
Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 16.04.2024

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

5. **Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 "Schabernack" für das Geviert Elisenstraße, Margaretenstraße, Hans-Sachs-Straße, Franzstraße, im Verfahren nach § 13a BauGB**
- a)) **Abwägungsbeschluss zu den während der Wiederholung der öffentlichen Auslegung sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Bedenken und Anregungen**
- b) **Beschluss über das weitere Verfahren**


Beschluss:

- a) Den in der **Anlage** zusammengestellten Abwägungsbeschlüssen wird zugestimmt.
- b) Das Planungsbüro Stadt-Raum-Planung, vertreten durch Frau Mirbeth, wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen in den Entwurf der Bebauungsplanänderung einzuarbeiten. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 16.04.2024 nochmals verkürzt nach § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Krailling, 18.04.2024



Marco Zickler



GEMEINDE KRAILLING

2. Auslegung zur 12. Änderung des B-Plans Nr. 26 „Margaretenstraße / Elisenstraße / Franzstraße / Hans-Sachs-Straße“ vom 29.12.2023 - 02.02.2024



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

2. Auslegung zur 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Margaretenstraße / Elisenstraße / Franzstraße / Hans-Sachs-Straße“

FACHBEHÖRDEN

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(01) Landratsamt Starnberg Untere Immissions- schutzbe- hörde (Stellung- nahme vom 31.01.2024)</p>	<p><i>Die Vorschläge der Unteren Immissionsschutzbehörde zur Änderung/Ergänzung der Festsetzungen 12.1.und 12.2 wurden in die Satzung i.d.F. vom 05.12.2023 übernommen.</i></p> <p><i>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht besteht daher mit der geplanten Änderung Einverständnis.</i></p>	<p>→ wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>(01) Landratsamt Starnberg Untere Naturschutz- behörde (Stellung- nahme vom 31.01.2024)</p>	<p><i>Die Untere Naturschutzbehörde wird ggf. eine gesonderte Stellungnahme abgeben.</i></p>	<p>→ es wurde keine weitere Stellungnahme abgegeben</p>
<p>(01) Landratsamt Starnberg Kreisbauamt (Stellung- nahme vom 31.01.2024)</p>	<p><i>In der Festsetzung B. 3.1.1 (frühere Fassung 3.1.2) muss die Bezugnahme der Grundfläche auf den Bauraum gestrichen werden, da nach §19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO die Grundfläche sich jeweils auf die Fläche des Baugrundstückes bezieht.</i></p>	<p>→ Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Anzahl der Vollgeschosse und darauf bezogen die Wandhöhen) erfolgen bauraumbezogen.</p> <p>Die Grundfläche wird durch einen absoluten Wert festgesetzt. Bezugsfläche ist die jeweilige Baugrenze. Hierzu wird auf die Regelung in § 16 Abs. 5 BauNVO verwiesen. Hiernach „kann das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan für Teile des Gebiets, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden“.</p> <p>Damit kann eine vom Buchgrundstück abweichende Bestimmung des Baugrundstückes im Bebauungsplan erreicht werden oder aber eine Differenzierung - wie in diesem Fall - über durch Baugrenzen definierte Bauräume.</p>

2. Auslegung zur 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Margaretenstraße / Elisenstraße / Franzstraße / Hans-Sachs-Straße“

