

**Gemeinde Krailling**  
**11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 für die Flurnummern**  
**402/6, 402,3, 409/2, 405/8, 405/3, 406, 341, 341/18, 335/45, 335/46,**  
**335/47, 335/48, 342 (Teilfläche), 335/8 (Teilfläche),**  
**Gemarkung Krailling**

**11.02.2025**

**Begründung zum Bebauungsplan**

**Inhalt**

<b>1.</b>	<b>Lage im Gemeindegebiet</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Erfordernis der Bebauungsplanänderung</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>3</b>
3.1.	Abgrenzung und Größe	3
3.2.	Vorhandene Bebauung	3
3.3.	Umgebende Bebauung	3
3.4.	Erschließung	4
3.5.	Grünbestand	4
3.6.	Topographie	5
<b>4.</b>	<b>Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten</b>	<b>5</b>
4.1.	Planungsrechtliche Beurteilung	5
4.2.	Gemeindliche Planungen	5
4.3.	Weitere Rechtsvorschriften	7
<b>5.</b>	<b>Planung</b>	<b>9</b>
5.1.	Städtebauliches Konzept	9
5.2.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
<b>6.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>13</b>
6.1.	Beschleunigtes Verfahren nach 13a BauGB	13
<b>7.</b>	<b>Begründung der einzelnen Festsetzungen</b>	<b>14</b>
7.1.	Geltungsbereich	14
7.2.	Art der Nutzung	14
7.3.	Maß der Nutzung	14
7.4.	Höhenlage der Gebäude	17
7.5.	Überbaubare Grundstücksflächen	17
7.6.	Bauweise	18
7.7.	Verkehrsflächen / Erschließung	18
7.8.	Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	18
7.9.	Gestalterische Festsetzungen	19
7.10.	Grünordnung und Einfriedungen	19
7.11.	Einfriedungen	20
7.12.	Geländeveränderungen	20
7.13.	Schallschutz und Blendwirkung	20
<b>8.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>21</b>
<b>9.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen</b>	<b>21</b>

# EINFÜHRUNG

## 1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET



Flurkarte mit Geltungsbereich der Änderung

## 2. ERFORDERNIS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Das Planungsgebiet liegt in der Ortsmitte von Krailling auf der westlichen Seite der Luitpoldstraße, einer wichtigen Verbindungsachse nach Planegg. Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um weiterhin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung dieses wichtigen Bereiches zu schaffen. Auf einigen Grundstücken werden von Seiten der Eigentümer bauliche Veränderungen in Erwägung gezogen. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 28 wurde in der Vergangenheit mehrfach geändert. Dabei wurden u.a. die zulässige Geschossflächenzahl sowie Festsetzungen zur Bauweise angepasst. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll der bestehende Bebauungsplan an die aktuellen städtebaulichen Ziele sowie den aktuellen rechtlichen Rahmen angepasst werden.

Auf den Grundstücken wurde das bestehende Baurecht bereits größtenteils umgesetzt, eine bauliche Entwicklung ist dementsprechend vorwiegend durch den Abriss, Umbau bzw. Anbau von Bestandsgebäuden möglich.

Durch die Neuordnung soll das Wohnraumangebot ergänzt und eine qualitätvolle bauliche Entwicklung vorgegeben werden. Gleichzeitig sollen durch die grünordnerischen Festsetzungen Beiträge zum natürlichen Klimaschutz und zur Klimaanpassung geleistet sowie gesunde Wohnverhältnisse und der baukulturelle Erhalt und die Entwicklung des Ortsbildes gesichert werden.

## 3. AUSGANGSSITUATION

### 3.1. Abgrenzung und Größe

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt 11 westlich der Luitpoldstraße liegenden Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 7.145 qm.

### 3.2. Vorhandene Bebauung

Derzeit sind alle Grundstücke bebaut. Die Gebäude auf den Grundstücken weisen insgesamt eine zwei- bzw. dreigeschossige Wirkung auf, allerdings variieren die Trauf- und Firsthöhen im Einzelfall sehr stark. Im Bestand sind vorwiegend Satteldächer vorhanden, v.a. im südlichen Bereich in Richtung Luitpoldstraße sind auch Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Flachdächer zu finden. In einzelnen Erdgeschossen sind Ladeneinheiten, Praxen oder Dienstleistungen vorhanden. Insgesamt ist der Bereich von einer offenen Bebauung geprägt, durch die Räume zwischen den Gebäuden ergeben sich z.T. Blicke in die rückwärtigen Bereiche.

### 3.3. Umgebende Bebauung

Der Straßenraum der Luitpoldstraße ist geprägt von Einzelgebäuden in unterschiedlichem Baustil. Die Gebäude wechseln zwischen giebel- und traufständiger Stellung. Die meisten Gebäude haben zwei Vollgeschosse mit einem ausgebauten Dachgeschoss (vor allem Satteldächer). Auf der östlichen Seite der Luitpoldstraße sind in jüngerer Zeit mehrere, kleine Wohnsiedlungen mit 3-geschossigen Gebäuden entstanden, bei welchen das 3. Geschoss als Staffelgeschoss mit entsprechenden Rücksprünge ausgebildet ist.

An das Plangebiet schließt im Westen rückwärtig der Luitpoldstraße ein größeres Wohngebiet an. Für diesen Bereich besteht der Bebauungsplan Nr. 27 aus dem Jahr 2004. Das Gebiet westlich weist eine ähnliche Höhenentwicklung wie das Planungsgebiet der vorliegenden Änderung auf, jedoch liegt die bauliche Dichte hier niedriger, verbunden mit größeren Gartenbereichen.



*Bestandgebäude entlang der Luitpoldstraße im Plangebiet*

### 3.4. Erschließung

Die Grundstücke im Planungsgebiet sind über die Luitpoldstraße, die Georg-Schuster-Straße, die Hermann-Aust-Straße, die Bürgermeister-Huber-Straße und die Elisenstraße ausreichend erschlossen.

