
Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 05.11.2024

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

4. **Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 für den Bereich zwischen Bahnlinie und südwestliche Bergstraße, Haus-Nrn. 50 - 76a, im Verfahren nach § 13a BauGB**
- a) **Abwägungsbeschluss zu den während der 2. öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Bedenken und Anregungen**
- b) **Beschluss über das weitere Verfahren**

Beschluss:

- a) Den in der **Anlage** zusammengestellten Abwägungsbeschlüssen wird zugestimmt.
- b) Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten. Die Verwaltung wird beauftragt, eine verkürzte Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Krailling, 07.11.2024


Amelie Höhne



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

Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken

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

Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken:

Behörden und Träger öffentlicher Belange

Einwendung und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
Landratsamt Starnberg - Untere Immissionsschutzbehörde 24.09.2024	Leider wurde laut Abwägungsbeschluss vom 11.06.2024 die Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde aus dem Schreiben des Kreisbauamtes vom 16.02.2024 in Bezug auf die Kennzeichnung eines 50 m-Abstandes zur Bahnlinie nicht aufgenommen, sondern nur der Hinweis 15 um einen Satz hierzu ergänzt. Die Untere Immissionsschutzbehörde geht davon aus, dass durch den o.g. Abwägungsbeschluss auch der Empfehlung in Bezug auf die Durchführung einer erschütterungstechnischen Untersuchung, die grundsätzlich zeigen soll, ob die zu bebauenden Flächen von Erschütterungen aufgrund des Untergrundes betroffen sind, nicht gefolgt wird. Damit wird betroffenen Grundstücksbesitzern und potenziellen Käufern nach Auffassung der Unteren Immissionsschutzbehörde die Möglichkeit genommen, ausreichend Kenntnis über alle notwendigen baulichen Maßnahmen zu erlangen. Bezüglich der Straßenverkehrslärms wurde zur empfohlenen Kennzeichnung weiterer Fassaden/Baugrenzen kein Beschluss gefasst. Die entsprechende Kennzeichnung ist im Planentwurf nicht enthalten. Es wird nochmals dringend auf die Notwendigkeit zur	Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Entwicklung im Bestand. Der Gemeinde sind keine Probleme im Bestand bekannt, wie z.B. Risse in den Wänden, die durch Erschütterungen aufgetreten sind. Deshalb bleibt es beim Hinweis auf die Erschütterungen. Der vorhandene Verkehr auf der Bergstraße entspricht dem einer typischen Wohnstraße. Dieser Straßenabschnitt liegt weit genug von der Pentenrieder Straße entfernt, von der als innerörtlich Sammelstraße deutlich mehr Verkehrslärm ausgeht und bei angrenzenden Bauleitplanverfahren immer mitberücksichtigt wird. In Bezug auf die Angaben zu den Tiefgaragen wird an der bisherigen Abwägung festgehalten. <i>Es bedarf keiner Überarbeitung der Planunterlagen.</i>

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

Einwendung und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	<p>Kennzeichnung der entsprechenden Baugrenzen aus der Liste im Schreiben vom 16.02.2024 hingewiesen, Hausbesitzer, Bauherren und Käufer haben dadurch die Chance zu erkennen, dass viele Fassaden von Schienen- und/oder Straßenverkehr betroffen sind.</p> <p>Auch die vorgeschlagenen Festsetzungen zum Stand der Lärmschutztechnik bei Tiefgaragen, die unabhängig von der Lage der TG zu erfüllen sind, wurden nicht in die Satzung übernommen, sondern im Abwägungsbeschluss mit der Begründung zurückgewiesen, dass die genaue Lage der TG noch nicht feststeht und daher nicht davon ausgegangen werden kann, dass Maßnahmen zum Lärmschutz überhaupt erforderlich sind.</p> <p>Lediglich bei der Anpassung der Festsetzungen 10.2, der Streichung der Festsetzung 10.3 sowie der Ergänzungen in Hinweis 11 wurden die Vorschläge der Unteren Immissionschutzbehörde berücksichtigt.</p>	
<p>LRA Starnberg – Kreisbauamt 24.09.2024</p>	<p>1. Zu Festsetzung A 3.1 Die Grundfläche bezieht sich gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO grundsätzlich immer auf die Grundstücksfläche und nicht auf den Bauraum. Da sich auf dem Baugrundstück FINr. 545, Gemarkung Krailling, zwei Baufenster befinden und die Zuordnung der GR II nicht definiert ist, kann es im Vollzug des Bebauungsplans zu erheblichen Problemen kommen (z.B. GR II wird bereits durch ein Bauvorhaben komplett verwendet und der weitere Bauherr kann keine baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO errichten). Wir empfehlen deshalb dringend das Grundstück durch eine Perlschnurlinie oder eine geplante Grundstücksgrenze zu trennen und somit die Zuordnung der Flächen für die Berechnung der GR II klar zu definieren. Auch wäre ein Satz, dass sich die Grundfläche auf das Baugrundstück oder auf die erkennbare Einheit</p>	<p>Die Bedenken können nicht nachvollzogen werden. Auf dem Grundstück ist wie angeregt eine geplante Grundstücksgrenze eingezeichnet. In der Begründung wird redaktionell ergänzt, dass sich die festgesetzten Grundflächen auf das Baugrundstück bzw. die im Plan dargestellten Grundstücksgrenzen beziehen.</p> <p><i>Es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Planunterlagen.</i></p>

