zu einer GFZ von 0,7. Hierbei wurden die Flächen oberhalb des 2. Geschosses mitbewertet (Ansatz 2/3 der Fläche des darunterliegenden Geschosses). Im Bereich des Bebauungsplans 27 liegt die zulässige GFZ niedriger, bei ca. 0,35 in Vollgeschossen und damit rechnerisch bei 0,46 inkl. der Flächen im Dach.

– Wechselseitige Bezüge erkennt und berücksichtigt die Gemeinde u.a. indem in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans vergrößerte Abstandsflächen, eine Begrenzung der Höhenentwicklung, eine Abstufung der Höhe nach Westen, eine Beibehaltung der im bestehenden Bebauungsplan festgelegten GFZ enthalten sind. Gleichzeitig hält die Gemeinde an der gewachsenen und in der vorangegangenen Planung (Bebauungsplan 28, 1978) Betonung der Luitpoldstraße als innerörtlichem, aber übergeordnetem Straßenzug mit höherer baulicher Dichte und räumlicher Fassung fest. Mit den o.g. Festlegungen der Abstufung nach Westen, den Höhenbeschränkungen und den Baugrenzen etc. werden die wechselseitigen Bezüge betrachtet und in die Abwägung eingestellt.

– Die Zahl der Wohneinheiten war nach BP 28 (1978) tatsächlich beschränkt. Aus heutiger Sicht ist dies bei Wohnflächen von 300 bis 400 qm pro Grundstück im südl. Abschnitt (die sich aus der GFZ von 0,7 ergeben) nicht mehr zeitgemäß. Bereits im BP 27 (2004) wird die Zahl der Wohneinheiten nicht beschränkt. Daher ist eine Beschränkung der Wohneinheiten auch bei der 11. Änderung nicht mehr enthalten.

– Die GFZ im bestehenden BP 28 ist klar ersichtlich mit 0,7 festgesetzt. Sollten Zweifel an der Wirksamkeit des Bebauungsplans 28 bestehen

		<p>und diese bestätigt werden, wäre nach § 34 BauGB sehr wahrscheinlich eine Bebauung auf den Fl.Nrn. 335/45 und 335/46 bis zu einer Wandhöhe von ca. 10 m mit einem Abstand von H/2, also ca. 5 m zur westlichen Grenze zulässig. Damit würde die Bebauung deutlich näher und höher an die westliche Bebauung heranrücken. Mit der 11. Änderung wird einem solchen Fall entgegengesteuert. Daher ist eine Beschränkung der Wohneinheiten auch bei der aktuellen 11. Änderung nicht mehr enthalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Perlschnurlinie, die die Abgrenzung der höhen Wandhöhe zur 3-Geschossigkeit im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans darstellt, ist mit 10,7 m weit von der Grenze abgerückt. Dieser Abstand stellt H Ganze dar, während nach gemeindlicher Satzung H/2 (also 5 m) und nach geltender BayBO 0,4 H also ca. 4m Abstand ausreichen würden. Damit wurden die unterschiedlichen Ziele abgewogen und ein Übergang von der westlich liegenden, kleinteiligen Bebauung zur an der Luitpoldstraße dichter und höherer Bebauung gesichert.
	<p>II. Neue Leitidee</p> <p>Die Gemeinde Krailling hat mit Beschluss vom 9.1.2011 ein Ortsentwicklungskonzept verabschiedet. Im Rahmen dieser Planungen wurden für die oben genannten Grundstücke des Bebauungsplans neue Zielvorgaben formuliert. Die vier an der Südwestseite der Luitpoldstr. gelegenen Grundstücke sollen nun die zentrale Handelslage der Ortsmitte erweitern. (Abbildung 2: Auszug aus der Zielekarte des Ortsentwicklungskonzeptes). Der Begriff „zentrale Handelslage“ ist kein Rechtsbegriff. Er kommt im BauGB oder in der BauNVO nicht vor. Es handelt sich um einen stadtplanerischen Begriff. Er ist abzugrenzen von dem im Rahmen des Ortsentwicklungskonzept gebrauchten Begriff „Gemischte Nutzung Handel und Wohnen“. Im Bereich der dunkelorange dargestellten „zentrale Handelslagen“ sollen ausdrücklich die Ziele und Vorgaben erfüllt werden, die für das so genannte Handlungsfeld 1 (Ortsmitte - Margaretenstraße Süd) gelten.</p> <p>Für das Handlungsfeld 1 wird als Vorgabe u.a. angegeben, dass der Bereich zu einem belebten Mittelpunkt der Gemeinde ausgebildet werden soll. Der Handel soll vor allem auf Nahversorgung des täglichen Bedarfs, sowie auf hochwertige, spezielle Angebote ausgerichtet werden.</p> <p>Diese inhaltliche Ausrichtung als „zentrale Handelslage“ lässt sich im Grunde nicht mehr mit den nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen im Rahmen eines Wohngebiets in Deckung bringen. Danach sind in einem allgemeinen Wohngebiet nur die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht auch hochwertige, spezielle Angebote des Handels zulässig. Darüber hinaus ist für alle nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungsarten kennzeichnend, dass sie, soweit sie gewerblicher Art sind,</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Die Luitpoldstraße wird bereits im Bebauungsplan 28 (1978) als „Haupteinkaufsstraße“ bezeichnet, die zentrale Bedeutung stellt also keine neue Idee dar. – Für die Gemeinde Krailling wurde zwischen 2020 und 2023 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. Die aktuelle Fassung wurde am 24.10.2023 vom Gemeinderat gebilligt. Darin wird der Bereich östlich und westlich der Luitpoldstraße von der Margaretenstraße bis zur Hermann-Aust-Straße als „historischer Bereich Kraillings, in dem auch heute noch die wichtigsten zentralen Angebote vorhanden sind: gemischte Nutzung aus Handel, Gemeinbedarf, Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen. Der Bereich nördlich der Hermann-Aust-Straße wird als „Flächen mit gemischter gewerblicher Nutzung, Dienstleistung und Wohnen“ eingeordnet. Weiter heißt es: „Die Luitpoldstraße stellt eine wichtige Verbindungsstraße von der Kraillinger Ortsmitte nach Planegg dar. Der Straßenraum wird geprägt durch den Wechsel von reinen Wohngebäuden und Gebäuden mit belebten Erdgeschosszonen. Diese gemischte Nutzung in den Erdgeschossen wird als ein für den Straßenzug typisches Element bewertet.“ Von einer „zentralen Handelslage“ an der Luitpoldstraße wird nicht mehr ausgegangen. Damit wurden die baulichen Entwicklungen (Große Nachfrage nach Neubau von Wohngebäuden) und der Rückgang der gewerblich genutzten Flächen entlang der Straße seit 2011 (Ortsentwicklungskonzept) berücksichtigt. Demzufolge steht der Handel nicht mehr im Mittelpunkt der Überlegungen, sondern vielmehr eine grundsätzliche Offenheit im Hinblick auf die Ansiedlung vielfältiger Nutzungen, die in der zentrumsnahen Lage passend sind. In der aktuellen 11. Änderung des Bebauungsplans werden daher auch keine konkreten Vorgaben ge-

	<p>nicht störend sein müssen. Belebte Handelslagen sind von § 4 BauNVO daher gerade nicht umfasst.</p> <p>In der Begründung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 28 wird mehrfach auf das Ortsentwicklungskonzept als Zielvorstellung und Leitidee Bezug genommen. Mehrfach wird betont, dass die Leitidee aus dem Ortsentwicklungskonzept auf den hier in Rede stehenden Grundstücken umgesetzt werden soll.</p> <p>Diese im Ortsentwicklungskonzept beschriebenen Ziele der Gemeinde stehen im Widerspruch zu den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 28. Sie stehen damit auch im Widerspruch zum wechselbezüglichen Rahmen, der sich aus der bau- und bodenrechtlichen Schicksalsgemeinschaft der Bebauungspläne Nr. 27 und Nr. 28 ergibt. Nicht zuletzt ergibt sich wohl auch ein Widerspruch zum Flächennutzungsplan, der für den Planbereich nur Wohnen vorsieht.</p> <p>Die Gemeinde hat grundsätzlich die Planungshoheit und kann bereits beplante und bebaute Gebiete überplanen und dabei entsprechend den städtebaulichen Erfordernissen auch die Leitidee anpassen. Die Bauleitplanung unterliegt aber stets dem Gebot der Konfliktbewältigung.</p> <p>Im Falle der Einführung neuer Leitideen im Umgriff wechselbezüglicher Bebauungspläne ist bei der Konfliktbewältigung besondere Rücksicht darauf zu nehmen, dass das schutzwürdige Vertrauen der Eigentümer in den Bestandssituationen nicht verletzt wird. Das ist letztlich eine Frage der Konfliktbewältigung und Rücksichtnahme. Der derzeitige Entwurf lässt eine hinreichende Konfliktbewältigung und Rücksichtnahme im betroffenen Bereich jedoch bislang vermissen. Im Einzelnen geht es dabei um die nun folgenden Aspekte.</p>	<p>macht, hier Handel anzusiedeln, da die Gemeinde auf Grund der derzeitigen Nachfrage eher von einer zunehmenden Wohnnutzung ausgeht. Dennoch möchte die Gemeinde für die Zukunft baurechtlich auch geeignete Flächen für anderweitige Nutzungen fördern.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das angesprochenen Ortsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2011 beschreibt Ziele für die künftige Entwicklung des Ortes. Der Begriff „zentrale Handelslage“ stellt entsprechend der informellen Planung keinen Rechtsbegriff dar. Der gekennzeichnete Bereich bildet lediglich die Lagen mit zentraler Bedeutung für Krailling ab. Die zentrale Bedeutung zeigt sich im Konzept zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplans durch wesentliche, stadtstrukturelle Aspekte wie z.B. in einer höheren baulichen Dichte, in der räumlichen Betonung des Straßenraums, in der Gewichtung der Bedeutung der Verbindung nach Planegg als innerörtliche Fuß- und Radwegeverbindung. Hinsichtlich der Nutzungen besteht das Ziel, in diesen zentralen Lagen Nutzungen anzusiedeln, die die zentrale Bedeutung im Gegensatz zu reinen Wohnlagen fördert. Als Nutzungen kommen hier neben Handel auch vielfältige anderweitige Nutzungen in Frage, wie z.B. Dienstleistungen, soziale und gesundheitliche Angebote, Büros etc. Die Gemeinde hält jedoch aus heutiger Sicht eine verbindliche Ansiedlung z.B. von Handel als nicht angemessen an und verfolgt daher eine flexible bauliche Struktur in den Erdgeschossbereichen, mit der sich in der Zukunft unterschiedliche Nutzungen ansiedeln können. Eine Konfliktbewältigung ist damit auch erfolgt, indem die Gemeinde die genannten Nutzungen im Rahmen des Allgemeinen Wohngebiets an dieser Stelle zwar begrüßt, (informelle Planung) aber nicht zwangsweise festsetzt.
	<p>I. Art der Bebauung - zentrale Handelslage</p> <p>Die planerischen Leitideen des Bebauungsplans Nr. 27 und des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 28 laufen im Bereich der oben genannten Grundstücke nicht mehr parallel. Die Wechselbezüglichkeit der Bebauungspläne wird mit dem Entwurf weitgehend aufgegeben.</p> <p>Die geänderte Zielvorstellung hin zu einer zentralen Handelslage wurde zwar in der Begründung erwähnt, aber letztlich nicht in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Festsetzungen, die den Umfang der gewerblichen Nutzung zumindest (auf das Erdgeschoss) beschränken und damit auf die Wohnnutzung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 27 Rücksicht nehmen würden, wurden nicht in den Entwurf aufgenommen. Es wurde lediglich angemerkt, dass selbst im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung wegen des hohen Preisniveaus unwahrscheinlich sei.</p> <p>Planerischen Ausdruck findet die geänderte Leitidee weder in der Festsetzung der Gebietsart nach der BauNVO, noch in der Festsetzung</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Der Bezug zwischen den Gebieten und die Bedeutung der Luitpoldstraße wurden oben bereits ausgeführt. - Konflikte in einer Gemengelage sind nicht zu erwarten, da nur Nutzungen im Rahmen des Allgemeinen Wohngebiets zulässig sind (also Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören). Auch für die westlich anschließenden Gebiete wird im B-Plan 27 ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, so dass sich hier kein Nebeneinander von reinem zu allgemeinem Wohnen ergibt. Eine mischgebietsähnliche Nutzung (Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe) ist nicht anvisiert und auch nicht festgesetzt.