FACHBEHÖRDEN

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(01) Landratsamt Starnberg Kreisbauamt (Stellungnahme vom 31.01.2024)</p>	<p><i>Ergänzend muss deswegen auch im Grundstück Fl.Nr. 31/4 eine erkennbare Baugrundstücksfläche definiert werden (z.B. durch Perlschnurlinien nach Nr. 15.14 PlanZV). Die Abwägung vom 05.12.2023 ist zwar grundsätzlich richtig, jedoch ist die gewollte abweichende Regelung der Buchgrundstücke nur durch die Trennung mit einer sog. Perlschnurlinie möglich, da weder im BauGB noch in der BauNVO andere Möglichkeiten vorgesehen sind.</i></p> <p><i>Wir bitten hierzu die Erläuterung des Planzeichens Nr. 15.14 in der Anlage zur PlanZV zu beachten, da hier auf § 16 Abs. 5 BauNVO ausdrücklich hingewiesen wird.</i></p>	<p>→ In der Gemeinde Krailling wird in Bebauungsplänen das Maß der baulichen Nutzung bauraumbezogen festgesetzt. Eine Änderung dieser einheitlichen Regelung wird nicht empfohlen.</p> <p>→ Ein entsprechender Absatz dazu wird in der Begründung ergänzt (S.13).</p>
	<p><i>Geänderte Festsetzung A 3.1.2</i></p> <p><i>Ortsübliche Dachüberstände sowie handelsübliche Lichtschächte (im Gegensatz zu Lichthöfen) zählt das Landratsamt nicht zur GR. Was ist mit Kellerschächte exakt gemeint? Ist die begriffliche Unterscheidung in A 3.1.2 und A 3.2.7 gewollt?</i></p>	<p>→ In der Festsetzung war „Lichtschächte“ statt „Kellerschächte“ gemeint.</p> <p>→ Die Festsetzung wird beibehalten und lediglich redaktionell angepasst.</p> <p>→ Ein Hinweis zu „handelsüblichen Lichtschächten“ wird in der Begründung ergänzt (S.13).</p>
	<p><i>Geänderte Festsetzung A 12.2</i></p> <p><i>Das Diktat der vollständigen Einhausung, sollte zumindest dahingehend relativiert werden, als die Einhausung nach Abstandsflächenrecht zulässig ist.</i></p>	<p>→ Die Festsetzung 12.2 wurde entsprechend der Stellungnahme des LRA Starnberg Untere Immissionsschutzbehörde vom 23.06.2023 im Wortlaut ergänzt.</p> <p>→ Die Abstandsflächen sind in jedem Fall einzuhalten (siehe Hinweise durch Text auf S.10):</p> <p>5. Abstandsflächen</p> <p><i>„Es gilt die „Satzung über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe“ der Gemeinde Krailling.“</i></p>

2. Auslegung zur 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Margaretenstraße / Elisenstraße / Franzstraße / Hans-Sachs-Straße“

PRIVATE EIGENTÜMER

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(02) Schreiben Anwalt Stiftung (Stellungnahme vom 01.02.2024)</p>	<p><i>Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfs „12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Schabernack“ halten wir unsere Einwendungen vom 13.06.2023 aufrecht und führen ergänzend aus: (...)</i></p>	<p>→ Die Einwendungen der letzten Stellungnahme wurden bereits abgewogen und sind demnach nicht Teil der erneuten Auslegung.</p>
	<p><i>Es bleibt weiterhin unberücksichtigt, dass die Festsetzung Ziff. 10.2, wonach zwingend an diesem Standort ein Baum erster Wuchsordnung, Baumart Winterlinde (Tilia cordata) zu pflanzen ist, die Bebaubarkeit bzw. Nutzbarkeit des Grundstücks unserer Mandantschaft unzumutbar einschränkt. Die Pflicht zur Anpflanzung des Baumes an genau diesem Standort mit einer lediglich 5 m zulässigen Abweichungsmöglichkeit, die Situierung des Baukörpers infolge der Baugrenzen und die Festsetzung einer Vorgartenzone führen dazu, dass auf dem Grundstück oberirdisch keine Stellplätze oder Garagen sinnvoll angeordnet werden können.</i></p>	<p>→ Siehe Beschluss des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses der Gemeinde Krailling vom 16.05.2017:</p> <p><i>„Dem vorliegenden Antrag auf Fällung der festgesetzten Linde wird zugestimmt, eine Befreiung von der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 26 wird erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.</i></p> <p><i>Als Ersatz für die Fällung ist im Bereich des ursprünglichen Standorts eine Winterlinde (Tilia cordata) als Baum 1. Wuchsordnung gemäß den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 als Hochstamm, STU mind. 20 - 25 cm, Höhe mind. 2m mit Wurzelstockrodung und Bodenaustausch innerhalb der nächsten Vegetationsperiode, spätestens bis zum 30.04.2018 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfällen, z.B. durch Sturmschäden oder Krankheiten, ist der Baum adäquat am Ort des ursprünglichen Standortes zu ersetzen.“</i></p> <p>→ Der Beschluss wurde nicht aufgehoben und muss dementsprechend als Grundlage in den Bebauungsplan übernommen und festgesetzt werden.</p> <p>→ Ab Seite 7 in der vorliegenden Abwägung wird explizit auf die „Unterbringung der Stellplätze auf dem Grundstück“ eingegangen.</p>
	<p><i>Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer der Planaufstellung zugrunde liegenden Abwägung gerade auch Art und Ausmaß solcher, durch die planerischen Festsetzungen eintretender Nachteile, insbesondere soweit sie das Eigentum und seine Nutzung betreffen, zu berücksichtigen und sachgerecht zu bewerten. Die Gemeinde Krailling hat aber die infolge des Zusammenspiels der Festsetzungen die Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit und letztlich die hohe Wertminderung des Grundstücks unserer Mandantschaft nicht oder nur unzureichend erkannt und in jedem Fall unzutreffend bewertet.</i></p>	<p>→ Im Sinne der Gleichbehandlung gelten die Festsetzungen für alle Grundstücke im Viertel gleichermaßen.</p> <p>→ Das Baurecht wurde gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Der in der 9. Änderung des B-Plans festgesetzte Bauraum wurde vergrößert und die bauliche Dichte auf dem Grundstück erhöht (vgl. 9. Änderung B-Plan Nr. 26)</p> <p>→ Eine Wertminderung des Grundstücks lässt sich daher nicht erkennen.</p>