### 3.5. Grünbestand

Im Gebiet sind vereinzelt größere Bäume vorhanden, diese wurden vom Büro STADT RAUM PLANUNG lediglich nach ihrem äußeren Erscheinungsbild bewertet. Eine genaue Prüfung der Bäume auf Standsicherheit hat nicht stattgefunden.

Die meisten Gebäude stehen von der Straße abgerückt und weisen unterschiedliche Vorfelder bzw. Vorgärten auf. Die Wohngebäude haben einen grünen Vorgarten mit Hecke bzw. Zaun entlang der Straße. Bei den Gebäuden mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss sind die Vorzonen als Belagsfläche ausgebildet oder die Gebäude stehen direkt an der Gehwegkante. Die Gärten sind von der Straße größtenteils einsehbar, der Grünbestand wirkt somit bis in den Straßenraum.

### 3.6. Topographie

Das Planungsgebiet ist relativ eben, insgesamt sind Höhenunterschiede von etwas über einem Meter vorhanden. Als Grundlage für die Planung des südlichen Bereichs wurde der im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 erstellte Vermessungsplan des Büros Lorenz Binn, Aufkirchen, verwendet.

## 4. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

### 4.1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 28 und ist gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

### 4.2. Gemeindliche Planungen

#### 4.2.1. Flächennutzungsplan

Das Gebiet wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.



Flächennutzungsplan

#### 4.2.2. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für das Planungsgebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 28 vom 27.06.1978, der als qualifizierter Bebauungsplan Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet), zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur baulichen Höhe (Zahl der Vollgeschosse max. I, II bzw. III), zur öffentlichen Verkehrsfläche) sowie zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl) und zur Bauweise (z.T. geschlossene Bauweise) enthält. Daneben sind Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, z.B. Dachform (Satteldächer mit einer max. Dachneigung von 22-27°), Dachgauben (unzulässig), Firstrichtung, Nebengebäuden, Garagen und Stellplätzen und Grünordnung (Baumpflanzungen, Baumerhalt) vorhanden.

Für die Flurnummern 341 und 341/18 wurde im Jahr 1987 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.28 und im Jahr 1995 eine 2. Änderung für den Bereich beschlossen. Dabei wurde die zulässige GFZ auf

Gemeinde Krailling, 11. Änderung Bebauungsplan Nr. 28, Begründung	Planungsbüro Skorka / Büro STADT RAUM PLANUNG	Fassung vom 11.02.2025 (Satzungsfassung)	Seite 5/21
---	---	--	------------

den Grundstücken von 0,5 auf 0,65 erhöht und die Bauweise von geschlossen zu offen geändert. Aufgrund der höheren GFZ wird statt der Unterbringung der Stellplätze in Garagen stattdessen eine Fläche für eine Tiefgarage über beide Grundstücke festgesetzt. Die Zufahrt für die gesamte Tiefgarage erfolgt über das Grundstück mit der Fl.Nr. 341. Dementsprechend entfällt auch das eingeschossige Gebäude mit Flachdach, das im ursprünglichen Bebauungsplan die beiden Gebäude an der Straße miteinander verbinden sollte (geschlossene Bebauung). Die gestalterischen Vorgaben des ursprünglichen Bebauungsplans werden größtenteils übernommen: Höhe der Traufe max. 6,30m, Satteldach mit 22-27°, keine Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster über 0,25 m<sup>2</sup> und Kniestöcke.

Im Jahr 2020 wurde für die östliche Straßenseite der Luitpoldstraße die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 beschlossen, da auf mehreren Grundstücken von Seiten der Eigentümer bauliche Veränderungen geplant wurden und das bestehende Baurecht zum Teil nicht umgesetzt wurde. Dabei wurde für das gesamte Planungsgebiet eine gleichmäßige Baudichte unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Höhenentwicklung der 2- und 3-geschossigen Bauweise vorgesehen. Durch die offene Struktur sowie die angemessene Körnigkeit und Maßstäblichkeit der Gebäudekubaturen soll der Gartenstadtcharakter erhalten bleiben.

Im Jahr 2004 wurde der Bebauungsplan Nr. 27 beschlossen, der westlich an das Planungsgebiet angrenzt. Dabei wurde das Maß der Bebauung über die Grundflächen bzw. Geschossflächen sowie über die Zahl der Vollgeschosse festgelegt sowie wichtige Grünstrukturen und Gartenbereiche gesichert.