	<p>einer gewerblichen Nutzung. Der Nutzung als zentralen Handelslage wird letztlich allein über das Maß der Bebauung Rechnung getragen.</p> <p>Die tatsächliche planerische Absicht wird zwar offen kommuniziert, aber auf rechtlicher Ebene durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet und dem Maß der baulichen Nutzung chiffriert. Dabei wird die faktische Möglichkeit der Entstehung einer Gemengelage aus Wohnen und Handel mit den dabei typischerweise auftretenden Konflikten (Lärm/Verkehr) nicht abgewogen.</p> <p>Eine nicht näher begrenzte mischgebietsähnliche Gemengelage aus zentraler Handelslage und Wohnen würde vor dem Hintergrund der wechselbezüglichen Bebauungspläne letztlich gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen. Das gilt insbesondere dann, wenn das Maß der Bebauung und die Nutzung der Grundstücksflächen nicht hinreichend auf die ruhigen und grünen Bereiche im Geviertinneren reagieren.</p>	
	<p>Die sich aus der Änderung ergebenden möglichen Konflikte, wie etwa erhöhter Parkverkehr an der Grundstücksgrenze oder in der Hermann-Aust-Str. bei einer gewerblichen Nutzung mit Besucherverkehr wurden nicht oder nicht vollumfänglich abgewogen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind verschiedene Nutzungen zulässig, dies war im gleichen Rahmen bereits im bestehenden Bebauungsplan so gegeben. Daher wird keine zusätzliche Verschärfung gesehen (es können damals wie heute reine Wohnhäuser, reine Bürogebäude oder gemischte Wohn- und Geschäftshäuser entstehen). – Die Abwägung hinsichtlich der Anordnung der Parkierung besteht in der Frage der Aufwertung der Fuß- und Radwegesituation, der Verkehrssicherheit sowie der Qualität des Straßenraums und der Verträglichkeit mit der anschließenden westlichen Bebauung. – Die geplanten Regelungen zur Parkierung wurden nochmals geprüft und sollen neu gefasst werden, um eine Verbesserung gegenüber der westlich anschließenden Bebauung zu erreichen. Mit den zusätzlichen Regelungen zur Parkierung wird der Belang des Wohnens ausreichend gewürdigt, eine Parkierung in den rückwärtigen Bereichen in der Form als angemessen und wohnverträglich angesehen. (siehe weiter unten)
	<p>Die Auswirkungen der Festsetzung der Oberkante des Fußbodens im 1.OG von 3,4 m, damit im Erdgeschoss arbeitsstättenrechtliche Voraussetzungen erfüllt werden können, wurden nicht hinreichend abgewogen. Die Festsetzung führt zu einer Erhöhung des Gebäudes und damit zu einer deutlich massiveren Gesamterscheinung der Gebäude im Geviert.</p> <p>Der Verweis auf die Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung ist nicht korrekt. Diese fordert in der geltenden Fassung gerade keine bestimmte Raumhöhe mehr. Selbst die früher geltenden Regelungen sahen eine Höhe von 3m nur dann vor, wenn der Raum mindestens 100m² groß ist. Die Auswirkungen, die von gewerblichen Einrichtungen mit der Größe einzelner Räume von über 100m² ausgehen, dürften im vorliegenden Gebiet kaum aufzufangen sein. Im Übrigen sehen noch nicht einmal die technischen Regeln für Arbeitsstätten zwingend eine Raumhöhe über 2,5m vor (siehe ASR 6 Abs. 3).</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Trotz höherer EG-Bereiche entlang der Luitpoldstraße ist die Gesamthöhenentwicklung nicht höher als im der westlich liegenden Quartier. Lediglich an der Straßenseite zur Luitpoldstraße sind höhere Wandhöhen zulässig, jedoch in großem Abstand nach Westen und mit einer Abstufung. Die zulässigen Firsthöhen sind in beiden Gebieten gleich hoch, je nach Giebelbreite können die Firsthöhen im Westen sogar höher ausfallen. Eine deutlich massive Gesamterscheinung der Gebäude entlang der Luitpoldstraße wird nicht gesehen. – Die erhöhte Raumhöhe wird nicht nur aus Gründen der Arbeitsstättenverordnung, sondern auch von der Raumwirkung / den Proportionen der künftigen Räume im Erdgeschoss entsprechend der gewünschten Nutzungsvielfalt vorgegeben.

II. Maß der Bebauung

Die Auswirkungen der drei Vollgeschosse und die damit einhergehende Wandhöhe wurden nicht oder nicht hinreichend in die Abwägung miteinbezogen. Die Konflikte, die sich in Bezug auf das Geviert, insbesondere aber im Hinblick auf das Grundstück 335/44 ergeben, sind nicht gelöst. Die Konflikte betreffen die drückende Wirkung, die beschränkte Durchblicksmöglichkeit, die höhere Verschattung und die hohe Anzahl der Fensterflächen und Balkone.

Grundsätzlich geht die Rechtsprechung bei Einhaltung der Abstandsflächen regelmäßig nicht von einer abriegelnden oder erdrückenden Wirkung aus. Auch können nicht alle Einblicke in Grundstücke rechtlich abgewehrt werden. Das bedeutet jedoch nicht, dass unter Einhaltung der Abstandsflächen jede nachteilige Wirkung auf die Umgebung ausgeschlossen ist. Die Rechtsprechung zeigt auch, dass in vergleichbaren Nachverdichtungs-Fällen viele Verfahren durchgeführt werden. Das bedeutet, dass mit einer derartigen Planung zunächst eine potentielle Konfliktlage geschaffen wird. Es kommt jedoch letztlich immer auf eine Gesamtbetrachtung im Einzelfall an.

- Die Gemeinde hat sich mit dem Übergang von der 3-Geschossigkeit (im Bestand bereits vorhanden) zur westlich liegenden Bebauung durchaus auseinandergesetzt. Hierzu wurde bereits eine Perlschnurlinie mit unterschiedlichen Wandhöhen und Geschossigkeit und damit eine Abstufung eingeführt. Die Abstandsflächen gehen weit über die nach BayBO erforderlichen hinaus, ebenso wie über die Regelungen der gemeindlichen Satzung.
- Durch die angestrebte Maßstäblichkeit der Bebauung (z.B. keine riegelartige Bebauung auf Grund durchlaufender Bauräume), einer vergleichbaren Höhenentwicklung und der Anwendung der gemeindlichen Abstandsflächenregelung ist eine erdrückende Wirkung nicht erkennbar.
- Durchblicksmöglichkeiten zwischen den Gebäuden sind gegeben (einzelne Baugrenzen auf den Grundstücken). Aufgrund der Himmelsrichtung spielt die Bebauung an der Luitpoldstraße ab einer Uhrzeit von ca. 11. Uhr keine oder nur eine teilweise Rolle für die westlich anschließende Bebauung. Ggf. können auf einzelnen Grundstücks- oder Gebäudeteilen veränderte Auswirkungen auftreten, jedoch wird hier das bestehende Baurecht lediglich neu gesteuert, eine Nachverdichtung ist nicht gegeben.



Skizze: Sonnenstand nach Uhrzeit. Ungünstigster Fall am First im Fall eines Satteldachs auf Flr. 335/45 (ab ca. 11 Uhr keine Betroffenheit). Im Fall des Gebäudes auf Fl.Nr. 335/46 ergeben sich ab 12.00 Uhr keine Auswirkungen, hier ist das Gebäude (bereits 3-geschossig) jedoch deutlich weiter entfernt.



Skizze Körnigkeit / Maßstäblichkeit der Gebäude nach den Bebauungsplänen 27 und 28.