2. Auslegung zur 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Margaretenstraße / Elisenstraße / Franzstraße / Hans-Sachs-Straße“

PRIVATE EIGENTÜMER

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(02) Schreiben Anwalt Stiftung (Stellung- nahme vom 01.02.2024)</p>	<p><i>Die daraus folgende Unterbringung der notwendigen Stellplätze in eine Tiefgarage ist für unsere Mandatschaft nicht möglich. Angesichts des geringen Baurechts lässt sich die Errichtung einer Tiefgarage und damit letztlich auch die Bebauung des Grundstücks insgesamt nicht wirtschaftlich darstellen.</i></p>	<p>→ Es wurden keine eigenen Pläne zur gewünschten Entwicklung des Grundstücks vorgelegt.</p> <p>→ Eine Prüfung der Einwände ist demnach nicht möglich.</p>
	<p><i>Diese Problematik hat auch der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss in seiner Abwägung erkannt (S. 11), schließlich aber unzutreffend bewertet. Der schlichte Verweis auf den Inhalt der Festsetzung Ziff. 8.3, nach der von den erforderlichen Stellplätzen maximal 4 Stellplätze oberirdisch angeordnet werden dürfen und die darüber hinausgehend notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage bzw. im unterirdischen Bereich von Duplexgaragen bzw. Stapelparkern unterzubringen sind, weist nicht die Lösung des Problems auf, da Tiefgaragen schlicht unwirtschaftlich sind und für oberirdische Stellplätze wegen der vorgenannten Festsetzung zur Grünordnung kein Platz bleibt.</i></p>	<p>→ Bei einer baulichen Entwicklung in bestehenden Wohngebieten sind zahlreiche Faktoren zu berücksichtigen und gegeneinander abzuwägen.</p> <p>→ Zum einen soll im Hinblick auf den fehlenden Wohnraum eine Nachverdichtung ermöglicht und dementsprechend das Baurecht gleichermaßen auf allen Grundstücken erhöht werden.</p> <p>→ Zum anderen muss gewährleistet werden, dass der erforderliche Stellplatzbedarf auf den einzelnen Grundstücken nachgewiesen werden kann, um zu vermeiden, dass die öffentlichen Stellplätzen entlang der Straßen als private Stellplätze genutzt werden.</p> <p>→ Dies führt zu einer zunehmenden Versiegelung von Flächen. Um dem entgegenzuwirken und um den Gartenstadtcharakter zu erhalten, ist es notwendig, bestimmte Flächen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sowie in der Vorgartenzone von Bebauung frei zu halten. Dies dient zudem dem Nachweis von ausreichend oberflächlichen Versickerungsflächen auf den Grundstücken.</p> <p>→ Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden alle oben genannten Belange berücksichtigt und gegeneinander abgewogen.</p>