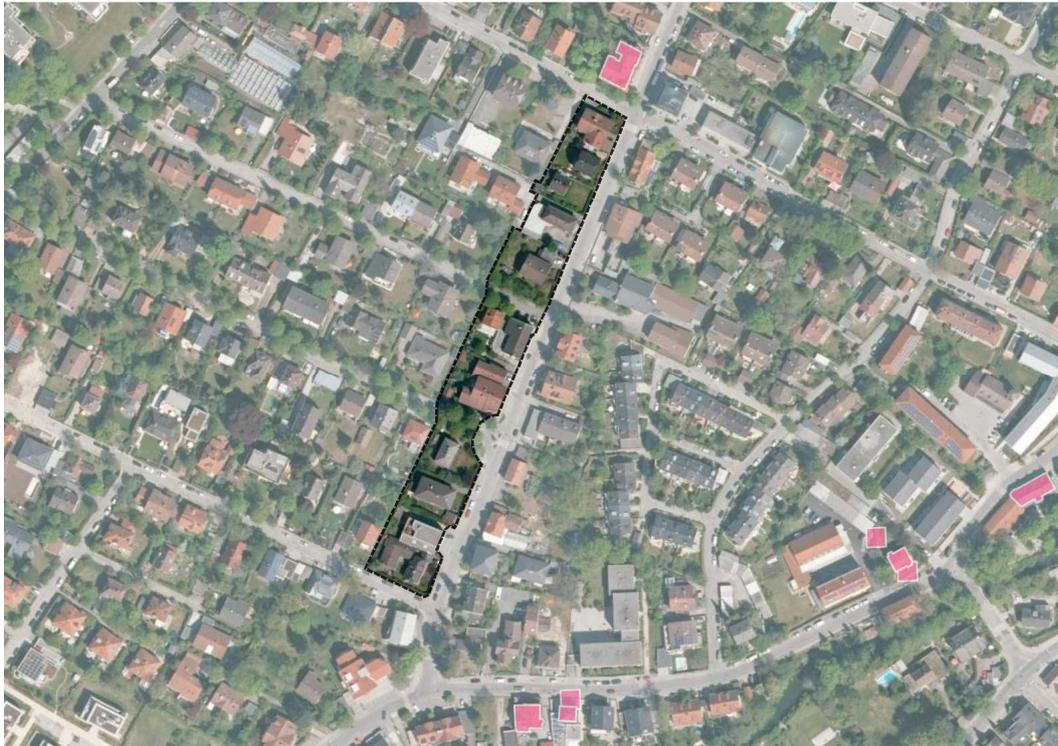


*Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 28 vom 27.06.1978 und diverse Änderungen sowie der westlich liegende Bebauungsplan Nr.27*

### 4.3. Weitere Rechtsvorschriften

#### 4.3.1. Denkmalpflege

Im Bayern-Atlas<sup>1</sup> sind Bau- und Bodendenkmäler in der Umgebung dargestellt. Im unmittelbaren Umfeld des Planungsumgriffs liegt an der Kreuzung Luitpoldstraße/ Elisenstraße ein Baudenkmal: das Gasthaus Kraillinger Hof (zweigeschossiger Walmdachbau in Ecklage, mit Eckerkerturm, Zwerchhausrisaliten, Zierfachwerk, Balkonen und Lauben, 1897). Im weiteren Umfeld befinden sich an der Margaretenstraße zwei weitere Baudenkmäler: ein Wohnhaus (zweigeschossiger Satteldachbau mit Fassaden im barockisierenden Jugendstil, Veranda, Wintergarten, vom Architekten Martin Dülfer für sich selbst auf Grundlage eines älteren Bauernhauses errichtet, 1902; mit Ausstattung) sowie ein Wohnhaus (mit flachem Walmdach, Fassade mit Neurokoko-Putz- und Stuckdekor, um 1900; zugehörige eiserne Einfriedung, Jugendstil, um 1900).



Ausschnitt Baudenkmäler (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

#### 4.3.2. Wasserwirtschaft

Im Bayern-Atlas<sup>1</sup> sind im Geltungsbereich weder Überschwemmungsgebiete noch wassersensible Bereiche dargestellt. Die Überschwemmungsbereiche entlang der Würm liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

#### 4.3.3. Artenschutz

Die Beachtung des speziellen Artenschutzes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 u. 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Bauvorhaben so betroffen sein können, dass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist.

Im vorliegenden Bebauungsplangebiet können insbesondere höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse, die Baumhöhlen aber auch nicht ausgebaute Dachgeschosse zur Überwinterung nutzen, betroffen sein. Auch wenn der Gemeinde keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen bzw. von

<sup>1</sup> <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

selteneren, besonders störungsempfindlichen Vogelarten vorliegen, wird darauf hingewiesen, dass Bäume in der Vogelbrutzeit (Anfang März bis Ende September) nicht gefällt werden dürfen. Bäume mit potentiellen Höhlen (ab einem Bruthöhendurchmesser > 25 cm oder Stammumfang > 80 cm) sowie abzureißende Bestandsgebäude sind auf Fledermausbesatz zu kontrollieren.

Der Bebauungsplan setzt insbesondere wertgebende und größere vorhandene Bäume so weit als vom vorhandenen Baurecht möglich und dem Konzept entsprechend zur Erhaltung fest. Somit werden artenschutzrechtliche Konflikte durch den Bebauungsplan nicht neu hervorgerufen, sondern weitestgehend minimiert. Aus diesem Grund wird zur Aufstellung des Bebauungsplanes auf eine artenschutzfachliche Untersuchung verzichtet. Allerdings ist eine Verwirklichung von Baurechten erst zulässig, wenn im Falle eines möglichen Vorkommens dieses widerlegt ist oder aber geeignete CEF-Maßnahmen durchgeführt wurden und auch deren Wirksamkeit nachgewiesen wurde. Demnach ist kurz vor der Fällung von Bäumen mit Baumhöhlen eine Untersuchung erforderlich – dies auch unabhängig des Grunds der Fällung. Bei der Fällung von Höhlenbäumen sind unabhängig vom konkreten Besatz der Höhle für jede Höhle an geeigneten benachbarten Bäumen mindestens ein Vogel- sowie zwei Fledermauskästen anzubringen. Bei Höhlen, die sich für die Überwinterung von Fledermäusen eignen, ist zusätzlich mindestens ein wintersicherer Fledermauskasten nachzuweisen. Dasselbe gilt für den Abriss von Gebäuden. Hier sind beim Nachweis eines Fledermaus-Besatzes in Abstimmung mit einem Fledermausexperten geeignete Maßnahmen vorzusehen (z.B. Einbau von Fassadenkästen oder Bruthöhlen im Zuge eines Neubaus).

#### 4.3.4. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

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 Streifen 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, beschrieben: 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 im ISEK: 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.