- Die Bebauung entsprechend dem Bebauungsplanentwurf entlang der Luitpoldstraße weist keinen unververtretbaren Maßstabsprung oder eine Dominanz gegenüber der Bebauung nach Westen auf. Durchblicke sind möglich. Eine Zerteilung des Gevierts im Hinblick auf eine Körnung der Gebäudegrößen ist ebenfalls nicht ersichtlich.
- Im Gegensatz zum bestehenden BP 28 werden in der Änderung die Baugrenzen nicht mehr über die Grundstücksgrenzen hinweg verbunden. Ziel ist hier gerade eine Betonung des Straßenraums durch die straßenseitige Höhe, aber in Verbindung mit den Abstandsflächen entsprechend der gemeindlichen Satzung zwischen den Gebäuden. Eine erdrückende Wirkung oder Abriegelung ist aus Sicht der Gemeinde nicht zu erkennen.

	<p>1. Einzelfallbetrachtung</p> <p>Die Möglichkeit drei Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von 9,2m und einer Firsthöhe von 11,2m zu errichten führt dazu, dass bei einem giebelseitig stehenden Haus zur Westseite eine Giebelwand mit einer Höhe von 11,2m errichtet werden kann.</p> <p>Das gilt sowohl für das Grundstück 335/45, wie auch für das Grundstück 335/46. Anders als für die Gebäude mit zwei Vollgeschossen ist hier keine Regelung vorgesehen, die beim dritten Obergeschoss zwingend zu einem Rücksprung auf der Westseite führt.</p> <p>Die Breite der Giebelwand kann bei einem giebelseitig stehenden Haus auf der Westseite zwischen 15m und 16m betragen (traufseitig stehend theoretisch bis 23m).</p> <p>Die daraus resultierenden Giebelwände auf dem Grundstück 335/45 und Grundstück 335/46 kämen zusammengenommen auf eine Wandfläche von etwa 316 m². Die Rechtsprechung geht auch schon bei geringeren Bauvolumen von einer erdrückenden Wirkung aus.</p> <p>Demgegenüber sind auf Seiten des Bebauungsplans Nr. 27 nur deutlich schmalere Giebelbreiten (12m) möglich. Die Wandhöhen sind beschränkt auf 6,8m. Es sind nur zwei Vollgeschosse zulässig.</p> <p>Zudem ist auch die GFZ aus Seiten des Bebauungsplans Nr. 27 wesentlich geringer.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Die Firsthöhe (Höhenentwicklung gesamt) ist mit 11,2 m auch im westlich liegenden Gebiet zulässig. – In der aktuellen 11. Änderung ist eine Regelung vorhanden, die einen Rücksprung bedingt. Dieser wird künftig an der Westseite festgesetzt, um an der Straßenseite die Betonung der räumlichen Fassung sicher zu stellen. Mit der neuen Regelung, den Rücksprung an der Westseite anzuordnen, wird zusätzlich zum bereits großen Abstand und der unterschiedlichen Geschossigkeit eine weitere Maßnahme zur Gliederung der Gebäude und damit zu einem kleinteiligeren Übergang zur westlichen Bebauung eingeführt. – Eine Gesamtfläche der Giebelwände (zusammengenommen) wird unterbrochen durch die Baugrenzen und die Abstandsflächen gemäß gemeindlicher Satzung, die über die BayBO weit hinausgeht. Es wird daher nicht von einer Gesamtfläche ausgegangen. Bzgl. einer möglichen erdrückenden Wirkung siehe Ausführungen oben.
	<p>2. Abwägung</p> <p>Die Wirkung der deutlich größeren Kubaturen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 28 wurden in der Abwägung grundsätzlich bedacht.</p> <p>Daher wurde westlich der Perlschnur nur eine zweigeschossige Bebauung zugelassen. Die Wahrscheinlichkeit, dass dort jedoch überhaupt gebaut wird, ist aus ökonomischen Gründen gering, da dadurch Grundfläche verloren geht, die dreigeschossig überbaut werden könnte. Diese Festsetzung dient letztlich nur der Bestandserhaltung. Sie ändert auch nichts an der Größenwirkung der dreigeschossigen Bebauung.</p> <p>Zudem wurde eine Regel eingeführt, wonach die Grundfläche des 3. Vollgeschosses nur maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen darf. Würde diese Regel so angewandt, dass damit das Drittel der Grundfläche, welche zum Geviertinneren ausgerichtet ist, ungebaut bliebe, ergäbe sich hier ein Staffelgeschoss. Allerdings ist die Lage des 3. Obergeschosses nicht näher definiert.</p> <p>Würden im Westen - entlang der Perlschnur - tatsächlich zwei 15m bzw. 16m breite und 11,2 m hohe Giebelwände errichtet werden, würde dem Geviert seine Ausgewogenheit im Hinblick auf das Maß der Bebauung genommen. Die kaum mehr zu durchblickende straßenbegleitende</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Die Perlschnurlinie zur Abstufung der Wandhöhen wurde im südlichen Bereich des Geltungsbereichs eingeführt, da hier die Abstände zwischen der straßenseitigen Bebauung der Luitpoldstraße, die hier 3-geschossig geplant ist, und der dahinterliegenden Wohnbebauung vergleichsweise gering sind. Mit der Abstufung ist neben der Anordnung der Abstandsflächen nach gemeindlicher Satzung (die deutlich über den Regelabständen nach BayBO liegt) eine weitere Maßnahme eingeführt worden, um städtebauliche Spannungen zu vermeiden. – Die Annahme, dass die Wahrscheinlichkeit gering sei, dass der 2-geschossige Bereich überhaupt gebaut wird, ist nicht richtig: Mit den vorliegenden Festsetzungen kann im 2-geschossigen Teil der Baugrenze in der 3. Ebene eine Nutzung bis zu 2/3 der darunterliegenden Fläche erreicht werden (z.B. im Fall eines Satteldaches), ebenso wie im 3-geschossigen Teil (z.B. im Fall eines 3. Geschosses mit Flachdach) der Baugrenze nur 2/3 der Fläche des darunterliegenden aufweisen kann. – Die angesprochene „Regel“ stellt eine Festsetzung dar und ist daher verbindlich anzuwenden. Die auf Seite 8 des Einwendungsschreibens dargestellten Baukörper mit komplett 3 Geschossen sind nach dem Bebauungsplanentwurf nicht zulässig.

	<p>Bebauung an der Luitpoldstr. wird zumindest den östlichen Teil des Gevierts dominieren.</p> <p>Damit wird das bislang einheitlich, ausgewogen und geschlossen wirkende Geviert zweigeteilt. Es kommt auch zu einer verstärkten Verschattung.</p> <p>Je nach tatsächlich umgesetzter Bebauung kann der Eindruck entstehen, dass die angrenzenden rückwärtigen Grundstücke als grüner Hinterhof der straßenbegleitenden Bebauung wahrgenommen werden.</p> <p>Das nimmt dann insbesondere dem Grundstück 335/44 den Charakter als eigenständiges Gartengrundstück.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die Anordnung des sich aus dieser Festsetzung ergebenden Rücksprungs ist in der Tat nicht verortet. Eine Anordnung nach Westen (straßenabgewandt) als attraktive Dachterrasse ist durchaus wahrscheinlich. - Die Anregung, den Rücksprung verbindlich an der Westseite anzuordnen kann jedoch aufgenommen werden. Damit wird auch das städtebauliche Ziel gestärkt, den Straßenraum im südlichen Abschnitt der Luitpoldstraße räumlich zu fassen, gestärkt - Es wird daher eine Festsetzung zur Anordnung des Rücksprungs eingeführt. - Die Bebauung entsprechend des Bebauungsplanentwurfs entlang er Luitpoldstraße weist keinen unvertretbaren Maßstabssprung oder Dominanz gegenüber der Bebauung nach Westen auf. Durchblicke sind möglich. Eine Zweiteilung des Gevierts im Hinblick auf eine Körnung der Gebäudegrößen ist ebenfalls nicht ersichtlich. - Eine Nachverdichtung geht in vielen Fällen auch mit einer zusätzlichen Verschattung einher, auf Grund der Abstände, die weit über die Standardregelungen hinausgehen und auf Grund der Himmelsrichtung ist eine unvertretbare Verschattung nicht zu erwarten, da ab der Mittagszeit bis Sonnenuntergang keine Verschattung der Bebauung an der Luitpoldstraße auf westliche Bebauung gegeben ist. (s.o.)
	<p>3. Gestaltung</p> <p>Im Rahmen der Konfliktbewältigung ist auch zu bedenken, welche Konflikte sich aus der späteren Baugestaltung ergeben können, die durch die Festsetzungen, insbesondere das Maß der Bebauung, bedingt sind.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen mit hoher Wahrscheinlichkeit dazu, dass sämtliche Balkone außerhalb des Baufeldes auf drei Geschossen nach Westen hin, also zum Grundstück 335/44 orientiert werden, da eine Orientierung nach Osten nicht zugelassen ist, eine Orientierung nach Norden nicht sachgemäß wäre und eine Orientierung nach Süden faktisch wahrscheinlich am geringen Abstand der Häuser scheitert.</p> <p>Zusätzlich zur Grundfläche sind 15% der Grundfläche als Balkone zugelassen. Das sind 27m² pro Geschoss. Bei zwei Wohneinheiten pro Geschoss führt dies mindestens zu zwei Balkonen, also vier pro Gebäude. Es können also 8 Balkone errichtet werden. Bei mehr Wohneinheiten sind auch 12 Balkone denkbar. Diese blicken alle in das Geviert und auf das Grundstück 335/44.</p> <p>Hinzu kommen bei neuen Wohngebäuden regelmäßig sehr große Fenster. Die Entwicklung kann bereits auf dem nahe gelegenen Grundstück mit der Fl. Nr. 54/10 (dort traufseitig) beobachtet werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Es ist richtig, dass Balkone wahrscheinlich an der West- oder Südfassade angeordnet werden. Im Hinblick auf die Abstandsflächensatzung der Gemeinde sind die Abstände zwischen den Gebäuden entlang der Luitpoldstraße durchaus auch ausreichend groß, um attraktive Balkone nach Süden anzuordnen. - Gegenseitige Blickbeziehungen zwischen Wohngebäuden in den vorliegenden Siedlungsstrukturen sind üblich. - Die Wirkung des 3. Obergeschosses wurde bereits im Entwurf des Bebauungsplans einbezogen und hierzu die Regelung eingeführt, dass max. 2/3 des darunterliegenden Geschosses genutzt werden können. - Mit der neuen Fassung wird zusätzlich geregelt, dass der Rücksprung an der Westseite angeordnet werden muss. Damit ist eine Dominanz des 3. Geschosses nicht ersichtlich. - Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans wird das bereits zulässige Maß der Nutzung gemäß bestehendem Bebauungsplan neu gefasst. Auch für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 27 sind Nachverdichtungspotenziale gegeben. Die Zahl der Wohneinheiten beispielsweise ist auch hier nicht beschränkt. Die Gemeinde ist sich des-