Änderung des BP Nr. 31 im südlichen Teil der Bergstraße, Haus-Nrn. 50 bis 76a Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a BauGB		
Einwendung und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	und nicht auf den Bauraum bezieht, für die Rechtssicherheit des Bebauungsplans sehr hilfreich.	
	2. Zu Festsetzung A 4.2 Wir dürfen darauf hinweisen, dass bei einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB kein Genehmigungsverfahren gemäß Art. 58 BayBO zulässig ist. Darüber hinaus ist diese Ausnahme zwingend zu begründen. Soll diese Festsetzung die Regel darstellen, ist eine Ausnahmeregelung nach § 31 Abs. 1 BauGB unzulässig und die Festsetzung entsprechend umzuformulieren. In diesem Fall empfehlen wir einen zusätzlichen Bauraum für Terrassen festzusetzen.	Die Gemeinde ist sich der Thematik bewusst und will nur in Ausnahmefällen, wenn der Bauraum nicht ausreichen sollte, eine Überschreitung innerhalb der vorgegebenen Grenzen zulassen. In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass Terrassen nur ausnahmsweise die Baugrenze überschreiten dürfen. Grund hierfür ist das bewegte Gelände. Zudem behindern sie nicht die Blickbeziehungen in die durchgrünter Gärten. <i>Die Begründung wird redaktionell ergänzt.</i>
	3. Zu Festsetzung A 5.1 und A 5.3 Die Festsetzung A 5.3 korrespondiert hinsichtlich der angegebenen Dachneigung nicht mit der Festsetzung A 5.1. Wir bitten diesen Widerspruch aufzuklären.	Die Festsetzung A 5.1 ist in der Legende als Beispiel gedacht. Im Plan gibt es durchaus auch Bereiche mit Dachneigungen zwischen 18° und 35°. Für diese ist die Festsetzung 5.3 gedacht. <i>Es erfolgt eine redaktionelle Überarbeitung der Planunterlagen.</i>
	4. Zu Festsetzung A 6.6 Wir dürfen an unsere gemeinsame Besprechung zur „Verschlankung der Bauleitplanung“ im Großen Sitzungssaal des Landratsamtes Starnberg erinnern und bitten dringend auf die Berechnung der Wohnfläche bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfes zu verzichten. Wir empfehlen die Anzahl in Abhängigkeit zu den Wohneinheiten zu stellen und auf „0,5“-Stellplatz(anteile) zu verzichten.	In einem gesonderten Termin mit den Bauämtern, hat sich die Gemeinde gegen eine entsprechende Änderung ausgesprochen. Deshalb hält sie aber weiterhin an der bewährten Festsetzung fest.
	5. Zu Festsetzung A 9.3 Bedeutet diese Festsetzung im Umkehrschluss, dass Abgrabungen nur an der Hangkante zu Bahn zulässig sind? Wir bitten um eine entsprechende Konkretisierung. „Geländemodellierungen“ ist zu unbestimmt. Die Festsetzung könnte auch dahingehend interpretiert werden, dass im Anschluss an die Gebäude größerer Abgrabungen als	Es ist gewollt, dass Abgrabungen <u>nur</u> an der Hangkante zulässig sind. Unter Geländemodellierungen werden Aufgrabungen und Abschüttungen verstanden. <i>Es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Festsetzung.</i>