#### 4.3.5. Ortsentwicklungsplanung

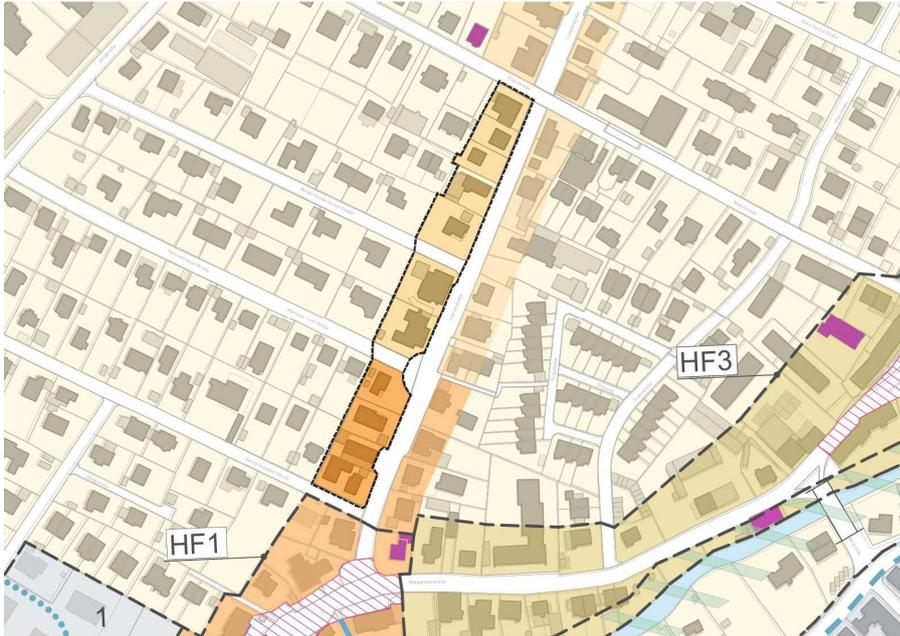
Folgende Ziele, die im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2012 entwickelt wurden, sind für den Bereich Luitpoldstraße weiterhin relevant:

Die Luitpoldstraße wird als wichtige, innerörtliche Verbindung angesehen und betont. Der südliche Abschnitt stellt in seiner Bedeutung eine Fortsetzung der Ortsmitte dar. Entlang der Luitpoldstraße wird ein Nebeneinander von Handel, Dienstleistungen und Wohnen als passend angesehen. Von einer „zentralen Handelslage“ entlang der Luitpoldstraße wird aktuell nicht mehr ausgegangen. Damit werden die baulichen Entwicklungen (große Nachfrage nach Neubau von Wohngebäuden) und der Rückgang der gewerblich genutzten Flächen entlang der Straße seit 2012 (Abschluss 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 gemacht, 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

Gemeinde Krailling, 11. Änderung Bebauungsplan Nr. 28, Begründung	Planungsbüro Skorka / Büro STADT RAUM PLANUNG	Fassung vom 11.02.2025 (Satzungsfassung)	Seite 8/21
--	--	---	------------

Der Straßenraum soll betont, die Bebauung aber in offener Bauweise weiterentwickelt werden. Die Parkierungssituation sowie die Funktion als wichtige Verbindung für Fußgänger und Radfahrer entlang der Luitpoldstraße soll optimiert werden.



Ausschnitt aus dem Ortsentwicklungskonzept 2012

## 5. PLANUNG

### 5.1. Städtebauliches Konzept

Die Konzeption ist aus den Zielen der übergeordneten städtebaulichen Planungen abgeleitet. Innerhalb des Planungsgebietes überwiegt derzeit die Wohnnutzung. In Teilen sind jedoch noch gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen zu finden bzw. waren ursprünglich vorhanden. Von einer Intensivierung der gewerblichen Nutzungen wird zum derzeitigen Zeitpunkt nicht ausgegangen. Für die vier südlichen Grundstücke soll dennoch die künftige Möglichkeit zur Ansiedlung von gewerblichen Angeboten erhalten bleiben, indem die Raumhöhen im Erdgeschoss entsprechend vorgesehen werden.

Für das Planungsgebiet ist, wie bereits im bestehenden Bebauungsplan, eine leicht abnehmende Baudichte von Süd nach Nord vorgesehen, um Nähe zur Ortsmitte im südlichen Bereich zu betonen. Dabei wurde auf eine ähnliche Baudichte und Körnigkeit wie auf der gegenüberliegenden Seite geachtet, um eine einheitliche Erscheinung des Straßenraums entlang der Luitpoldstraße zu erreichen.

Für die Bebauung wird trotz der vergleichsweise hohen baulichen Dichte eine offene Struktur und eine angemessene Körnigkeit und Maßstäblichkeit der Gebäudekubaturen angestrebt. Ziel ist, die prägende, offene städtebauliche Struktur von Krailling aufzunehmen und Riegelwirkungen zu vermeiden. Eine offene Bebauung ermöglicht Durchblicke zwischen den Gebäuden und somit auch auf den bestehenden Baumbestand. Mit dem Konzept wird daher der Gartenstadtcharakter von Krailling aufgenommen.

Die Baugrenzen im Gebiet werden nah an die Straße gezogen, um den Straßenraum der Luitpoldstraße besser zu fassen, jedoch wird hierbei, wo es möglich ist, auch der Bestand in die Baugrenzen einbezogen, um eine Weiterentwicklung des Bestands im Rahmen der neuen Festsetzungen zu ermöglichen und damit einen Beitrag zum Klimaschutz („Graue Energie“) zu leisten.

Im südlichen Abschnitt können die Gebäude straßenseitig mit Wandhöhen, die einer dreigeschossigen Bebauung entsprechen, ausgebildet werden, um dem Straßenraum räumlich zu fassen. Auf diesen

Grundstücken wird durch die Abstufung auf zweigeschossige Wandhöhen nach Nord-Westen ein Übergang zur dahinterliegenden kleinteiligen Wohnbebauung geschaffen. Entlang der Luitpoldstraße in Richtung Norden erfolgt eine Abstufung der Gebäudehöhen auf eine Zweigeschossigkeit mit Dachnutzung bzw. zurückgesetzten Terrassengeschoßen. Um den Straßenraum der Luitpoldstraße einheitlich zu fassen und ein stimmiges Gesamtbild auf beiden Seiten der Straße zu erreichen, wurde daher auf die Vorgaben aus der gegenüberliegenden 10. Bebauungsplanänderung Bezug genommen (Körnung der Gebäudekubaturen, Bauweise, Abstufung der Höhenentwicklung).