	<p>Das Grundstück 335/44 wirkt demgegenüber nur noch wie der Hinterhof der straßenseitigen Bebauung. Das dritte Obergeschoss dominiert das Geviert. Das Grundstück 335/44 verliert seine eigenständige Charakteristik als nur mäßig bebautes Gartengrundstück in einem Ein- und Zweifamilienhausgebiet. Es wird auch dadurch faktisch zum Garten der Bebauung entlang der Luitpoldstr. Die Privatsphäre wird aufgelöst, da eine Vielzahl von Personen in den Garten blicken werden. Vor einer solchen Inanspruchnahme schützte bislang die Festsetzung der Wohnungsanzahl im Bebauungsplan Nr. 28, die im neuen Entwurf wegfallen wird.</p> <p>Nicht zu unterschätzen ist, dass Balkone, wenn sie gerade nicht genutzt werden, nicht selten zur Lagerung von Leergut, Wäscheständern, Freizeit- und Kinderutensilien genutzt werden. Hinzu kommen - wenn Balkongeländer vorhanden sind - die verschiedensten Sichtschutzeinrichtungen, die oft minderer Qualität sind.</p> <p>Die Begründung des Bebauungsplans erkennt zwar das Problem der (allzu) wohnlich wirkenden Balkone. Die Anordnung von Balkonen, so heißt es dort, würde den von privaten Nutzungen geprägten Charakter einer Wohnstraße erzeugen. Daher wurden die Balkone an der Ostseite untersagt und damit faktisch an die Westseite geplant, um das Problem dorthin zu verlagern. Die Begründung ist nicht schlüssig. Wenn ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, kann es grundsätzlich nicht unerwünscht sein, wenn ein wohnlicher Charakter entsteht.</p> <p>Die nachteiligen Wirkungen der Balkone wurden auf Seiten der Luitpoldstr. berücksichtigt, es wurde aber nicht in die Abwägung eingestellt, was die Balkone auf der Rückseite für die dortigen Grundstücke bedeuten.</p> <p>Das Problem könnte jedoch gemindert werden, wenn das dritte Vollgeschoss zurückspringt und eine Dachterrasse errichtet wird. Diese tritt - trotz größerer Fläche - stärker in den Hintergrund. Der Ausblick aus dem Fenster fällt dann nicht mehr direkt in den Garten des Grundstücks 335/44. Gelagerte Gegenstände sind weniger von außen einsehbar.</p>	<p>sen bewusst, dass die erste Reihe entlang der Luitpoldstraße eine andere Bedeutung in der Stadtstruktur hat, diese ist historisch gewachsen und wird fortgeführt. Eine Verschiedenheit zu den dahinterliegenden Gebieten ist gegeben, wird jedoch auf Grund der verschiedenen bereits beschriebenen Maßnahmen (Abstufung der Höhen, Abstandsflächen, etc..) als vertretbar und passend angesehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es wird daher von einem verträglichen Nebeneinander zweier Bereiche bzw. Strukturen ausgegangen. Der angesprochene „Hinterhofcharakter“ wird jedoch nicht nachvollzogen. An der westlichen Seite des B-plan 28 schließt rückwärtig ein Wohngebiet an, es ist ein Übergang ausdifferenziert und festgesetzt worden, zur Straße hin wird aufbauend auf die bereits gewachsene Situation eine höhere Dichte und Betonung des Straßenraums vorgenommen. - Fenster und Balkone gehören zum Erscheinungsbild in einem Allgemeinen Wohngebiet. In einem bebauten Bereich wie dem vorliegenden ist eine Wahrnehmung der nachbarlichen Nutzung üblich. Im Hinblick auf die sonstigen getroffenen Maßnahmen (Abstände, Abstufung etc.) ist eine Beschränkung der Fenstergrößen nicht angemessen und in diesem Fall auch rechtlich nicht zu begründen. Für die Nutzung und Gestaltung der Balkone der künftigen Bewohner*innen kann und will die Gemeinde keine Vorgaben machen. - Die nachteilige Wirkung der Balkone zur Luitpoldstraße wird aus anderen Erwägungen heraus gesehen. Zur Straße hin soll ein allzu privater Charakter vermieden werden und der öffentliche Charakter des Straßenzugs gestärkt werden. Die Anordnung der Balkone nach Süden und Westen, also „Wohnen zu Wohnen“ erscheint jedoch sinnvoll. - Wie vorgeschlagen, wird der Rücksprung des 3. Vollgeschoss zwingend an der Westseite vorgesehen. - Ein Garten ohne Einblicke von außen in einer zentralen Lage und in der gewachsenen Struktur kann nicht garantiert werden.
--	--	---

	<p>III. Verschattung</p> <p>Die Wandhöhe von 9,2m und die Firsthöhe von 11,2m zieht eine erhebliche zusätzliche Verschattung gerade in den ohnehin sonnenarmen Monaten nach sich. Daher wäre zumindest eine einfache Untersuchung der Verschattung angezeigt gewesen.</p> <p>Die Grundstückseigentümerin legt in der Anlage Verschattungsskizzen vor (Skizze A,B,C). Am Vormittag des 21.12. liegt fast das gesamte Grundstück, also deutlich mehr Fläche als bislang, für längere Zeit - wegen der größeren Höhe der Gebäude - im Schatten wie bisher.</p> <p>Bis etwa 10 Uhr liegen 97% des Grundstücks im Vollschaten. Bei einer Tageslichtdauer von 8,22 Stunden und einem Sonnenaufgang um 8.01 Uhr liegt das Grundstück damit bereits $\frac{1}{4}$ des Tages im Vollschaten. Ein weiteres $\frac{1}{4}$ des Tages bis etwa 12 Uhr liegt das Grundstück zudem zu größeren Teilen im Schatten.</p> <p>Die Zumutbarkeit einer Verschattung ist planungsrechtlich nach gefestigter Rechtsprechung im Einzelfall zu beurteilen.</p> <p>Die Grenze der Zumutbarkeit kann danach bereits erreicht sein, wenn sich die Verschattung eines Wohnhauses in der – insoweit entscheidenden – sonnenarmen Zeit um 20% bis 30 % erhöht.</p> <p>Vorbehaltlich einer genaueren Verschattungsstudie wird vermutet, dass diese Grenze in einer Zusammenschau von verschatteter Fläche und Verschattungsdauer in den sonnenarmen Wintermonaten erreicht wird.</p> <p>Die Verschattung wurde nicht in die Abwägung miteinbezogen. Das wirksamste Instrument die Verschattung zu begrenzen wäre eine Erniedrigung der Gesamthöhe und eine Verschiebung des dritten Obergeschosses zur Luitpoldstr. hin. Alternativ käme eine Anpassung der Kubatur oder Dachform (Flachdach) in Frage.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Mit zunehmender Nachverdichtung bzw. der Umsetzung von Baurecht geht auch eine Zunahme von gegenseitiger Verschattung einher. – Es wurden bereits verschiedene Maßnahmen getroffen, um verträgliche Abstände zwischen den Gebäuden sicher zu stellen. Mit der nun verbindlich festgesetzten Lage des Rücksprungs nach Westen wird die Situation entsprechend des Vorschlages verbessert. <p><i>Siehe auch oben.</i></p>
	<p>IV. Verkehr</p> <p>Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind im Hinblick auf ein zusätzliches Verkehrsaufkommen regelmäßig auch die Belange des Verkehrs zu berücksichtigen, einschließlich des Interesses der Nachbarn, von einer Überlastung „ihrer“ Erschließungsstraße und einer damit verbundenen Beeinträchtigung der Nutzung ihrer Grundstücke verschont zu bleiben. Im Bebauungsplan ist als einzige Einfahrtmöglichkeit zum Grundstück 335/45 eine Zufahrt in der Hermann-Aust-Str. in unmittelbarer Nähe zur Grenze des Grundstücks 335/44 vorgesehen. Etwas versetzt gegenüber ist die Zufahrt zum Grundstück 341/18 vorgesehen.</p> <p>Beide Zufahrten liegen hinter der als Halbkreis ausgebauten Straßenmündung von der Luitpoldstr. in die Hermann-Aust-Str. Die Hermann-Aust-Str. hat mehrere Besonderheiten gegenüber einer herkömmlich ausgebauten Straße. Sie ist faktisch einspurig. Es handelt sich um eine Spielstraße. Sie wird als solche auch von Kindern genutzt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Die festgelegte Zufahrt auf 335/45 entspricht der bestehenden Zufahrt auf dem Grundstück. – Das bereits zulässige Maß der Nutzung einer GFZ von 0,7 wird nicht angehoben. Eine Verschlechterung der Situation hinsichtlich der Zufahrt von Kfz auf das Grundstück 335/45 wird daher durch den Bebauungsplanentwurf nicht herbeigeführt. Die Zufahrt auf das Grundstück an der bestehenden Stelle erscheint im Hinblick auf die sonstigen, ebenfalls von der Hermann-Aust-Straße erschlossenen ca. 20 Parzellen vertretbar. – Auf Grund der bestehenden halbkreisförmigen Einmündung der Hermann-Aust-Straße sind für das Grundstück 335/45 nur zwei Zufahrtmöglichkeiten gegeben, entweder im Nord-Westen oder im Süden. Hier ist eine Abwägung der Belange zu treffen. Die Zufahrt im Süden würde die Nutzung des Erdgeschosses eines künftigen Gebäudes auf