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

Einwendung und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	an der Hangkante zur Bahn (1,5 m) zulässig sind. Ist dies so gewollt?	
	6. Zu Festsetzung A 9.4 Bedeutet diese Festsetzung im Umkehrschluss, dass Stützmauern nur in Verbindung mit Terrassen oder an der Hangkante zulässig sind? Wir bitten um entsprechende Konkretisierung.	Das ist richtig, grundsätzlich soll das natürliche Gelände weitestgehend erhalten bleiben. Für Terrassen sind allerdings Stützmauern erforderlich. Diese dürfen ohne Verbindung zur Hangkante max. 0,5 m hoch sein und an der Hangkante max. 1,5m. <i>Die Begründung wird redaktionell ergänzt.</i>
	7. Abstandsflächen Wir dürfen darauf hinweisen, dass gemäß der Gesetzesbegründung Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ohne inhaltliche Änderungen der sprachlichen Straffung des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO a.F. dient. Dies bedeutet, dass das Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO und die gemeindliche Abstandsflächensatzung keine Anwendung findet, wenn von einer städtebaulichen Satzung Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben werden, von denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO liegen müssten. Folglich werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Wandhöhen die Abstandsflächen ggf. gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO verkürzt. Sollte die Gemeinde eine Verkürzung der Abstandsflächen nicht wünschen, wäre die Geltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO i.V.m. der gemeindlichen Abstandsflächensatzung im Bebauungsplan explizit anzuordnen. Sollte eine Verkürzung der Abstandsflächen durch die Festsetzung der Baugrenzen und der Wandhöhen an bestimmten Stellen explizit gewünscht sein, ist diese Verkürzung hinsichtlich der ausreichenden Belichtung und Belüftung zu begründen.	Im genannten Planentwurf werden Baugrenzen (als planungsrechtliche Vorgabe für die Positionierung der baulichen Hauptanlagen) und Gebäudehöhen (als Obergrenze) bestimmt, aber nicht „festgelegt“. Zwingende, den Bauwilligen unmittelbar verpflichtende Festsetzungen werden nicht getroffen. Bei Konflikten zwischen der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit dem Abstandsflächenrecht, z.B. wenn Festsetzungen zu den Baugrenzen zu geringeren Abständen führen als nach Bauordnungsrecht zulässig, gilt grundsätzlich, dass Festsetzungen in Bebauungsplänen als Ortsrecht unterhalb der landesgesetzlichen Vorschriften (und kommunaler Satzungen) stehen mit der Folge, dass die Festsetzungen insoweit nicht ausgenutzt werden können (Schimpfermann/Stühler in Fickert/Fieseler, BauNVO, 13. Aufl. 2018, § 23 Rn. 8 ff.). Ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen könnte durch eine entsprechende Festsetzung ebenfalls „zugelassen“ oder bei entsprechender Begründung zwingend „vorgeschrieben“ werden (wie z.B. Baulinie und zwingende Wandhöhe). Aber bereits die Baugrenze als „Zulassung“ abweichender Abstandsflächentiefen zu werten, kann nicht nachvollzogen werden, weil dies den rahmensetzenden Charakter der Gesamtheit der Festsetzungen unterlaufen würde.

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

Einwendung und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
		<p>Die nach BayBO oder gemeindlicher Satzung tatsächlich erforderliche Abstandsfläche hängt ja zugleich von der Ausschöpfung der übrigen Parameter (Höhe, Dachneigung etc.) ab, die ebenfalls nicht zwingend, sondern i.d.R. als Obergrenze oder Rahmen festgesetzt sind. Andernfalls müsste die Baugrenze im BP immer so weit zurückgenommen werden, dass im worst-case (max. Ausschöpfung der zulässigen Höhen) die verschiedensten Belange gewahrt sind. Auch mit einer niedrigeren Bebauung könnte dann nicht näher an die Grenze gerückt werden. Für alternative architektonische Konzepte bliebe kein Raum.</p> <p>Sollte der BP tatsächlich die Abstandsflächen regeln, müsste eine Festsetzung getroffen werden, die entweder direkt ein Maß der Tiefe definiert – und dieses zulässt oder zwingend vorschreibt – (als Maß H, generell für den BP gem. § 9 (1) Nr. 2a BauGB) oder im Einzelfall durch entsprechende explizite Festsetzung, dass die Baugrenzen i.S.d. Art 6 (5) S.2 BayBO die Abstandsflächenregelung beinhalten. Davon wird im vorliegenden Bebauungsplan kein Gebrauch gemacht. In den Planunterlagen wird eindeutig auf die Anwendung der gemeindlichen Abstandsflächensatzung hingewiesen, so dass das Konzept einer flexiblen Anordnung von Gebäuden je nach Höhe und Dachneigung möglich ist.</p> <p><i>Es bedarf keiner Änderung der Planunterlagen.</i></p>
	<p>Im Übrigen werden zu dieser Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die über die im Verfahren bereits geäußerten Aspekte hinausgehen.</p>	<p>Die Gemeinde hält darüber hinaus an der bereits erfolgten Abwägung der vorhergehenden Stellungnahmen fest.</p>
		<p>Beschluss: Die Stellungnahme wird entsprechend den Erläuterungen berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.</p>

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

Einwendung und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
DB AG – DB Immobilien 24.07.2024	die DB AG DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station&Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren. Unsere im Rahmen des Verfahrens bereits abgegebene Stellungnahme vom 23.01.2024 (Zeichen: TOEB-BY-23-172108) ist weiterhin gültig und zu beachten. Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiterin des Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht, Frau Bücherl, zu wenden.	<p>Beschluss: Die Gemeinde hält an der Abwägung der Stellungnahme vom 23.01.2024 fest und es bedarf keiner weiteren Überarbeitung der Planunterlagen.</p>