2. Auslegung zur 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Margaretenstraße / Elisenstraße / Franzstraße / Hans-Sachs-Straße“

VARIANTEN ZUR UNTERBRINGUNG DER ERFORDERLICHEN STELLPLÄTZE AUF DEM GRUNDSTÜCK



Ausschnitt Bebauungsplan, Stand 05.12.2023



Variante A - 2 Stellplätze in einer Duplex-Garage und 3 oberirdische Stellplätze



Variante B - 4 Stellplätze in zwei Duplexgaragen und 2 oberirdische Stellplätze

- Bei einer Umsetzung des gesamten Baurechts auf dem Grundstück ergibt sich eine Wohnfläche von etwa 260 m².
- Nimmt man eine durchschnittliche Wohnungsgröße von etwa 80 m² an, so können insgesamt 3 Wohnungen errichtet werden. Gemäß dem festgesetzten Stellplatzschlüssel sind je Wohnung 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
- **Es sind max. 5 Stellplätze erforderlich.**
- **Auf dem Grundstück sind jedoch lediglich 4 oberirdische Stellplätze zulässig.**
- **Der Standort des festgesetzten Baums kann um bis zu 5m verschoben werden.**

- Die Stellplätze können in Form von 1 Duplexgarage (insgesamt 2 Stellplätze) und 3 oberirdischen Stellplätzen angeordnet werden.
- In dieser Variante sind **5 Stellplätze** auf dem Grundstück möglich
- Die Errichtung einer Tiefgarage ist **nicht** erforderlich.

- Die Stellplätze können in Form von 2 Duplexgaragen (insgesamt 4 Stellplätze) und 2 oberirdische Stellplätzen angeordnet werden.
- In dieser Variante sind sogar **bis zu 6 Stellplätze** auf dem Grundstück möglich.
- Die Errichtung einer Tiefgarage ist **nicht** erforderlich.

2. Auslegung zur 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Margaretenstraße / Elisenstraße / Franzstraße / Hans-Sachs-Straße“

PRIVATE EIGENTÜMER

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(02) Schreiben Anwalt Stiftung (Stellungnahme vom 01.02.2024)</p>	<p><i>Wie bereits in unserem Schreiben vom 13.06.2023 erwähnt, lässt die Notwendigkeit einer Tiefgarage ein vollkommen veraltetes Bild davon, wie viele Stellplätze in Zukunft notwendig sein werden und welche Kosten zur Errichtung von Tiefgaragen anfallen können, erkennen. Um dem dringend benötigten Wohnbedarf und den derzeitigen Leerständen in dem Geviert entgegenzuwirken, bedarf es wirtschaftlich und baurechtlich umsetzbarer Regelungen, die das Bauen nicht - wie hier - wesentlich verteuern, eine weit intensivere Flächennutzung zulassen und den Eigentümer letztlich dazu zwingen die Grundstücke unbenutzt zu lassen.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> → Die bauliche Dichte auf den Grundstücken im Geviert wurde gegenüber dem Bestand angehoben. Demnach ist durchaus eine intensivere Flächennutzung möglich. → Der Bau einer Tiefgarage ist nicht erforderlich und von der Gemeinde auch nicht beabsichtigt. Es stellt neben der Errichtung einer Duplexgarage bzw. von Stapelparkern lediglich eine weitere Option dar, die den Grundstückseigentümern grundsätzlich ermöglicht wird.
	<p><i>Darüber hinaus stellt der in Ziffer 8.5. festgesetzte hohe Stellplatzschlüssel einen weiteren Kostentreiber im Wohnungsbau dar, der weder die aktuelle Marktlage noch die Ziele der Mobilitätswende in den Blick nimmt. Die in der Abwägung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses angeführte Möglichkeit einer Stellplatzreduzierung (S. 11) sollte im Bebauungsplan festgesetzt werden. Der bloße Hinweis auf die Möglichkeit bietet für die von den hohen Stellplatzanforderungen betroffenen Eigentümern im Plangebiet keinerlei Rechts- und damit Planungssicherheit.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> → Dabei handelt es sich lediglich um einen Vorschlag der Planer, der jedoch zu keiner Zeit in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen wurde. → Die Möglichkeit einer Stellplatzreduzierung aufgrund eines Mobilitätskonzeptes wird von der Gemeinde ausgeschlossen. → Der verwendete Stellplatzschlüssel wird in der Gemeinde seit vielen Jahren zur Berechnung der erforderlichen Stellplätze angewendet und hat sich demnach langfristig bewährt. → Die Regelung zur Berechnung der Pkw- und Fahrradstellplätze wird daher beibehalten. → Vorschlag: In der Festsetzung 3.1.4. wird der Wert zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO für die oberirdischen Anlagen von 0,4 auf 0,5 angehoben. Damit soll gewährleistet werden, dass trotz der höheren Nutzungsdichte auf den Grundstücken ausreichend Flächen für Stellplätze, Fahrradstellplätze oder Nebengebäude zur Verfügung stehen.
	<p><i>Im Hinblick auf die aktuellen politischen Bestrebungen, das Stellplatzrecht wegen seiner ökonomischen, ökologischen und sozialen Konsequenzen zu überdenken, sollten insbesondere die Festsetzungen in Ziffer 8. des Bebauungsplans insgesamt überarbeitet und den aktuellen Anforderungen angepasst werden.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> → Es gibt derzeit keine Überlegungen in der Gemeinde den Stellplatzschlüssel anzupassen.