	<p>Zudem verfügt sie über eine besonders schöne Baumallee. Erlaubt sind dort nur bis zu sieben Km/h. Sie verfügt über Parkbuchten, jedoch nicht über einen Gehweg.</p> <p>Als Begründung für diese Lage der Zufahrten wurde angegeben, dass man damit die angestrebte Förderung der Fuß- und Fahrradmobilität unterstützen möchte und deshalb die Zufahrten – soweit möglich – so anordnet, dass sie nicht direkt auf die Luitpoldstraße führen, sondern auf die angrenzenden Nebenstraßen. Dies solle ermöglichen, entlang der Luitpoldstraße die innerörtliche Fuß- und Radverbindung zu stärken, indem diese durch möglichst wenige Zufahrten / Querungen unterbrochen wird.</p> <p>In der Begründung und späteren Abwägung zur Festsetzung der Einfahrt und der Parksituation wurden die vielfältigen nachteiligen Auswirkungen des Parkverkehrs auf das Grundstück 335/44 und die Hermann-Aust-Str., nicht hinreichend berücksichtigt. Soweit sie berücksichtigt wurden, wurden sie nicht hinreichend abgewogen. Auch das berechnete Interesse der Grundstückseigentümerin des Grundstücks 335/41 von übermäßigem Parkverkehr frei gehalten zu werden, fand keine Berücksichtigung. Die daraus folgenden Abwägungsfehler werden nachfolgend dargestellt.</p>	<p>Fl.Nr. 335/45 erheblich beeinträchtigen, da entlang der Südfassade dann entweder eine Zufahrt nach hinten oder eine Tiefgarageneinfahrt liegen müssten.</p> <p>Die Zufahrt auf Fl.Nr. 335/45 erfolgt weiterhin von Norden her.</p>
	<p><i>1. Einleitung des Parkverkehrs in eine Spielstraße</i></p> <p>Zunächst ist festzuhalten, dass es widersprüchlich ist, den Parkverkehr für die Bebauung in einer zentralen Handlungslage in eine begrünte Spielstraße ohne Gehweg einzuleiten. Die Sicherheit der spielenden Kinder vor dem Autoverkehr hat hier allerhöchste Priorität. Diese Priorität wurde nicht in die Abwägung eingestellt. Es gibt in der Hermann-Aust-Str. zudem keine sichere Ausweichzone für Kinder, wie etwa einen Gehweg. Wegen der faktischen Einspurigkeit können auch entgegenkommende Radfahrer dem Parkverkehr nur schlecht ausweichen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Die bestehende Zufahrt zum Grundstück liegt etwa 19 m von der Kreuzung entfernt und befindet sich damit im vordersten Bereich der Hermann-Aust-Straße (vgl. Gesamtlänge von etwa 274m). Es ist daher nur der vorderste, kurze Abschnitt betroffen. – Verkehrsteilnehmer müssen sich an die Regeln der Straßenverkehrsordnung für Spielstraßen halten. – In Abwägung der Belange wird die Führung des von einer Bebauung auf dem Grundstück ausgelösten Verkehrs (von z.B. 4-6 Wohneinheiten) über die bestehende Zufahrt an der Spielstraße als vertretbar angesehen. Die Aufwertung der Luitpoldstraße als wichtige innerörtliche Verbindung wird als gewichtiges Ziel angesehen.
	<p><i>2. Zusätzliche Parkbelastung in der Hermann-Aust-Straße</i></p> <p>Bewohner aber auch Besucher werden, wenn sie erst einmal in die Hermann-Aust-Str. eingeleitet wurden, die Parkmöglichkeiten an der Straße nutzen. Wenn auch noch umständliche Doppelparker oder Duplex-Stellplätze errichtet werden, nimmt diese Gefahr zu. Dem kann auch nur bedingt durch ein Parkverbot entgegengewirkt werden. Den Anwohnern in der Hermann-Aust-Straße sollen die vorhandenen Stellplätze weiterhin zur Verfügung stehen. Man müsste dann ein System des Anwohner-Parkens einführen. Dies erscheint zu kompliziert und würde wohl nicht umgesetzt werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Die Parkierung von Kfz-Stellplätzen erfolgt grundsätzlich auf privatem Grund, zusätzlich sind auf öffentlichem Grund Parkplätze für die Allgemeinheit vorhanden. Diese sind nicht den Anwohnern oder bestimmten Nutzungen zugeordnet. Somit besteht kein Anspruch, auf öffentliche Parkplätze für Anwohner. – Die Parkierung der nachbarlichen Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten ist gegenseitig hinzunehmen.

	<p>3. Keine schlüssige Argumentation</p> <p>Die im Rahmen der bisherigen Abwägung vorgetragene Argumentation Querungen von Fahrzeugen bei Grundstückszufahrten vermeiden zu wollen, um die Fuß- und Fahrradmobilität entlang der Luitpoldstr. zu stärken, ist nicht schlüssig.</p> <p>Zum einen verringert sich der querende Verkehr durch die Verlagerung des Parkens in eine Querstraße nicht. Die Anzahl der abbiegenden Fahrzeuge bleibt gleich. Die Maßnahme ist daher weder dazu geeignet, entlang der Luitpoldstr. einen möglichst querungsfreien Fuß- und Radverkehr herzustellen, noch dazu geeignet, den Verkehrsfluss auf der Luitpoldstr. zu verbessern.</p> <p>Gegen die Argumentation spricht weiterhin, dass die Mündung der Hermann-Aust-Str. zwei Ein- bzw. Ausmündungen ausweist, deren Nutzung nicht näher geregelt ist. Bei mehr Verkehr kann dies zu Problemen führen. Außerdem handelt es sich erkennbar um eine vom Verkehr möglichst freizuhalten Zone. Sie bildet den Ausgangspunkt um auf eine kleine halbrunde Verkehrsinsel zu gelangen. Dort schließt sich ein Zebrastreifen an, um die Luitpoldstr. sicher überqueren zu können.</p> <p>Auch deshalb ist es kontraproduktiv gerade hier den Parkverkehr einleiten zu wollen, um den Fußgängerverkehr sicherer machen zu wollen.</p> <p>Außerdem passt die Lage der Einfahrt nicht zur Leitidee der „zentralen Handelslage“. Etwaige Besucher werden die Parkmöglichkeit für die Gewerbeeinheit an der Luitpoldstraße suchen. Die Lage der Zufahrt hinter einer begrünten Straßenmündung in einer Spielstraße entspricht nicht deren Erwartungshorizont. Die Parkplatzsuchenden Verkehrsteilnehmer können zu Verkehrsbehinderungen zu führen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Der querende Verkehr verringert sich im Hinblick auf die Anzahl von Fahrten insgesamt nicht, das stimmt. Es geht jedoch um die Anzahl der Kreuzungen des Fuß- und Radwegeverkehrs entlang der Luitpoldstraße und des Kfz-Verkehrs auf Zufahrten zu Grundstücken. Mit der Beibehaltung der Lage der Zufahrt zum Grundstück 335/45 wird vermieden, dass eine weitere Überquerung des Gehwegs und der Radverbindung entlang der Luitpoldstraße hinzukommt. – Zur Art der Nutzung „zentrale Handelslage“ siehe oben.
	<p>V. Stellplätze</p> <p>Stellplätze und Garagen sollen grundsätzlich möglichst nah an öffentliche Verkehrsflächen herangebaut werden, um kein Störpotenzial in Ruhezeiten hineinzutragen, in denen bislang keine Fahrzeugbewegungen stattfanden. Dementsprechend sollen die nach der Bauordnung erforderlichen Garagen und Stellplätze in der Regel nicht im Hintergarten liegen oder in das Blockinnere eines Straßenkarrees vordringen. Das gilt jedenfalls dann, wenn dieses Karree durch Grünflächen bzw. durch relative Wohnruhe gekennzeichnet ist.</p> <p>Bei den Grundstücken 335/45 und 335/46 besteht mangels Festsetzung einer Tiefgarage die Möglichkeit alle Stellplätze im hinteren Grundstücksbereich zu platzieren. Wenn keine Tiefgarage gebaut wird, ist dies auch die einzige Möglichkeit. Gemessen an der Grundfläche und der Stellplatzregelung ist es wahrscheinlich das 7 Stellplätze pro Grundstück erforderlich werden. Hinzu kommt bei einer Gewerbeeinheit wohl zumindest ein erforderlicher Besucherparkplatz. Damit ist bei einer Neubebauung jedenfalls von 7-8 Stellplätzen auszugehen. Auf Grund der</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Die Stellplätze können, wie bisher, straßennah von Norden her und in dem Bereich angeordnet werden, der nicht für die Bebauung der Gebäude vorgesehen ist, bzw. kann von hier in eine Tiefgarage eingefahren werden. – Eine straßennahe Parkierung von der Luitpoldstraße aus würde bedeuten, dass die Gebäude ganz nach Westen geschoben würden, was aus Rücksicht auf die westlich liegende Bebauung durch ausgeweitete Abstände und Abstufung in der Höhe nicht erfolgt. Lagen die Gebäude ganz im Westen könnte straßennah auch von der Luitpoldstraße her angeordnet werden. – Für die neue Bebauung ist eine Parkierung in einer Tiefgarage, in Form von Duplexsystemen oder in geringem Umfang in Form von oberirdischen Stellplätzen vorgesehen. Diese Systeme sind etabliert und haben sich in dichter bebauten Bereichen bewährt.