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

Öffentlichkeit

Bürger 1 Bergstraße 56, 19.08.2024	bezugnehmend auf ihr Schreiben vom 23.07.2024 nehmen wir hiermit als Eigentümer der Flurnummer 545 fristgerecht Stellung zu den geplanten Änderungen.	
	<p>1. wir erheben nochmals Einspruch wie in unserem ersten Schreiben vom Januar diesen Jahres gegen die massive Verkleinerung des Baufensters für den hinteren Bereich unseres Grundstückes. Die Begründung aus der Erläuterung des Beschlussvorschlages ist rechtlich nicht haltbar. Durch die Verkleinerung ist eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes 56A nicht mehr möglich und somit in diesem Teil des Grundstückes eine Verminderung des Baurechts sehr wohl gegeben. Dies stellt für uns eine erhebliche Wertminderung dar und schränkt uns in unserer Planungsmöglichkeit stark ein. Daher bestehen wir auf die Beibehaltung des festgelegten Baufensters aus der momentan gültigen vereinfachten Bebauungsplanänderung vom 30.11.1993. Außerdem widerspricht die Begründung das der Hang von Bebauung freigehalten werden soll dem Gebot der Gleichbehandlung aus Art. 3 Satz 1 GG. Das der Planung zugrunde liegende Konzept muss zudem möglichst widerspruchsfrei (konsistent) umgesetzt werde (vgl. nur BayVGh, Urteil vom 18.01.2016-2 N 14.2499 in BeckRS 2016, 41745 m.w.N.). Der Hang ist im gesamten Mühlthal bebaut von Gräfelfing bis Gauting. Das jetzt ein kleiner Bereich in Krailing von dieser Bebauung ausgenommen werden soll ist somit nicht begründbar.</p>	<p>Die Gemeinde hält an der bisherigen Abwägung fest.</p> <p>Das Baurecht für das rückwärtige Baufenster wird bereits voll ausgeschöpft. Daran würde auch eine Vergrößerung des Baufeldes nichts ändern. Der Bauraum wurde bereits an das Gebäude angepasst, das größtenteils außerhalb des bisher festgesetzten Bauraums der rechtsverbindlichen 6. Änderung des BP 31errichtet wurde.</p> <p>Grundsätzlich wird beiden Bauräumen auf dem Grundstück das gleiche Baurecht zugewiesen. Insgesamt für das betroffene Grundstück sogar 10qm mehr als in der bisher rechtsverbindlichen 6. Änderung des BP 31. Von einer Wertminderung kann hier nicht die Rede sein.</p> <p>Die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung halten sich an die gesetzlichen Vorgaben. Die Freihaltung der Hangkante ist eine überörtliche Zielvorgabe vom Regionalplan (B II Z 4.3 RP 14), die es im Rahmen der örtlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen gilt. Deshalb orientieren sich die rückwärtigen Baugrenzen am Bestand bzw. am bestehenden Baurecht.</p> <p><i>Es bedarf keiner Änderung der Planunterlagen.</i></p>

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

Einwendung und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	<p>2. In der Neuplanung wird die Grundfläche für unser Grundstück von 190 qm auf 200 qm erweitert, währenddessen die Grundfläche für die Flurnummer 545/1 und 545/2 von 170 qm auf ebenso 200 qm erhöht wird. Dies widerspricht dem Gleichbehandlungsgrundsatz, da obwohl die Flurnummer 545 grösser ist als die Flurnummer 545/1 und 545/2 zusammen wird bei unserem Grundstück die Grundfläche um 5,27 % erhöht währenddessen das Nachbargrundstück um 17,65% besser gestellt wird. Dies würde eine erhebliche Wertminderung im Vergleich zum Nachbargrundstück darstellen. Dies ist daher dahingehend zu ändern, dass alle Grundstücke gleich behandelt werden. (Grundstücksgröße mal festzusetzender Faktor ist Grundfläche).</p> <p>Laut Begründung für die Neuplanung ist dies auch so vorgesehen siehe Seite 12 Punkt 4.2 Maß der baulichen Nutzung Festsetzung einer max. absoluten Grundfläche, die sich an den jeweiligen Grundstücksgrößen und den vorhandenen Bautypen orientiert. Da der Wert von Grundstücken auch durch die bauliche Nutzbarkeit definiert wird kann nicht durch eine Behörde willkürlich Baurecht festgesetzt werden. Hier würde mein Grundstück also durch die Planungsbehörde niedriger im Wert festgesetzt als z.B. das vorgenannte Nachbargrundstück. Ich erwarte daher von der Planungsbehörde eine rechtlich fundierte Stellungnahme zur Vergabe der zu bebauenden Fläche.</p> <p>Hier behalte ich mir rechtliche Schritte vor sollte das Baumaß nicht gerecht angepasst werden. Auch hier verstößt die Neuplanung gegen das Gebot der</p>	<p>Die festgesetzte Grundfläche bezieht sich nicht eins zu eins auf das Verhältnis von bebauter Fläche zur Grundstücksfläche sondern die vertretbare städtebauliche Kubatur. Es lässt sich schwer nachvollziehen, warum gerade bei unmittelbar aneinandergrenzenden Baugrundstücken mit jeweils zwei Bauräumen, die die gleichen Ausmaße haben, nicht auch gleiche städtebauliche Kubaturen umsetzbar sein sollten.</p> <p>Aufgrund der unterschiedlich großen Grundstücke im Plangebiet kann das Maß der baulichen Nutzung nicht über eine Verhältniszahl geregelt werden. Gerade bei unterschiedlich großen Grundstücken mit unterschiedlichen Zuschnitten und topografischen Gegebenheiten lässt sich nicht immer die gleiche Gesamtgrundflächenzahl für Hauptgebäude festsetzen. Dies hat auch die städtebauliche Analyse zur Baudichte ergeben. Dagegen sind die Grundflächen relativ homogen. Deshalb wird im vorliegenden Bebauungsplan die absolute Grundfläche für die städtebaulich prägenden Wohngebäude festgesetzt.</p> <p>Das Baurecht wird hier nicht willkürlich geregelt. Es schließt eine ausführliche städtebauliche Analyse mit ein und nimmt zudem Rücksicht auf die topografischen Gegebenheiten.</p> <p><i>Es bedarf keiner Änderung der Planunterlagen.</i></p>

