

---

**Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 10.12.2024**

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 zugestimmt.
- b) Das Planungsbüro Skorka wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen in den Entwurf der Bebauungsplanänderung einzuarbeiten.  
Die Verwaltung wird beauftragt, eine erneute verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

**Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8**

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Krailling, 12.12.2024

  
Marco Zickler



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

1. Auslegung in der Zeit vom 02.08.2024 bis 27.09.2024


Gemeinde Krailling

18.11.2024

1. Thema: Festsetzungssystematik		
Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen bei der Gemeinde eingereicht:		Abwägung
<p><b>(01)</b> Landratsamt Starnberg / <b>Kreisbauamt</b> Stellungnahme vom 24.08.2024</p>	<p>1. Zu Festsetzung B 3.1.1 Die max. zulässige Grundfläche muss ich auf die im Bebauungsplan erkennbare Einheit, vorliegend das jeweilige Baugrundstück, beziehen. Wir bitten um textliche (ggf. auch zeichnerische) Klarstellung.</p>	<p>Die Festsetzung einer Grundfläche im jeweiligen Bauraum ist aus Sicht der Gemeinde nach der Rechtsprechung zulässig. 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“. Damit kann eine vom Buchgrundstück abweichende Bestimmung des Baugrundstückes im Bebauungsplan erreicht werden oder aber eine Differenzierung – wie in diesem Fall – über durch Baugrenzen und Baulinien definierte Bauräume.</p> <p><b>Festsetzung B 3.1.1 bleibt unverändert.</b></p>
	<p>2. Zu Festsetzung B 3.1.4 und B 3.1.5 Wir gehen davon aus, dass die Intention dieser Festsetzung ist, bei Bauvorhaben mit Tiefgaragen eine größere GRZ festzusetzen. Die GR der Tiefgarage ist unter § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO zu subsumieren. Folglich wird die GR der Tiefgarage bereits in Festsetzung B 3.1.4 mitgerechnet. Wir empfehlen deshalb, in der Festsetzung B 3.1.4 die GRZ für die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO (inklusive der Festsetzung 3.1.1, 3.1.2 und 3.1.3) festzusetzen und Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO erst in der Festsetzung B 3.1.5 bei der Berechnung der GRZ zu berücksichtigen. Zur Vereinfachung bitten wir die Überschreitungsmöglichkeit — in Anlehnung an die absoluten Werte der GR I, ebenfalls als absolute Werte festzusetzen. Die Festsetzung einer GRZ bei der GR II ist in der Praxis nicht (oder nur sehr schwer) vollziehbar.</p>	<p>Zur Vereinfachung wird in FS 3.1.4 die GRZ allgemein auf 0,8 angehoben und FS 3.1.5 gestrichen (die TGa sind ja in FS 3.1.4 enthalten). In dem Gebiet besteht eine relativ hohe Dichte auf kleinen Grundstücken und daher erscheint etwas mehr Flexibilität, gerade im Hinblick auf die Parkierung sinnvoll zu sein. Über die Festsetzung zu den Vorzonen, den rückwärtigen Grünstreifen, zu pflanzenden Bäumen je 400 qm Grundstücksfläche ist eine Mindest-Durchgrünung gesichert.</p> <p>Es ist nicht ersichtlich, warum eine GRZ bei der GR II nicht vollziehbar ist. Es handelt sich bei der GRZ um den Teil des Grundstücks, der mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf.</p> <p><b>In Festsetzung B 3.1.4 wird eine max. GRZ von 0,8 angesetzt. Festsetzung 3.1.5 wird gestrichen.</b></p>
	<p>3. Zu Festsetzung 3.2.4 Wir empfehlen bei der Festsetzung des unteren Bezugspunkts zur Bestimmung der Wandhöhe evtl. Geländeänderungen (insbesondere Abgrabungen) mitzudenken, welche die tatsächliche sichtbare Wandhöhe beeinflussen.</p>	<p>Geländeänderungen wurden mitgedacht, indem unter FS 3.2.8 bestimmt ist, dass das der Geländeanschluss an Fassaden maximal 20 cm unterhalb des Höhenbezugspunktes liegen muss. Damit wird ein ausreichender Spielraum zur Höhenlage des Erdgeschosses und der Ausbildung des Geländes gegeben. Die maximal sichtbare Fassadenhöhe gemäß 3.2.1 kann daher um 20 cm höher sein als die zulässige Wandhöhe gemäß 3.2.1.. Dieser Sachverhalt ist unter 7.12 der Begründung dargelegt.</p>