	<p>Regelung, dass nur 4 Stellplätze oberirdisch untergebracht werden können, sind für die Anzahl von Stellplätzen Duplex/ oder Stapelparker erforderlich. Wegen der nach der BayBO festgesetzten maximalen Länge einer Grenzbebauung können Duplex-/ oder Stapelparker nur bis zu einer Länge von 9m und einer Höhe von 3m untergebracht werden. In Duplexgaragen können nur 6 Stellplätze untergebracht werden. In Stapelparkern können maximal 9 Kfz (3x3) untergebracht werden.</p> <p>Allerdings sind Stapelparkeranlagen meist höher als 3m. Wenn sie ausgefahren sind ragt das obenstehende Auto bis zu einer Höhe von ca. 3,5-4m (Zweifach-Parker) oder ca. 6m (dreifach Parker) nach oben.</p> <p>Die Parkplätze oder Parkeinrichtungen werden -anders als dies in der Skizze im Abwägungsbeschluss vom 9.5.2023 dargestellt wurde - nicht an der Hausfassade eingerichtet werden können, da sie dort Belichtung und Ausblick des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses der Gebäude-Westseite zu stark beeinträchtigen. Daher werden sie an der Grundstücksgrenze errichtet werden.</p> <p>Duplex-/ und Stapelparker können in aller Regel nur im 90 Grad Winkel errichtet und angefahren werden. Das setzt mindestens eine Fahrspur von 6m bis 6,5m voraus. Das schränkt die räumliche Positionierung der Parkeinrichtungen weitgehend auf eine verbleibende Möglichkeit ein.</p> <p>Die Auswirkungen dieser Parksituation wurden nicht in die Abwägung eingestellt. Wären sie umfassend eingestellt worden, wäre deutlich geworden, dass die Art der Parkplatzanordnung</p> <ul style="list-style-type: none"> - zu einer unverhältnismäßigen Versiegelung, - zu einer Verschlechterung der Wohnsituation im EG und 1.OG etwaiger Neubauten, - zu einer Verschlechterung des grünen Geviertinneren - zu einer absolut unerträglich optischen Situation auf dem Grundstück 335/44 und - zu einer absolut unerträglichen Lärmbelästigung auf dem Grundstück 335/44 <p>führen werden.</p>	<p>- Mit der Änderung der Festsetzung 8.2 wird sichergestellt, dass Duplexsysteme nicht als offene Systeme, sondern eingehaust als Garage errichtet werden müssen. Diese Systeme lassen sich gut bedienen und es ist davon auszugehen, dass die Stellplätze in den Duplexgaragen tatsächlich zur Parkierung genutzt werden können, was im Fall von einfachen Garagen oft nicht der Fall ist, da hier anderweitige Gegenstände abgestellt werden. Die Gemeinde geht daher nicht davon aus, dass die Fahrzeuge auf der Straße geparkt werden, zumal hier die Flächen, auf welchen geparkt werden kann ja begrenzt sind.</p>
	<p>1. Versiegelung</p> <p>Zu einer unverhältnismäßigen Versiegelung kommt es, da zur An- und Abfahrt beim Grundstück 335/45 nahezu der gesamte Innenhof und beim Grundstück 335/46 etwa die Hälfte des Innenhofs beansprucht werden. Zwar können hier versickerungsfähige Belege verlegt werden. Derartige Flächen werden aber in der Regel entwässert und damit wird dem Schwamm-Prinzip entgegengewirkt. Sie wirken sich regelmäßig negativ auf das Mikroklima aus.</p>	<p>- Die Versiegelung ist begrenzt, die Flächenwerte sind auf ein angemessenes Verhältnis zur Bebauung ausgelegt. Die Baudichte ist bereits vorgegeben und wird in dem Maß an der Stelle als vertretbar angesehen. Entsprechende Nebenanlagen und Stellplätze sind erforderlich, die Gemeinde hat im Hinblick auf vielfältige Belange eine begrenzte oberirdische Parkierung zugelassen. Eine Parkierung in Tiefgaragen führt nicht unbedingt zu weniger Versiegelung, da hier größere Rampen- und Rangierflächen erforderlich sind.</p>

		<p>Die Möglichkeiten einer Parkierung in den rückwärtigen Flächen in Abwägung der sonstigen Belange wurde nochmals geprüft:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einerseits sollen Tiefgaragen für nur wenige, erforderliche Stellplätze und auf sehr kleinen Grundstücken nicht zwingend vorgegeben werden, da hier der bauliche Aufwand unter klimatischen und wirtschaftlichen Aspekten schwer vertretbar ist. Andererseits soll eine übermäßige Versiegelung bzw. Nutzung als Parkierungsflächen im Bereich der rückwärtigen Flächen ebenfalls vermieden werden. Nach erneuter Prüfung wird eine Lösung befürwortet, bei der die Anlage einer Tiefgarage bereits ab 5 erforderlichen Stellplätzen nötig ist. Dies führt vermutlich zur Anlage von mehr Tiefgaragen im Plangebiet. Jedoch sind damit auch Vorteile verbunden, wie eine größere, begrünte Fläche in den rückwärtigen Bereichen, mehr Aufenthaltsflächen in den Gartenbereichen und zusätzliche Flächen, die zur Unterbringung von Fahrradstellplätzen genutzt werden können. Daneben werden damit negative Auswirkungen auf die westlich anschließenden Wohngebiete reduziert. – Im Ergebnis wird folgende Neufassung der bisherigen Festsetzung 8.2. vorgeschlagen: <p>„Es ist je Grundstück max. eine Doppelgarage mit einer max. Größe von 6,5m x 6,5m zulässig. Diese kann auch als Duplexsystem, also zusätzlich unterbaut mit zwei unterirdischen Stellplätzen, ausgeführt werden. Nicht eingehauste, offene Systeme von Duplex- oder Stapelparkierung sind nicht zulässig. Darüber hinaus ist ein oberirdischer, nicht überdachter Stellplatz zulässig. Bei mehr als fünf erforderlichen Stellplätzen muss eine Tiefgarage errichtet werden. Im Fall einer Tiefgarage sind oberirdisch max. 2 nicht überdachte Stellplätze zulässig.“</p> <p>Zusätzlich wird vorgeschlagen, entlang der westlichen Grundstücksflächen einen zu begrünenden Streifen anzuordnen. (s.u.)</p> – Damit kann für die vier nördlichsten Grundstücke im Gebiet bei durchschnittlicher Ausnutzung des Baurechts auf den relativ kleinen Grundstücken eine Tiefgarage vermieden werden. – Für die Fl.Nrn. 406, 341 und 341/18 im mittleren Bereich wird einen Stellplatzbedarf von geschätzt 9-10 Stellplätzen angenommen, hierfür ist dann mit der geänderten Festsetzung eine Tiefgarage erforderlich und sinnvoll, wie in dem einen Fall (ehem. Sparkasse) bereits gegeben. – Für die vier südlichen Flurnummern ergibt sich ein Stellplatzbedarf von geschätzt ca. 7 Stellplätzen. Eine Parkierung ohne Tiefgarage ist dann nur im Fall von entsprechenden Wohnungsgrößen und -anzahl oder einer entsprechenden Nutzung mit geringem Stellplatzbedarf möglich.
--	--	---

- Im Hinblick auf die nachbarlichen Belange wird die Größe einer Doppelgarage (ggf. auch als Duplex mit 4 Stellplätzen) sowie einem zusätzlichen, offenen Stellplatz als absolut vertretbar angesehen. Dies gilt sowohl im Hinblick auf die Abstandsflächenregelung für Nebengebäude nach geltender BayBO, die auch eine 3er Garage direkt an der Grenze ermöglicht, als auch im Hinblick auf die Parkierung in der Umgebung. Auch im westlichen Geviert (B-Plan 27) sind Zufahrten und Garagen nötig und sowohl zwischen den Gebäuden als auch in den rückwärtigen Grundstücksteilen vorhanden.
- Um zu vermeiden, dass Garagen- und Stellplatzanlagen im hohen Maße entlang der westlichen Grundstücksgrenze angeordnet werden, wird in diesem Bereich ein Streifen von 2 m bestimmt, der zu begrünen ist. Dieser Streifen kann je Grundstück auf eine Länge von 7 m unterbrochen werden, um Nebenanlagen oder Stellplatz / Garagen zu errichten.
- Die Vorstellung eines grüneren Übergangs zur westlichen Bebauung war bereits in den genaueren Planungen zum Bebauungsplan vorausgegangenen städtebaulichen Konzept enthalten.



- Mit diesen Maßnahmen werden verschiedene Ziele in Übereinstimmung gebracht, wie die Aufwertung der Luitpoldstraße als Straßenraum und als wichtige Verbindung, die Vermeidung von übermäßigen Härten durch eine zwingend notwendige Tiefgarage bei nur wenigen