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

Einwendung und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	<p>Gleichbehandlung aus Art. 3 Satz 1 GG. Die Begründung es sei legitim eine einheitliche Grundfläche unabhängig von der Grundstücksfläche vorzugeben ist somit nicht Rechtskonform. Ich erwarte von einer Behörde eine rechtlich besser fundierte Begründung für ihr Verhalten.</p>	
	<p>3. Es ist für uns unverständlich, dass es bei einer Neuplanung für einen festgelegten Bereich schon wieder Unterschiede bei Wandhöhen und Dachneigungen geben soll. Dies öffnet schon wieder Tür und Tor für Anträge auf Änderungen des Bebauungsplans. Bestandsschutz ja, aber bei Neuplanung für so einen kleinen Bereich der überarbeitet wird müssen auch bei allen Grundstücken die gleichen Vorschriften gelten. Auch hier gilt wieder ein Gleichbehandlungsgrundsatz. Zudem gibt es keinen ersichtlichen Grund für unterschiedliche Dachneigungen und Wandhöhen. Die Begründung für die Beibehaltung widerspricht abermals dem Gleichbehandlungsgrundsatz. Die Begründung nur weil der Altbestand andere Dachneigungen aufweist ist somit ungenügend. Auch Planungsbehörden müssen sich an das Grundgesetz halten. Auf unserem Grundstück befindet sich auch ein Haus mit steilerer Dachneigung warum wird dann hier aber die flachere Variante in der Planung festgesetzt.</p>	<p>Die städtebauliche Analyse hat ergeben, dass auch in dem vorliegenden „kleinen“ Bereich durchaus unterschiedliche Prägungen vorliegen. Bebauungspläne sollen gem. § 1 Abs.5 BauGB dazu beitragen, u.a. „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ So soll um die Platzausweitung die vorhandene Bebauung mit spitzen Satteldächern erhalten bleiben. <i>Es bedarf keiner Änderung der Planunterlagen.</i></p>
	<p>4. Es wäre noch eine interessante Variante bei ausreichend Großen Grundstücken die Aufstellungen von Tinyhäusern zu ermöglichen. Hierfür sollten evtl. zusätzliche kleinere Baufenster vorgesehen werden. Hier würde sich auch ganz besonders der Hangbereich eignen da diese kleinen Modulhäuser ohne großen Aufwand und Eingriffen in den Hang zusätzlich dringend benötigten Wohnraum schaffen könnten.</p>	<p>Kleine Tinyhäuser sind gleichzusetzen mit den vorhandenen und nach wie vor zulässigen Wohngebäuden. Sofern sie die Vorgaben des Bebauungsplans einhalten, sind diese jederzeit innerhalb der dafür vorgesehenen Bauräume zulässig. Eine Ausweisung zusätzlicher kleinerer Bauräume ist mit Blick auf den Erhalt der Vorgartenzone, die Freihaltung der Hangkante und die benötigten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen nicht möglich.</p>

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

Einwendung und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	<p>Insgesamt ist also festzuhalten dass die momentane Planung nicht rechtskonform ist.</p> <p>Ich erwarte daher dass alle Punkte auch im Bauausschuss zur Diskussion gestellt werden. Ebenso erwarte ich Begründungen mit den Verweisen auf Rechtsgrundlagen zu den von uns vorgebrachten Punkten. Bitte bestätigen sie uns schriftlich den ordnungsgemäßen und fristgerechten Eingangs dieses Schreibens.</p>	<p>Das Eigentum wird durch Inhalte und Schranken von Gesetzen bestimmt (Art. 14 Abs.1 GG). Für die Bebaubarkeit von Grundstücken gelten die Regelungen des BauGB. Die Inhalte und Schranken werden im Baugesetzbuch geregelt. Im Rahmen der Bauleitplanung (BP und FNP) wird die bauliche und sonstigen Nutzung von Grundstücken vorbereitet und geleitet. Bebauungspläne sind den Zielen der Raumordnung und der Flächennutzungsplanung anzupassen:</p> <p><i>§ 1 BauGB Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung</i></p> <p><i>(1) Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.</i></p> <p><i>(2) Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).</i></p> <p><i>(3) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.</i></p> <p><i>(4) Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.</i></p> <p>Die zulässigen Inhalte für einen Bebauungsplan werden in § 9 Abs. 1 BauGB abschließend aufgelistet. Die Gemeinde darf im Rahmen der Abwägung einzelnen Belangen den Vorzug gegenüber anderen Belangen geben.</p> <p>Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird nach den Vorgaben des BauGB aufgestellt. Dem Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ist eine Begründung beigefügt, in der das städtebauliche Erfordernis und die zu berücksichtigenden städtebaulichen Zielvorgaben erläutert werden.</p>
		<p>Beschluss:</p>