Die Höhenentwicklung nimmt die prägende Typologie von 2-geschossigen Baukörpern auf, die im 2. Obergeschoss entweder eine Nutzung im Dachgeschoss (bei geneigten Dächern) oder ein zurückgesetztes Terrassengeschoß aufweisen. Im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Boden und einer Minimierung der Versiegelung werden die Grundflächen daher so festgelegt, dass die angestrebte städtebauliche Dichte bzw. Kubaturen dann erreicht werden, wenn die zulässige Höhe umgesetzt wird. Damit wird einer Entwicklung „in die Höhe“ der Vorzug gegeben gegenüber einer Entwicklung „in die Breite“. Im Fall der Flrn. 341 und 341/18 zeigt der Bestand, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplans für diese beiden Grundstücke das aktuelle Konzept nicht umgesetzt werden kann. Die Grundflächen sind bereits sehr hoch. Für den Fall einer weiteren Entwicklung in die Höhe, müssten die Grundflächen reduziert werden, um die als verträglich erachteten Kubaturen und Nutzungsdichten einzuhalten. Um den Bestand weiterhin im Rahmen der Festsetzungen abzudecken, werden daher hier die mit der großen Grundfläche verbundenen, niedrigeren Wandhöhen und Firsthöhen beibehalten, um eine Gleichbehandlung zu erreichen und den Bestand fortentwickeln zu können. Die Gemeinde geht auf Grund der Eigentumsverhältnisse und der baulichen Gegebenheiten hier eher von einer Weiterentwicklung des Bestands als von einer Neuordnung aus. Damit wird für diese beiden Grundstücke der Planungsgedanke der 1. Änderung in das aktuelle Konzept integriert.

Die Bebauung entlang der Luitpoldstraße weist unterschiedliche Dachformen auf. Für die künftige Bebauung soll dieses Merkmal fortgeführt werden. Um das Bild des Straßenraumes als wichtige Achse zu erhalten und zu stärken, werden Balkone zur Straßenseite hin ausgeschlossen, da diese den eher privat geprägten Charakter einer Wohnstraße erzeugen würden.

Aufgrund der angestrebten städtebaulichen Dichte auf den Grundstücken wird sich bei der laufenden Umsetzung des Baurechts bzw. bei Neuplanungen auch der Stellplatzbedarf dementsprechend erhöhen. Um die Bedeutung der Luitpoldstraße als wichtige Verbindungsstraße nach Planegg zu stärken und den grünen Eindruck entlang der Straße zu erhalten, sollen die Stellplätze im rückwärtigen Bereich bzw. in Tiefgaragen angeordnet werden. Die z.T. kleinen Grundstücke ermöglichen jedoch nur wenig Spielraum bei der Anordnung der erforderlichen Stellplätze. Dementsprechend soll den Eigentümern ein vertretbarer Handlungsspielraum zur baulichen Umsetzung der Stellplätze gegeben werden. Es werden Festsetzungen zum Ausschluss von Stellplätzen in den Vorgärten und zur Gesamtzahl und Gestaltung der oberirdischen und damit räumlich wirksamen Stellplätze getroffen. Im Übergang zum westlich anschließenden Wohngebiet wird eine Begrünung entlang der westlichen Grenzen vorgegeben. Um den öffentlichen Straßenraum zu entlasten und hier Parkierungsmöglichkeiten für Besucher des Ortskerns freizuhalten, wird ein entsprechender Schlüssel zum Nachweis der privaten Stellplätze angesetzt, wie er auch in anderen, aktuellen Bebauungsplänen in Krailling festgelegt wurde.

Um die angestrebte Förderung der Fuß- und Fahrradmobilität zu unterstützen, werden die Zufahrten - soweit möglich – so angeordnet, dass sie nicht direkt auf die Luitpoldstraße führen, sondern auf die angrenzenden Nebenstraßen. Dies ermöglicht es, entlang der Luitpoldstraße die innerörtliche Fuß- und Radverbindung zu stärken, indem diese durch möglichst wenige Zufahrten / Querungen unterbrochen wird. Zudem ist ein Nachweis von ausreichend Fahrradstellplätzen erforderlich, um eine Veränderung der Mobilität vom motorisierten KFZ-Verkehr zu anderen Alternativen zu stärken.

In den Vorgärten ist mindestens ein neu zu pflanzender Baum vorzusehen, um den Straßenraum zu begrünen, den Gartenstadtcharakter zu erhalten und einen Beitrag zur Klimaanpassung / zum Klimaschutz zu liefern. Insbesondere die Alleen entlang der Hermann-Aust-Straße und der Bürgermeister-Huber Straße sollen als wichtige Grünstrukturen erhalten bleiben.

Gemeinde Krailling, 11. Änderung Bebauungsplan Nr. 28, Begründung	Planungsbüro Skorka / Büro STADT RAUM PLANUNG	Fassung vom 11.02.2025 (Satzungsfassung)	Seite 10/21
--	--	---	-------------

Die bestehende baurechtliche Situation lässt sich auf Grund der vielfältigen Änderungen des Bebauungsplans und auf Grund von Schwierigkeiten im Hinblick auf den Vollzug der bestehenden Festsetzungen nicht klar beschreiben. Mit dem neuen Konzept werden die ursprünglichen Ziele der Gemeinde weitergeführt, jedoch neu geordnet und im Rahmen der aktuellen rechtlichen Vorgaben klar bestimmt.



*Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan mit gegenüberliegender Straßenseite*

## 5.2. Erschließung, Ver- und Entsorgung

### Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz, die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die bestehenden Haltestellen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt überwiegend in Form von Garagen, Stapelparkern oder Duplexgaragen. Auf einzelnen Grundstücken ist zu erwarten, dass eine Tiefgarage erforderlich sein wird.

### Wasserversorgung

Die Wasser Ver- und Entsorgung ist aufgrund der bereits bestehenden Situation gesichert. Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde sichergestellt.