		erforderlichen Stellplätzen und das Ziel eines verträglichen Nebeneinanders und Übergang von der Bebauung an der Luitpoldstraße zur westlich anschließenden Bebauung.
	<p>2. Verschlechterung der Wohnsituation</p> <p>Zu einer Verschlechterung der Wohnsituation vor allem im EG (und im 1.OG) etwaiger Neubauten kommt es, da die sonnenbegünstigte Westseite zugebaut, versiegelt und zugeparkt wird. Hinzu kommt die Geräuschbelastung der an- und abfahrenden Autos sowie die Betriebsgeräusche der Duplexgaragen bzw. Doppelparker. Ein Wohnbereich mit Ausblick in einen Garten oder ein Bereich im Freien scheint im EG kaum noch möglich.</p> <p>Zu einer Verschlechterung des Geviertinneren kommt es auf Grund der Versiegelung und der Lärmbeeinträchtigung. Das in der Wechselwirkung der beiden Bebauungspläne angelegte Prinzip des grünen Hinterhofs, der einen Beitrag zum Geviertinneren leistet, wird durch die Parksituation aufgegeben. Damit wird die klimatische, soziale und gesundheitliche Funktion des Geviertinneren geschwächt. Das grüne Geviertinnere dient der Kühlung der Wohnbereiche, es fördert den Austausch zwischen Nachbarn und dient der körperlichen und geistigen Erholung. Daher gilt regelmäßig der Grundsatz, dass Parkverkehr aus diesen Bereichen fernzuhalten ist. Gegen diesen Grundsatz wird hier verstoßen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die Westseite (von Neubauten an der Luitpoldstraße) ist nicht zwangsweise zugebaut und zugeparkt, mit einer Tiefgarage oder der Anordnung von Duplex können auch westlich liegende Flächen begrünt werden, zusätzlich zu nach Süden liegenden Flächen am Gebäude. Hier wird eine ausreichend gute Wohnqualität auch vor dem Hintergrund einer zentralen Lage entsprechend höhere bauliche Dichte gesehen. - Ein Prinzip des grünen Hinterhofes entlang der Luitpoldstraße ist im Fall des bestehenden Bebauungsplans 28 nicht ersichtlich und auch in der Begründung nicht beschrieben. Die Parkierung / Nebenanlagen auf Fl.Nr. 335/45 sind sowohl im Bestand als auch im alten Bebauungsplan auf eine Länge von ca. 20 m entlang der westlichen Grundstücksgrenze angeordnet. Ein begrünter Hinterhof als Ziel ist daher nicht ersichtlich. - Die klimatische, soziale und gesundheitliche Funktion des Geviertinneren, eine Kühlung der Wohnbereiche, der Austausch zwischen Nachbarn eine körperliche und geistige Erholung werden aus Sicht der Gemeinde nicht unzumutbar beeinträchtigt. Hierzu wurden ausreichende, begrenzende Festsetzung sowie grünordnerische Maßnahmen getroffen. Das Maß der Nutzung wird nicht angehoben.
	<p>3. Optische Beeinträchtigung auf Grundstück 335/44</p> <p>Zu einer absolut unerträglichen gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßenden optischen Situation auf dem Grundstück 335/44 kommt es, da hier ein Gartengrundstück entlang zweier Seiten unverhältnismäßig zugeparkt wird. An der Grundstücksgrenze können bis zu 24 Autos parkiert werden</p> <p>(2x12 im dreifach Stapelparker mit 4 Stellplätzen). Auch wenn nur 14 (2x7 im zweifach Stapelparker mit 6 Stellplätzen und ein zusätzlicher Stellplatz) Parkplätze errichtet werden, ergibt sich eine unerträgliche optische Situation. Bei offenen ausgefahrenen Stapelparkern wirkt der Garten des Grundstücks so, als wäre er neben einem Autohändler platziert. Das Beispiel in den Skizzen D, E, F und G zeigt die Situation. Geschlossene Duplex- oder Stapelparker dürften regelmäßig zu hoch sein, um die von der BayBO vorgegebene Höhe von 3m einzuhalten. Selbst wenn, würde sich entlang der Grenze des Grundstücks 335/44 eine mögliche Grenzbebauung von bis zu 15 m (9m + 6m) Länge und 3m Höhe ergeben. Dahinter lägen dann die zwei Giebelwände mit einer Höhe von 11,2m. Das ist eine Situation bei der Grundstückseigentümer nicht auf mögliche Einwände gegen eine Baugenehmigung im späteren Baugenehmigungsverfahren verwiesen werden dürfen. Alleine die Möglichkeit, dass so eine Situation so oder so ähnlich entstehen kann, hat eine vorauswirkende,</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mit der Änderung der Festsetzung 8.2 wird sichergestellt, dass im Fall von Duplexsystemen diese nicht als offene Systeme sondern eingehaust als Garage errichtet werden müssen. - Entlang der Grenze wird ein Grünstreifen vorgegeben, der auf lediglich auf eine Länge von 7 m unterbrochen werden darf.

	<p>wertmindernde Wirkung. Derartige Entwicklungen müssen im Bebauungsplanverfahren sicher ausgeschlossen werden.</p> <p>Es gibt hierfür auch eine geeignete, erforderliche und verhältnismäßige Maßnahme, nämlich die Vorgabe bei mehr als zwei Stellplätzen, eine Tiefgarage mit Einfahrt an der Luitpoldstr. vorzusehen.</p> <p>Die Grenze liegt hier bei zwei und nicht bei vier Stellplätzen, weil diese ohne schädliche Wirkungen im Hinterhof zu hinterlassen, an der Straße untergebracht werden können.</p>	
	<p>4. Lärmbelästigung auf Grundstück 335/44</p> <p>Zu einer absolut unerträglichen gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßenden Lärmsituation auf dem Grundstück 335/44 kommt es, da durch die Lage der Parkplätze umfangreicher Parkverkehr durch Bewohner aber auch Besucher etwaiger Gewerbeeinheiten zu erwarten ist.</p> <p>Wenn jedes der 14 Kfz einmal am Tag bewegt wird, kommt es zu 28 Parkvorgängen. Mit Ein- und Aussteigen kommt es - mit Kofferraumbedienung - pro Parkvorgang zu mindestens zu 2-4 Türöffnungen und Türschließungen. Die Schließung eines Kofferraumdeckels verursacht dabei bis zu 100 dB. Einschließlich dreimaligen Rangierens und Bedienung der Duplex- oder Doppelparker dauert eine Ab- oder Anfahrt mindestens 3 Minuten. Das sind mindestens 84 Minuten Parkgeräusche unterschiedlicher Art – unmittelbar an der Grenze zum Grundstück 335/44. Bei einem 10-stündigen Tag entspricht dies ca. 15% der Tageszeit. Sowohl die Wohnnutzung bei geöffneten Fenstern, als auch die Gartennutzung, ist damit wesentlich beeinträchtigt.</p> <p>Diese Beeinträchtigungen wurden nicht hinreichend in die Abwägung miteinbezogen und, soweit sie einbezogen wurden, nicht richtig beurteilt.</p> <p>Der Grundsatz bei der Platzierung von Zufahrten und Parkplätzen lautet, dass sie dort zu platzieren sind, wo sie nicht stören. Daraus folgt, dass sie eher dort zu platzieren sind, wo ohnehin schon Lärm ist, nämlich hier an der Straßenfront und nicht – was hier erfolgt ist – an der ruhigsten Stelle des überplanten Grundstücks in einem Geviertinneren, welches der Wohnruhe dient. Während die Gemeinde nunmehr richtigerweise fordert, dass TG-Rampen vollständig einzuhausen und mit hochabsorbierenden Materialien zu belegen sind, wurde bislang jeder Einwand gegen die Belästigung durch Duplex- und Stapelparker in hochsensiblen Wohnbereichen mit dem Argument abgelehnt, man möchte eine kostengünstige Alternative zur Tiefgarage ermöglichen. Die Duplex- und Stapelparker böten sich hier an, da keine anderweitigen Gegenstände darin gelagert werden können. Diese Argumentation verkennt jedoch die dadurch ausgelösten Konflikte und ist daher abwägungsfehlerhaft.</p> <p>Die einzige Möglichkeit vorliegend zu einem abwägungsfehlerfreien Ergebnis zu kommen, ist die Festsetzung einer Tiefgarage. Eine solche</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Beide Bebauungsplanbereiche Nr. 27 und 28 sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, entsprechende Lärmwerte sind daher einzuhalten bzw. auch hinzunehmen. – Durch die Klarstellung, dass Duplexsysteme als Garagen, also eingehaust errichtet werden müssen, wird einer unverträglichen Lärmbelästigung entgegengewirkt. – Die Grundstücke werden gegenüber dem bereits bestehenden Recht künftig nicht intensiver genutzt.

	<p>Festsetzung ist auch verhältnismäßig. Es dürfen nicht alle durch Entwicklung der Grundstücke an der Luitpoldstr. bedingten Konflikte auf dem Grundstück 335/44 abgeladen werden. Die durch die intensivere Nutzung der Grundstücke an der Luitpoldstraße bedingten Konflikte müssen auch einen Beitrag zur Lösung der Konflikte leisten.</p>	
	<p>D. Vorschlag</p> <p>Die Grundstückseigentümerin legt einen Vorschlag vor, wie eine ausgeglichene Lösung aussehen könnte. Auf den Grundstücken 335/45 und 335/46 können zwei dreigeschossige Wohngebäude mit einer Grundfläche von 180 qm mit einem dritten Obergeschoss mit einer Grundfläche 2/3 von 180 qm auch unter Einhaltung des Gebots zur Konfliktbewältigung und des Gebots der Rücksichtnahme errichtet werden.</p> <p>Damit kann auch der neue Bebauungsplan Nr. 28 wiederum in einem ausgewogenen, wechselbezüglichen Verhältnis mit dem Bebauungsplan Nr. 27 stehen. So kann die bislang schon bestehende bau- und bodenrechtliche Schicksalsgemeinschaft ohne Spannungen und Konflikte fortgeführt werden.</p> <p>Hierzu sind im Ergebnis bei den Festsetzungen im Bebauungsplan nur drei einfache Maßnahmen zu ergreifen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Perlschnur ist so zu verschieben, dass sichergestellt ist, dass das dritte Obergeschoss mit 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nur auf der Seite der Luitpoldstraße errichtet wird. • Es wird ein Flachdach für die Grundstücke 335/45, 335/46 und 335/47 mit einer Oberkante der Attika entsprechend der Wandhöhe festgesetzt. • Bei mehr als zwei Stellplätzen wird eine Tiefgarage festgesetzt. Die Zufahrt zu den Grundstücken 335/45 und 335/46 werden nebeneinander an der Luitpoldstr. platziert. <p>Mit diesen Festsetzungen zur Höhenentwicklung bleibt die nutzbare Fläche letztlich identisch. Die Höhenentwicklung ist jedoch geringer. Weiterhin wären in allen Geschossen Raumhöhen von 2,5m möglich. Bei 20 cm überstehender Attika, einer Flachdachdeckenkonstruktion mit Dämmung von 45cm und Geschossdecken von 40 cm verbleibt zusammengenommen eine lichte Raumhöhe von 7,7m. Verteilt man diese auf drei Geschosse, blieben für das 1.OG und 2.OG jeweils 2,5m und für das EG eine Raumhöhe von 2,75m. Das ist auch ausreichend, um die nicht zwingend zu erfüllenden Empfehlungen der technischen Regeln für Arbeitsstätten für Räume zwischen 50 m² und 100 m² einzuhalten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Der Rücksprung im Fall eines 3. Geschosses soll künftig verbindlich an der Westseite des Gebäudes angeordnet werden muss. Hierzu wird eine textliche Festsetzung eingeführt. Die Verschiebung der Perlschnur wird nicht vorgenommen, da dies eine erhebliche Einschränkung des Gestaltungsspielraums zur Ausformung des Baukörpers auf Fl.Nr. 335/45 mit sich bringen würde und dies nicht gerechtfertigt werden könnte. – Die Dachformen sollten auf Wunsch des Gemeinderates und im Hinblick auf den bestehenden Charakter und Gebäudebestand offenbleiben. Es ist keine städtebauliche Begründung ersichtlich, warum gerade diese 3 Grundstücke keine anderen Dachformen aufweisen müssen. Beide nördlichen der genannten Flurnummern weisen im Bestand geneigte Dächer auf (dann wäre keine Weiterentwicklung des Bestandes möglich). Die zulässige Höhenentwicklung der Gebäude im genannten Bereich entspricht der zulässigen Höhe im Gebiet B-Plan Nr. 27. Die Abstandsflächen nach gemeindlicher Satzung müssen eingehalten werden. Die Abstände liegen deutlich über den nach BayBO geltenden Mindestabständen. Die Regelungen zu den Dachneigungen bleiben daher unverändert. – Die Beschränkung auf 2 oberirdische Stellplätze hätte folgende Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> – Tiefgaragen wären dann voraussichtlich auf allen Grundstücken erforderlich – Die Voraussetzungen zum Bau einer Tiefgarage sind nicht auf jedem Grundstück gegeben, insbesondere nicht auf kleinen Grundstücken – Tiefgaragen bedeuten einen hohen baulichen Aufwand – Im Hinblick auf den Klimaschutz scheint die Errichtung einer Tiefgarage für wenige Stellplätze (z.B. 3-5 St) nicht angemessen – Die meisten Bestandsgebäude müssten ab einem Bedarf von über 2 Stellplätzen abgerissen werden, um eine Tiefgarage errichten zu können (kein Bestandserhalt möglich) – Die Errichtung von (insbes. kleinen) Tiefgaragen führt weiter zu immer höheren Immobilienpreisen <p>Die Beschränkung auf max. 2 oberirdische Stellplätze wird daher nicht empfohlen</p>