Änderung des BP Nr. 31 im südlichen Teil der Bergstraße, Haus-Nrn. 50 bis 76a Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a BauGB		
Einwendung und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
		Die Stellungnahme wird entsprechend den Erläuterungen zurückgewiesen und es bedarf keiner Überarbeitung der Planunterlagen.
Bürger 2 Zu Bergstraße 68 22.08.2024	nach Rücksprache mit unserer Architektin möchten wir folgende Bedenken und Anregungen zu dem ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 mit Datum 11.06.2024 vorbringen:	
	1. Im Plan ist auf Flurnr, 542 Bergstr. 68 das Bestandsgebäude nicht eingezeichnet. Laut Abwägungsbeschluss, Seite 21, sollte das Bestandsgebäude eingezeichnet werden, im Plan ist dies nicht erfolgt. Wir bitten um Ergänzung.	In der Planzeichnung wird die aktuelle DFK eingefügt und es wird auf die Darstellung als Abriss verzichtet. <i>Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung der Planzeichnung.</i>
	2. Zu Punkt 1.2. — Das Planzeichen A 1.2 fehlt in der Bebauungsplanzeichnung und sollte nach Abwägungsbeschluss aus der Legende genommen werden. Dies ist nicht erfolgt. Wir bitten um Änderung.	<i>Die Legende wird redaktionell angepasst.</i>
	3. Zu Punkt 3.5. — Die Wandhöhe wurde im neuen Planentwurf neu definiert mit „natürlichem Gelände talseitig bis Schnittpunkt Aussenwand mit OK Dachhaut) und wurde im Beschluss mit 6,80 m angegeben. Im Plan wurde die Wandhöhe nicht geändert und ist immer noch mit 6,50 m angegeben. Dies widerspricht dem Abwägungsbeschluss. Des Weiteren stellt diese neue Regelung für unser Grundstück eine erhebliche Verschlechterung dar, da das natürliche Gelände talseitig 43 cm unter dem Rohfußboden liegt und die Wandhöhe nur um 30 cm erhöht wurde. Auf Grund der Hanglage fügt sich das Gebäude wesentlich schlechter ein, wenn es noch tiefer gesetzt wird, da dann die Abgrabungen im Hang wesentlich steiler ausfallen. Da	In der Planzeichnung wird die erhöhte Wandhöhe eingetragen. Darüber hinaus hält die Gemeinde an der Abwägung der vorhergehenden Stellungnahme fest, in der mit einer Schnittansicht nachgewiesen wird, dass die getroffenen Festsetzungen die Errichtung des beantragten 4-Familienhauses durchaus ermöglichen. Diese lassen sogar eine etwas steilere Dachneigungen von bis zu 35° zu, so dass durchaus der Dachraum mit ausgebaut werden kann.

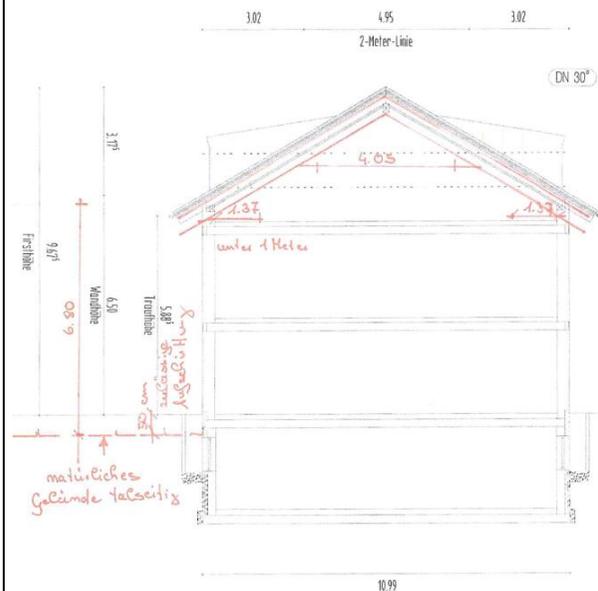
Änderung des BP Nr. 31 im südlichen Teil der Bergstraße, Haus-Nrn. 50 bis 76a
 Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a BauGB