Die vorhandenen Gebäude sind an das Schmutzwasserkanalnetz des Würmtal-Zweckverbandes angeschlossen. Durch die geplanten Festsetzungen ist nur mit einem geringfügigen Anstieg des Abwasseraufkommens zu rechnen. Die hierfür erforderlichen Abwassereinheiten werden für das der Gemeinde Krailling zur Verfügung stehende Abwasserkontingent vorgemerkt.

### Löschwasser

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

Nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 erfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 Metern um das Brandobjekt (Grundschutz). Der Löschbereich im Planungsgebiet umfasst mehrere Unterflurhydranten, die auf einer Ringleitung DN 150 ausgeführt sind. Aus diesen Unterflurhydranten kann jeweils die geforderte Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden entnommen werden. Der Ruhedruck in diesem Teil des Versorgungsgebiets liegt bei ca. 7 bar. Der geforderte Fließdruck von 1,5 bar kann eingehalten werden.

### Niederschlagswasser

Für die Entwässerung des Niederschlagswassers ist eine dezentrale Versickerung auf den Baugrundstücken vorhanden und weiter so vorgesehen. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren ist die Niederschlagswasserbeseitigung auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Der Untergrund im Planungsgebiet ist kiesig, eine gute Versickerungsfähigkeit damit zu erwarten.

### Erdgas

Im Plangebiet befinden sich Erdgasversorgungsanlagen der Stadtwerke München (SWM Infrastruktur Region GmbH) mit Hauptanschlussleitungen zu Wohngebäuden. Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Abgrabungskontrolle der SWM begonnen werden.

Vor Abbruch bestehender Gebäude müssen die vorhandenen Hausanschlussleitungen stillgelegt bzw. die geplanten Tiefgaragen, Garagen, baulichen Anlagen o.ä. zu liegen kommenden Hausanschlussleitungen zu Lasten des Grundeigentümers umgelegt werden. Für Stilllegungen und Umlegungen der Hausanschlussleitungen können die entsprechenden Anträge (siehe [www.swm.de](http://www.swm.de)) genutzt werden.

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

### Abfallwirtschaft:

Die Abfallbehältnisse müssen am nächstgelegenen, befahrbaren, öffentlichen Verkehrsraum auf privatem Grund zur Abholung bereitgestellt werden.

### Telekommunikation:

Im Plangebiet ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Bei Grabungen am oder im Erdreich sind die Kabelschutzanweisungen der Telekom Deutschland zu beachten.

Gemeinde Krailling, 11. Änderung Bebauungsplan Nr. 28, Begründung	Planungsbüro Skorka / Büro STADT RAUM PLANUNG	Fassung vom 11.02.2025 (Satzungsfassung)	Seite 12/21
--	--	---	-------------

Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerke. Bei haushaltsüblicher Elektrifizierung bzw. branchenüblichem Leistungsbedarf kann das Gebiet aus dem bestehenden Netz versorgt werden.

#### Mobilfunk

Die Gemeinde hat über ein Immissionsgutachten "Mobilfunk in Stockdorf und Krailling"(Umweltinstitut München, 2016) die Standorte für hochfrequente Mobilfunkanlagen ermittelt, mit dem Ziel, durch den Betrieb an diesen Standorten die bewohnten Siedlungsgebiete möglichst geringen Immissionsbelastungen auszusetzen.

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

Mobilfunkanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1a Satz 2 BauNVO werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO). Nachdem die flächendeckende Mobilfunkversorgung weiterhin gewährleistet werden kann, wird zugunsten

- gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauGB)
- der Erhaltung des Gartenstadtcharakters mit 2-3 geschossiger Einzel-, Doppelhausbebauung und Mehrfamilienhausbebauung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. Abs. 6 Ziff. 5 BauGB) sowie
- der Bündelung von Mobilfunkanlagen (Regionalplan 14, G 6.2 und 6.3)

auf die Zulässigkeit weiterer Mobilfunkstandorte im Bebauungsplangebiet verzichtet.

## **6. VERFAHREN**

### **6.1. Beschleunigtes Verfahren nach 13a BauGB**

Die Maßnahme dient der Innenentwicklung, hier insbesondere des Umbaus und der Aufwertung von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer Neuordnung der Bebauung.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der FFH- oder Vogelschutzrichtlinie zu erwarten oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet sind. Somit wird er im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht wird abgesehen. Auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Grundfläche der baulichen Anlagen unter 20.000 qm liegt. Zudem wird im Zuge der Neuordnung bestehendes Baurecht lediglich umverteilt.

Gemeinde Krailling, 11. Änderung Bebauungsplan Nr. 28, Begründung	Planungsbüro Skorka / Büro STADT RAUM PLANUNG	Fassung vom 11.02.2025 (Satzungsfassung)	Seite 13/21
--	--	---	-------------

## 7. BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN

### 7.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst mehrere Grundstücke, auf denen Planungen seitens der Eigentümer bestehen. Mit dem Planungsumgriff können die Ziele für dieses Gebiet im städtebaulichen Zusammenhang betrachtet und gesichert werden.

### 7.2. Art der Nutzung

Entsprechend des oben beschriebenen städtebaulichen Konzeptes im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen. Die Festsetzung entspricht der Darstellung im FNP, im bestehenden Bebauungsplan Nr. 28 (1979) und den Zielen der übergeordneten städtebaulichen Planungen. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO werden nicht zugelassen, da die dieser Nutzung entsprechenden Baukörper sich an dieser Stelle nicht in das Ortsbild einfügen.

Aufgrund des hohen Preisniveaus im Bereich Wohnen erscheint eine Belegung der Erdgeschosse mit Einzelhandel oder anderen gewerblichen Nutzungen, wie z.B. aus dem Bereich der Dienstleistungen, dem sozialen oder freiberuflichen Bereich, nicht wahrscheinlich. Um aber langfristig auch für andere Nutzungen zur Verfügung zu stehen, wird für die Grundstücke innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs die lichte Höhe der Erdgeschosse festgesetzt (siehe FS 4.1).