2. Auslegung zur 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Margaretenstraße / Elisenstraße / Franzstraße / Hans-Sachs-Straße“

PRIVATE EIGENTÜMER

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p>(02) Schreiben Anwalt Stiftung (Stellungnahme vom 01.02.2024)</p>	<p><i>Die vorgenannten Mängel und die mit Schreiben vom 13.06.2023 bereits erhobenen Einwendungen führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans. Wir regen aus diesen Gründen an, ein gemeinsames Gespräch mit Ihnen bzw. der Verwaltung sowie dem Planungsbüro führen zu können.</i></p>	<p>→ Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans läuft bereits seit 2019 und soll zeitnah abgeschlossen werden.</p> <p>→ Es wurden keine Vorschläge für eine bauliche Entwicklung vorgelegt. Ein Abstimmungstermin mit der Verwaltung und den Planern erscheint daher nicht nutzbringend.</p>

2. Auslegung zur 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Margaretenstraße / Elisenstraße / Franzstraße / Hans-Sachs-Straße“

ZUSAMMENFASSUNG

	Änderungen	Abstimmungsergebnis	Zustimmung	Ablehnung
Planzeichnung	Der Bauraum auf Flur Nr. 31, 32, 32/2 wird aufgrund des schwierigen Grundstückszuschnitts und der erschwerten Umsetzung des Baurechts in Richtung Norden vergrößert. Zudem wird die zulässige GR innerhalb des Bauraums auf insgesamt 200 m ² (zuvor 180m ²) erhöht.			
Festsetzungen	In der Festsetzung 3.1.4. wird der Wert zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO für die oberirdischen Anlagen von 0,4 auf 0,5 angehoben. Damit soll gewährleistet werden, dass trotz der höheren Nutzungsdichte auf den Grundstücken ausreichend Flächen für Stellplätze, Fahrradstellplätze oder Nebengebäude zur Verfügung stehen.			
	Die Festsetzung 3.1.2 wird redaktionell angepasst: „Lichtschächte“ statt „Kellerschächte“.			
	Die Festsetzung 12.2 zum Schallschutz (vollständige Einhausung von TG-Rampen) bleibt unverändert.			
	Der als „zu pflanzen“ festsetzte Baum (Tilia cordata - Winterlinde) auf Flr.Nr. bleibt am bisherigen Standort. Eine Abweichung um bis zu 5 m vom eingetragenen Standort ist zulässig.			
Begründung	In der Gemeinde Krailling wird in Bebauungsplänen das Maß der baulichen Nutzung bauraumbezogen festgesetzt. Zur Klarstellung wird ein entsprechender Absatz in der Begründung ergänzt (S.13).			
	Es wird ein Hinweis zu „handelsüblichen Lichtschächten“ ergänzt (S.13).			