Einwendung und Datum

Bedenken und Anregungen

Erläuterung und Beschlussvorschlag

Aufschüttungen bis 50 cm genehmigt sind, wäre folgerichtig, die Wandhöhe um 50 cm gegenüber der ursprünglich festgesetzten Wandhöhe von 6,50 m zu erhöhen, also 7,00 m.
 Bei der jetzt angegebenen Wandhöhe ist ein sinnvoller Dachgeschossausbau nicht mehr möglich, 1,37 m beidseitig der Dachgeschossgrundfläche liegen unter 1 m, nur noch 4,05m würden über 2 m liegen.
 Die Planung widerspricht dem Grundgedanken der Gemeinde Krailling Wohnraum im Innenbereich zu schaffen. Wir bitten um Wanderhöhung auf 7 m. (zur Verdeutlichung der Verschlechterung legen wir Ihnen einen entsprechenden Schnitt bei, in dem wir in rot die neuen Dachlinien eingezeichnet haben.)



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

Einwendung und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	4. Zu Punkt 5.1. — Hier ist eine Dachneigung zwischen 43° und 48° festgesetzt. Laut Plan gibt es Gebiete mit Dachneigung 18° — 35° und Gebiete mit Dachneigung 43° — 48°. Die Festsetzung ist irreführend und nicht mit dem Plan übereinstimmend.	Die Festsetzung A 5.1 ist in der Legende als Beispiel gedacht. Im Plan gibt es zwei unterschiedliche Bereiche einmal 18°-35° und einmal 43°-48°. Für die Bergstraße 68 wird eine Dachneigung von 18° bis 35° festgesetzt. <i>Es erfolgt eine redaktionelle Überarbeitung der Legende.</i>
	5. zu Punkt 5.3. — Letzter Satz: „Dacheinschnitte sind unzulässig“ muss laut Einwendungen Kreisbauamt gestrichen werden, da er in 5.4 nochmal festgesetzt ist. Beim Abwägungsbeschluss wurde hierauf nicht eingegangen, sondern der vorletzte Satz besprochen. Wir bitten um Änderung.	<i>Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung der Festsetzung.</i>
	Anmerkungen zu Grundstücken die nicht uns betreffen:	
	6. Fl.-Nr. 546: Die Baugrenze wurde laut Abwägungsbeschluss um 3 m in Richtung Hang verlängert, Das Maß (28 m) wurde nicht angepasst.	<i>Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung der Planzeichnung.</i>
	7. Fl.-Nr. 546/1: Die Vermaßung der Lage und Länge des Baufeldes fehlt.	<i>Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung der Planzeichnung.</i>
	8. Fl.-Nr. 545/2: Auch hier fehlt die Bemaßung der Länge des Baufeldes.	<i>Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung der Planzeichnung.</i>
	9. Fl.-Nr. 544/2; Die genaue Lage des hinteren Baufeldes ist nicht definiert. (Abstand zum vorderen Baufeld)	Das hintere Baufeld liegt auf einem getrennten Baugrundstück mit der Fl.-Nr. 265/2 und ist zu dessen Grundstücksgrenzen ausreichend bemaßt. Die Flurstücksnummer wird derzeit von der Baumfestsetzung verdeckt. Deshalb wird sie zur besseren Lesbarkeit verschoben. <i>Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung der Planzeichnung.</i>
	10. Fl.-Nr. 544 und 544/1: Die genaue Lage des Baufeldes ist nur teilweise definiert.	<i>Es erfolgt eine entsprechende redaktionelle Ergänzung der Planzeichnung.</i>