	<p>Die Beschränkung der Höhenentwicklung ist wegen der Breite und Tiefe der Körper sachdienlich, um die drückende Wirkung in das besonders geschützte, grüne Geviertinnere zu reduzieren. Damit ergibt sich womöglich eine etwas niedrigere Bebauung wie auf der Ostseite der Luitpoldstraße. Soweit die Häuser jedoch traufseitig an der Luitpoldstr. stehen, ergibt sich optisch keine andere Höhenwirkung.</p> <p>Flache Satteldächer werden aus der Fußgänger- und Autoperspektive auf Grund des Blickwinkels ohnehin als Flachdach wahrgenommen (siehe Bild Fl. Nr. 54/10 oben).</p> <p>Die Festsetzung einer Tiefgarage mit einer Einfahrt in der Luitpoldstr. bei mehr als 2 Stellplätzen dient zum einen der Vermeidung einer Verkehrsbelastung in der Spielstraße (Hermann-Aust-Str.). Damit dient sie der Sicherheit spielender Kinder, Fußgängern und Radfahrern. Zudem dient diese Festsetzung</p> <p>dem Erhalt des grünen Geviertinneren, wie auch der allseitigen Wohnruhe. Durch die eingehauste TG-Einfahrt verbessert sich auch der Schallschutz für das Geviertinnere. Der Fußgänger- und Radverkehr in der Luitpoldstraße erfährt durch das Zusammenlegen der Einfahrten keine Mehrbelastung.</p> <p>Im Ergebnis ergibt sich vom Geviertinneren und vom Grundstück 335/44 blickend ein weniger drückendes, grüneres und insgesamt ein ausgeglicheneres Bild.</p>	<p>Lage der Zufahrt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Auch im Bestand erfolgt die Zufahrt zu Grundstück 335/45 über die Hermann-Aust-Straße. – Im Planungsbereich wurden Zufahrten von der Luitpoldstraße nördlich der Bauräume angeordnet, um die Möglichkeit eines Freisitzes (Terrasse, Balkon) in Richtung Süden zu ermöglichen. Die Zufahrt entlang der südlichen Grenze des Gebäudes auf FlNr. 335/45 würde erhebliche Nachteile für die Nutzung des Grundstücks mit sich bringen. – Aufgrund der Straßenaufweitung an der Ecke Luitpoldstraße / Hermann-Aust-Straße ist eine Anordnung der Zufahrt von der Luitpoldstr. weiter nördlich nicht möglich. – Werden weitere Zufahrten von der Luitpoldstraße festgesetzt, entfallen möglicherweise Längsparkplätze entlang der Straße. – Die Luitpoldstraße soll als wichtige Verbindungsstraße nach Planegg gestärkt werden und dementsprechend sicher für Radfahrer / Fußgänger ausgebildet werden. <p>Es wird empfohlen, die Zufahrt von der Hermann-Aust-Str. zu belassen.</p> <p>Im Hinblick auf die vorgebrachten Einwände werden die unten stehenden Änderungen vorgenommen (Beschlussvorschlag):</p>
<p>Beschluss:</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Es wird folgende Festsetzung eingeführt: „Für Gebäude auf den Flurnummern 335/45, 335/46 und 335/47 gilt: Im Fall eines dritten Vollgeschosses müssen dessen Außenwände auf die gesamte Länge entlang der Nord-West-Fassade gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses um mindestens 3 m zurückversetzt werden.“ 2. Festsetzung 8.2 wird wie folgt geändert: „Pro bestehendem Baugrundstück ist max. eine Doppelgarage mit einer max. Größe von 6,5 m x 6,5 m zulässig. Diese kann auch als Duplexsystem, also zusätzlich unterbaut mit zwei unterirdischen Stellplätzen, ausgeführt werden. Nicht eingehauste, offene Systeme von Duplex- oder Stapelparkierung sind nicht zulässig. Darüber hinaus ist ein oberirdischer, nicht überdachter Stellplatz zulässig. Bei mehr als fünf erforderlichen Stellplätzen muss eine Tiefgarage errichtet werden. Im Fall einer Tiefgarage sind oberirdisch max. 2 nicht überdachte Stellplätze zulässig „.“ 3. Es wird folgende Festsetzung durch Planzeichen und Text eingeführt: Der mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Bereich muss begrünt werden. Die Begrünung kann durch Rasen, Stauden sowie Sträuchern erfolgen. Es ist eine Mindestanzahl von 1 Strauch je qm Grünstreifen zu pflanzen. Der Streifen darf je bestehendem Baugrundstück auf eine Länge von bis zu 7 m zur Errichtung von Nebenanlagen sowie Garagen oder einer Länge von bis zu 9 m für eingehauste Tiefgarageneinfahrten unterbrochen werden. 	

3. Thema: Grundstück Fl.Nr. 341/18 (Luitpoldstraße 38)	
Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen bei der Gemeinde eingereicht:	Abwägung
<p>(03) Fl.Nr. 341/18 Stellungnahme vom 19.06.2023</p>	<p>Durch die WEG-Teilung der Flurnummer 341/18 ist mit dem Bebauungsplan kein Bau einer Garage bzw. Stellplätze in ausreichender Anzahl möglich. Die Menge der Stellplätze in diesem Bereich ist sowieso viel zu gering. Wir würden hier sehr gerne Stellplätze schaffen, sowohl als Garage und auch als Carport.</p> <p>Der gewünschte grüne Vorstadtcharakter wird durch zahlreiche parkende Fahrzeuge deutlich negativer beeinflusst. Aufgrund alten Baumbestandes ist dies dann nur im Vorgartenbereich möglich. Ein Vorschlag wäre hier eine Begrünung der Dächer und auch Fassade für die Optik der grünen Vorstadt. Eine optisch schöne Lösung ist für alle Seiten die beste Lösung.</p>
	<p>Für den genehmigten Bestand besteht Bestandsschutz.</p> <p>Der Nachweis für erforderliche Stellplätze muss im Zuge von Bauvorhaben generell immer geführt werden, auch in Krailing. Genehmigungspflichtige Veränderungen können dann ggf. nur im Zuge einer Neuordnung / Neubebauung des Grundstücks oder mit einer Anpassung der Regelungen innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft umgesetzt werden.</p> <p>Eine Parkierung im Vorgarten, wie im Bestand, ist auf Grund des Vorrangs von Fußgänger- und Radverbindungen innerhalb des Orts und insbesondere entlang der Luitpoldstraße kritisch zu sehen (rückwärts Ausfahren über den Gehweg). Über die bereits bestehenden 3 Stellplätze im Vorgarten hinaus sind auf Grund des Grundstückszuschnitts ohnehin keine weiteren Stellplätze möglich, eine Parkierung im Vorgarten würde daher den Bedarf ebenfalls nicht abdecken.</p> <p>Im Fall der Umsetzung des gegebenen Baurechts ist mit einem Bedarf von bis zu ca. 9 Stellplätzen zu rechnen. Diese sollen langfristig kompakt im rückwärtigen Bereich des Grundstücks oder in Form einer Tiefgarage angeordnet werden.</p> <p>Der Sachverhalt auf dem Grundstück wurde nochmals geprüft. Auf Grund der oben beschlossenen Änderung bzgl. der zulässigen Anzahl an Stellplätzen, die ohne den Bau einer Tiefgarage angeordnet werden können (neu max. 5 St) wird der Nachweis von Stellplätzen im Fall eines Bestandserhalts auf diesem Grundstück aus bauleitplanerischer Sicht unverhältnismäßig erschwert.</p> <p>Es wird daher vorgeschlagen, für dieses Grundstück eine Abweichung vorzusehen, wonach hier auch eine Garage mit 3 Stellplätzen, in Form von Duplex also 6 Stellplätzen zulässig ist. i.V. mit einem zusätzlichen offenen Stellplatz können dann 7 Stellplätze nachgewiesen werden, diese Größenordnung dürfte den Bestand in etwa abdecken. Damit sind dann auch Veränderungen am Bestand im Rahmen der sonstigen Festsetzungen möglich. Die Zufahrt kann gemäß bestehender Festsetzung 8.5. auch an anderer Stelle erfolgen, um den Bestand besser einzubeziehen.</p> <p>In Verbindung mit dem Grünstreifen an der Westseite wird die größere Garage an dieser Stelle vor dem Hintergrund des Bestandserhalt als vertretbar angesehen.</p>
Beschluss:	<p>Für die FlNr. 341/18 wird eine Abweichung vorgesehen. Festsetzung 8.2. erhält folgenden Zusatz: „Auf FlNr. 341/18 ist statt einer Doppelgarage auch eine Garage in Form eines Duplexsystems mit 3 Stellplätzen pro Ebene (insgesamt 6 Stellplätze) zulässig.“</p>
Abstimmungsergebnis:	
Zustimmung:	8
Ablehnung:	0