	<p>4. Zu Festsetzung B 3.2.7 Wir dürfen an unseren gemeinsamen Termin zur „Verschlankung der Bauleitplanung“ im großen Sitzungssaal des Landratsamtes Starnberg erinnern und bitten diese Festsetzung zu vereinfachen. Gemäß Begründung des Bebauungsplans liegt ein offenes Gelände vor, wenn ein Mindestanteil von 70 % Öffnungsanteil gegeben ist. Wie sollen die Gemeindeverwaltung und das Kreisbauamt diese Festsetzung überprüfen?</p>	<p>Die festgesetzte Wandhöhe entspricht der Höhe von räumlich wirksamen Kubaturen, wie sie sich die Gemeinde in dem Gebiet vorstellen kann. Da als Dachformen sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer zugelassen werden sollen, entsteht für den Fall von Dachterrassen (Staffelgeschossen mit Flachdach) die Notwendigkeit von Absturzsicherungen. Diese sollen jedoch die wirksamen Wandhöhen (die geschlossenen Fassadenteile) nicht zusätzlich um gut einem Meter erhöhen. Die Wandhöhen von Fassaden mit Flachdächern oder geneigten Dächern sollen vergleichbar sein. Da auch filigran gestaltete Gelände auf die Wandhöhe angerechnet werden, ist es notwendig, diese gesondert zu regeln.</p> <p>Für die Einhaltung der Festsetzungen sind auch Planende und Bauherren verantwortlich. <b>Festsetzung B 3.2.7 bleibt unverändert.</b></p>
	<p>5. Zu Festsetzung B 3.2.10 Wir bitten weiterhin darum, diese Festsetzung zu streichen. Gemäß Begründung des Bebauungsplans liegt ein Umbau vor, wenn es sich um verfahrensfreie Maßnahmen gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr.11 BayBO handelt. Alle baulichen Maßnahmen, die nicht der Verfahrensfreiheit unterliegen, sind nicht als „Erhalt der Gebäudesubstanz zu werten.“ Wir dürfen darauf hinweisen, dass durch die in Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 BayBO aufgeführten baulichen Maßnahmen, die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht tangiert werden. Auch bloße Nutzungsänderungen sind ohne diese Festsetzung weiterhin zulässig. Bei der Nutzungsänderung ist nur das Ändern der Nutzung Verfahrensgegenstand (Busse/Kraus, Kommentar zur BayBO, Art. 68 Rn. 117). Wenn das in seinem Bestand geschützte Gebäude hinsichtlich des Maßes der Nutzung nicht verändert wird, sind auch keine Befreiungen erforderlich.</p>	<p><b>Die bisherige Festsetzung 3.2.10 wird gestrichen.</b> In der Begründung wird dargelegt, dass auf Grund der Besonderheit des ortsbildprägenden Bestandes die Grundzüge der Planung hinsichtlich der Höhe zu Gunsten des Bestandserhalts zurückgestellt werden und im Einzelfall eine Befreiung geprüft und ggf. erteilt wird, wenn das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes erhalten bleibt.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p>		
<p><b>Abstimmungsergebnis:</b></p>		
<p><b>Zustimmung:</b></p>	<p>8</p>	
<p><b>Ablehnung:</b></p>	<p>0</p>	

### 3. Thema: Grundstück Fl.Nr. 335/45 (Luitpoldstraße 40)

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen bei der Gemeinde eingereicht:	Abwägung
<p>(2) privates Schreiben vom 11.09.2024</p> <p>1. Das Baufenster soll, wie beigefügt dargestellt, geändert werden:            Verlängerung der südöstlichen Baugrenze bis zur Vorgartenzone hin, dafür Verringerung der Baugrenze am Kreuzungsbereich Luitpoldstr./Hermann-Aust-Str.            Die sich hier ergebende Giebelbreite soll ca. 11 m betragen. Mit der Änderung wird die Bauflucht der anderen Bauräume zu Luitpoldstr. aufgenommen — dies führt zu einem städtebaulich einheitlicher Straßenflucht, ebenso können die im geplanten Neubau vorgesehenen Wohnungen besser belichtet werden.</p> 	<p>Die Frage einer besseren Belichtung kann hier nicht nachvollzogen werden, da die geplanten Neubauten nicht ersichtlich sind. Die in der Anregung dargestellte Erweiterung zur Luitpoldstraße hin weist eine Breite von ca. 8,5 m auf. Der ursprüngliche Bauraum (B-Planentwurf) weist eine Breite zur Luitpoldstraße von ca. 11 m auf, was eine geeignete Gebäudetiefe für Wohngebäude darstellt. Mit dem ursprünglichen Bauraum ließen sich entweder ein längs- oder ein quer gerichteter Baukörper oder ein winkelförmiger Baukörper mit jeweils geeigneter Gebäudetiefe (ca. 11m bzw. 13m) errichten.</p> <p>Der vorgelegte, konkrete Wunsch zur Änderung des Bauraums wurde geprüft und wird als vertretbar angesehen. Aus städtebaulicher Sicht ist die beschriebene, durchgängige Bauflucht zu befürworten.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt und der Bauraum entsprechend der vorgelegten Skizze verändert.</b></p>
<p>2. Des Weiteren sollte Festsetzung 5.2 geändert werden: Die Baugrenze sollte für Terrassen um 2,8 m (statt um 2,0 m) überschritten werden können. Der Nutzwert der Terrassen wäre damit nach heutigen Maßstäben deutlich verbessert, dies wiederum führt zu einer besseren Belebung der zentralen Bereiche.</p>	<p>Die Terrassen können auch innerhalb des Bauraums liegen. Die Fläche des Bauraums ist ca. 80 qm Fläche größer als die zulässige Grundfläche. Für Terrassen sind zusätzlich zur GR in diesem Fall 36 m Flächen zulässig, die sich damit leicht im Bauraum unterbringen ließen. Die FS 5.2. stellt eine Ausnahme dar, die für einzelne Fälle mit sehr beengten Verhältnissen oder auf kleinen Grundstücken notwendig werden kann. Auf Grund der Ziele der Gemeinde, gut durchgrünte Gebiete zu erhalten bzw. zu entwickeln, sollen um die Gebäude herum ausreichend Flächen verbleiben, die begrünt werden.</p> <p><b>Die Festsetzung 5.2 bleibt unverändert.</b></p>

<b>Beschlussvorschlag:</b>	1.
<b>Abstimmungsergebnis:</b>	
<b>Zustimmung:</b>	8
<b>Ablehnung:</b>	0