Änderung des BP Nr. 31 im südlichen Teil der Bergstraße, Haus-Nrn. 50 bis 76a Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a BauGB		
Einwendung und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
Bürger 3 Bergstraße 50/52 18.09.2024	<p>wir, mein Nachbar Hr. Dr Emmerich und ich, Christoph Brötz, schreiben Ihnen beziehungsweise auf die Sitzung des Bauausschusses am 11.06.2024 und die darin verabschiedeten Beschlüsse bzgl. der Änderung des Bebauungsplans Nr. 31. Hiermit nehmen wir die Möglichkeit einer weiteren Stellungnahme fristgerecht vor dem 20.09.2024 wahr.</p> <p>Erstmal danken wir Ihnen für Berücksichtigung einiger von uns gemachten Anregungen. Des Weiteren möchten wir aber zum Ausdruck bringen, daß unserer Meinung nach durch die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplans unsere Einwendungen aus unserem Schreiben vom 16.02.2024 sowie der email von Christoph Brötz vom 18.02.2024, insbesondere der Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes, nicht ausreichend Rechnung getragen wird.</p> <p>Entsprechend halten wir die Einwendungen aus dem Schreiben vom 16.02.2024, sowie der email vom 18.02.2024 weiter aufrecht.</p> <p>Wir sind nach wie vor der Meinung, dass wir im Rahmen der Festlegungen in der aktuellen Version der Änderung des Bebauungsplans deutlich benachteiligt werden. Auch wenn ein Ziel ist die Hangkante von Bebauung freizuhalten, so ist auf der Mehrzahl der Grundstücke innerhalb des betroffenen Gebietes, sowie in den angrenzenden Gebieten unmittelbar nördlich und südlich des Gebietes die Hangkante umfangreich bebaut.</p>	<p>Das Eigentum wird durch Inhalte und Schranken von Gesetzen bestimmt (Art. 14 Abs.1 GG). Für die Bebaubarkeit von Grundstücken gelten die Regelungen des BauGB. Die Inhalte und Schranken werden im Baugesetzbuch geregelt. Im Rahmen der Bauleitplanung (BP und FNP) wird die bauliche und sonstigen Nutzung von Grundstücken vorbereitet und geleitet. Bebauungspläne sind den Zielen der Raumordnung und der Flächennutzungsplanung anzupassen:</p> <p><i>§ 1 BauGB Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung</i></p> <p><i>(1) Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.</i></p> <p><i>(2) Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).</i></p> <p><i>(3) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.</i></p> <p><i>(4) Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.</i></p> <p>In diesem Sinne muss im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung das aktuelle Ziel des Regionalplans: Die Freihaltung der Hangkante (B II Z 4.3 RP 14) insbesondere in den Bereichen berücksichtigt werden, wo noch keine Bebauung stattgefunden hat. Bei den beiden betroffenen Gebäuden wird der Bauraum sogar noch etwas nach Westen zur Hangkante hin erweitert. Die städtebauliche Analyse hat ergeben, dass eine Bebauung bis zur Höhenlinie 556 m ü.NHN vertretbar ist. Nur bei den beiden südlich angrenzenden Grundstücken wird aufgrund der verbindlichen 6. Änderung des BP 31 eine noch höhere Bebauung am Hang zugelassen.</p>

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

Einwendung und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	<p>Des Weiteren bitten wir aufzunehmen, dass im nördlichen Teilbereich (Bergstraße. 50 bis 56a) eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern zugelassen sein wird. Dies wird oft genannt, dass dies möglich sein soll. In der Erläuterung ist dies jedoch so bislang nicht dargestellt.</p>	<p>Hierbei handelt es sich offensichtlich um ein Missverständnis. In den Festsetzungen wird unter A 4.3 festgesetzt, dass in der offenen Bauweise Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Dies gilt innerhalb des gesamten Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung.</p>
	<p>Für das Grundstück 546/1 bitte ich, Christoph Brötz, zu prüfen, weshalb der Bauraum auf der süd-westlichen Seite mehr Abstandfläche zum Nachbargrundstück berücksichtigt als die normalerweise üblichen 3,0m, die auch in den anderen Grundstücken immer berücksichtigt wurden. Der bisherige Einwand wird damit begründet, daß für das nördliche Nachbargrundstück die gleiche Breite des Bauraums festgelegt wurde. Jedes Grundstück ist jedoch individuell in seinen Maßen, daher bitte ich dies auch im entsprechenden Bauraum zu berücksichtigen und als Referenz den Abstand zum Nachbarn als maßgebende Größe zu berücksichtigen. Des weiteren verstehe ich den Einwand, weshalb der Bauraum in Richtung Südosten nicht wie bei allen anderen Grundstücken bis zu einem Abstand von 3,0m zur Straße hin möglich ist. Es wurde der eingetragene Baum als Begründung genannt. Ich bitte jedoch zumindest außerhalb des Baumes den Bauraum bis zu einem Abstand von 3,0m von der Straße hin vorzuziehen. Zudem bitte ich Sie zu vermerken, daß lediglich der eingetragene Baum der Grund ist, daß der Bauraum nicht bis zu einem Abstand von 3,0m vorgezogen werden kann, wie bei den weiteren angrenzenden Grundstücken umgesetzt.</p>	<p><i>Die Gemeinde hält an ihrer bisherigen Abwägung fest.</i></p> <p>Der Bauraum schränkt das Baurecht nicht ein. Letzteres wird maßgeblich über die festgesetzte absolute Grundfläche definiert und diese lässt sich flexibel innerhalb des vorgegebenen Bauraums umsetzen.</p> <p>Die Fläche neben dem zu erhaltenden Baum kann jederzeit für Nebenanlagen genutzt werden.</p> <p>Das Abrücken der südöstlichen Baugrenze von der Vorgartenzzone wurde aufgrund des zu erhaltenden Baumes vorgenommen und führt zu keiner Einschränkung des festgesetzten Baurechts.</p>
	<p>Wir bedanken und für eine wohlwollende Berücksichtigung der Anmerkungen.</p>	<p>Beschluss: Die Stellungnahme wird entsprechend den Erläuterungen zurückgewiesen und es bedarf keiner Überarbeitung der Planunterlagen.</p>

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

Einwendung und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
----------------------	-------------------------	------------------------------------

Abstimmungsergebnis: 9 : 0