### 7.3. Maß der Nutzung

#### 7.3.1. Maß der Nutzung/ Kubaturen

Das Maß der Nutzung bestimmt sich aus der Grundfläche und der Höhe baulicher Anlagen (traufseitige Wandhöhe sowie Firsthöhe). In Zusammenhang von Grundfläche und Höhe wird somit die äußere Kubatur der Gebäude bestimmt. Die festgelegten Kubaturen entsprechen dem städtebaulichen Konzept. Im Gebiet sowie auch in der Umgebung sind unterschiedliche Geschossigkeiten, unterschiedliche Geschosshöhen und sehr unterschiedliche Dachformen vorhanden. Mit den neuen Festlegungen wird das vorhandene Baurecht im Hinblick auf die Geschossfläche und damit die wirtschaftliche Ausnutzung der Flächen im Grundsatz beibehalten.

Die Festlegung der zulässigen Kubaturen berücksichtigen eine Unterordnung der Baumassen in der 3. Ebene gegenüber den darunterliegenden Ebenen. Dies erfolgt entweder durch eine Begrenzung auf Grund der Dachneigung bei geneigten Dächern oder auf Grund von notwendigen Rücksprüngen der Wände in der 3. Ebene gegenüber den darunterliegenden Fassaden. Auf Basis dieses Ansatzes ist das Verhältnis der künftig zulässigen Kubaturen zu den Grundstücksgrößen auch bei unterschiedlicher Ausformung der Baukörper bzw. Dachformen im Planungsgebiet vergleichbar und damit der Gleichbehandlungsgrundsatz berücksichtigt.

Bestehende Gebäude sollen im Rahmen der neuen Festsetzungen möglichst erhalten oder weiterentwickelt werden können, und damit die sog. „grauen Energie“ genutzt werden können. In den meisten Fällen liegt der Bestand im Rahmen der neuen Festsetzungen.

Im Fall der FlNr. 402/3 liegt die First- und Wandhöhe über der festgesetzten Höhe, die Dachneigung liegt auf Grund der Dachform eines Mansarddaches über 40°. Damit wären nach § 29 Abs.1 BauGB genehmigungsrelevante Änderungen formal nicht genehmigungsfähig.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein historisches und identitätsstiftendes Gebäude, welches das Ortsbild positiv prägt. Das Gebäude weist mit dem weitgehend geschlossenen, sich über 2 Geschosse erstreckenden Krüppelwalmdach eine markante Ausbildung des Daches auf, welches das Gebäude stark prägt. Lediglich im weiter von der Straße entfernt liegenden Bereich ist im unteren Feld des Mansarddaches auf jeder Dachseite jeweils eine Dachgaube vorhanden, die auf Grund der Lage im steilen Bereich des Daches, der Detailausbildung und Farbigkeit in der Wirkung sehr zurückhaltend ist. Die Fassaden sind sehr ruhig und einfach gestaltet, die Fensteröffnungen harmonisch angeordnet. Als

Gemeinde Krailling, 11. Änderung Bebauungsplan Nr. 28, Begründung	Planungsbüro Skorka / Büro STADT RAUM PLANUNG	Fassung vom 11.02.2025 (Satzungsfassung)	Seite 14/21
---	---	--	-------------

schmückendes Element wirken die Fenster selbst, die mit Faschen von der Fassadenfarbe abgesetzt sind und eine kleinteilige Gliederung mit Sprossen aufweisen.



Dieser ortsbildprägende Bestand ist der Gemeinde wichtig, so dass hier die Grundzüge der Planung hinsichtlich der Höhe und Dachform gegenüber dem Bestandserhalt bzw. einer sensiblen Weiterentwicklung des Bestands zurückgestellt werden und Veränderungen, wie z.B. eine Terrassenüberdachung oder ein Balkon an der straßenabgewandten Giebelseite oder Änderungen im Inneren des Gebäudes für diesen Einzelfall zugelassen werden sollen, soweit das äußere Erscheinungsbild erhalten wird. Für diesen Fall weicht die Gemeinde daher den Grundzug der Planung auf und würde eine Befreiung von den Festsetzungen zur First- und Wandhöhe sowie zur Dachform prüfen und ggf. erteilen.

Die Festsetzungen zu den Flnrn. 341 und 341/18 wurden nah am Bestand getroffen (siehe städtebauliches Konzept). Auf Flnr. 341 befindet sich eine Tiefgarage mit 10 Stellplätzen, so dass diese Nutzung auch aus heutiger Sicht verträglich fortgeführt werden kann. Auf Flnr. 341/18 können die Stellplätze bei Erhalt des Bestandes nur den heutigen Anforderungen und den Zielen des Bebauungsplans entsprechend nachgewiesen werden, wenn diese im rückwärtigen Bereich angelegt werden und die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere zur Versiegelung (Summenmaß) und zur Grünordnung eingehalten sind. Bauliche Veränderungen sind daher nur zulässig, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans für dieses Grundstück insgesamt eingehalten sind.

Im Fall der Flurnummern 335/47 und 402/6 liegt der Bestand deutlich über den angestrebten Kubaturen. In beiden Fällen ist eine Übernahme des Bestandes in das Konzept zum Bebauungsplan nicht möglich. Kritisch sind hier jeweils die Unterbringung der Stellplätze, die Grundfläche sowie die Grenzbebauungen. Dementsprechend gilt für diese Gebäude lediglich der Bestandsschutz. Eine Neubebauung ist im Rahmen der Festsetzungen möglich.

### 7.3.2. Grundfläche

Die Grundfläche wird durch einen absoluten Wert sowie - wie auch in anderen Bebauungsplänen in Krailling - bauraumbezogen festgesetzt.

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.

Die städtebaulich wirksamen Gebäudekubaturen der Baukörper werden damit über die maximale Grundfläche (GR) in Verbindung mit der Wandhöhe (WH) sowie der Firsthöhe (FH) bestimmt. Um über diese Kubatur, die den geschlossenen Gebäudeteilen entspricht, zusätzlich die Möglichkeit der Anordnung von privaten Freiräumen zu den Wohnungen (Balkone und Terrassen) sowie für Bauteile wie Kellerabgänge zu ermöglichen, wird eine zusätzliche Grundfläche für diese Bauteile zugelassen. Diese Bauteile sind städtebaulich weniger wirksam als die geschlossenen Bauteile und werden daher gesondert bestimmt. Die Grundfläche wird somit auf Basis des § 16 Abs. 5 BauNVO nach verschiedenen Teilen baulicher Anlagen bestimmt.

Untergeordnete Bauteile außerhalb der Baugrenzen müssen ebenfalls auf die Grundfläche angerechnet werden. Handelsübliche Lichtschächte werden nicht angerechnet.

### 7.3.3. Überschreitung der Grundfläche, Summenmaß

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird auf eine GRZ inklusive der Grundflächen von Hauptanlagen von 0,8 beschränkt. Damit wird die Größe aller mit baulichen Anlagen überdeckter oder unterbauter Flächen als Gesamtmaß begrenzt.

Der Wert von 0,8 ergibt sich aus der zukünftigen Nutzungsdichte der Grundstücke, so sind bspw. Stellplätze, Fahrradstellplätze oder Nebengebäude erforderlich, daher ist ein Großteil der Überbauung bzw. Versiegelung funktional bedingt. Gleichzeitig sollen gerade aufgrund der Nutzungsdichte gewisse Freiraumqualitäten und Grünzonen gesichert werden. Auf Grund der zentralen Lage und der daraus resultierenden vergleichsweise hohen Nutzungsdichte entsteht ein entsprechend hoher Bedarf an Stellplätzen. Auf vielen Grundstücken wird die Anordnung der Stellplätze einen höheren baulichen Aufwand erfordern, da aufgrund der schmal geschnittenen Flächen nur kostenintensive Lösungen wie z.B. Stapelparker oder Duplexgaragen möglich sind. Auf einigen Grundstücken werden Tiefgaragen notwendig sein, um die Stellplätze unterzubringen und gleichzeitig die gewünschten städtebaulichen Qualitäten zu sichern.

Durch die Begrenzung der ober- und unterirdischen GRZ-Werte wird einerseits die Unterbringung des Stellplatzbedarfes gesichert, gleichzeitig verbleiben an der Oberfläche 20% der Flächen der Grundstücke, die nicht mit baulichen Anlagen über- oder unterbaut werden dürfen und begrünt werden müssen. Über die Festsetzung zu den Vorzonen, den rückwärtigen Grünstreifen sowie den zu pflanzenden Bäumen je 400 qm Grundstücksfläche ist eine Mindest-Durchgrünung gesichert. Unterirdische, notwendige Anlagen wie Tiefgaragen können an der Oberfläche begrünt werden. Die hohe Flexibilität, die mit diesem Wert von 0,8 gegeben ist, erscheint gerade im Hinblick auf die Parkierung und die Grundstücksverhältnisse in diesem Gebiet wichtig.

In den Werten für die maximale Überschreitung (GRZ) gemäß 3.1.5 und 3.1.5 sind alle versiegelten bzw. von baulichen Anlagen über- oder unterbauten Flächen (Gebäude, Terrassen, Balkone, Tiefgaragen, Stellplätze, Zufahrten, Nebengebäude u.ä.) enthalten. Als Bezugsgröße der Überschreitungsmöglichkeiten dienen die Baugrundstücke.

### 7.3.4. Höhe baulicher Anlagen

#### Wand- und Firsthöhen

Um eine klare Festsetzung der künftigen Höhenentwicklung der Gebäude zu erreichen, wird ein unterer Bezugspunkt in Metern über Normalnull bestimmt, von welchem aus die angegebenen Außenwandhöhen gemessen werden. Der untere Bezugspunkt (sozusagen die untere Bezugshöhe) über NN liegt in etwa im Bereich des bestehenden Geländes, wurde aber auch mit dem Höhenverlauf des öffentlichen Straßenraumes abgeglichen, da eine harmonische Wirkung der Höhen der Gebäude vom Straßenraum her angestrebt wird. Die Wandhöhenregelung durch die Bestimmung anhand des unteren Bezugspunkts gilt umlaufend für das jeweilige Gebäude.

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes werden die Wand- und Firsthöhen für Gebäude mit 2-geschossiger Wirkung sowie für Gebäude mit 3-geschossiger Wirkung gesondert bestimmt.

Auf den vier Grundstücken südlich der Hermann-Aust-Straße sind im vorderen Bereich an der Straße Gebäude mit dreigeschossigen Wandhöhen zulässig, um die Nähe zum zentralen Bereich an der Margaretenstraße (Ortsmitte) zu markieren und zukünftig auch eine gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen bzw. größere, zusammenhängende Räume mit entsprechender Proportion zu ermöglichen. Dies entspricht auch dem städtebaulichen Konzept im gegenüberliegenden Bebauungsplan „Luitpoldstraße Ost“, der eine Verdichtung auf den Grundstücken in Richtung Süden zur Margaretenstraße vorsieht.

Gemeinde Krailling, 11. Änderung Bebauungsplan Nr. 28, Begründung	Planungsbüro Skorka / Büro STADT RAUM PLANUNG	Fassung vom 11.02.2025 (Satzungsfassung)	Seite 16/21
--	--	---	-------------

Um einen stimmigen Übergang zu den Gebäuden auf den westlich angrenzenden Grundstücken zu schaffen, wird durch die Perlschnurlinie eine Abstufung der Wand- und Firsthöhen vorgesehen. Es wird eine zusätzliche Festlegung getroffen, wonach der Rücksprung, der sich aus der 2/3 Regelung für das 2. Obergeschoss ergibt, an der Westseite angeordnet werden muss (siehe unter Gestaltung). Mit diesen Maßnahmen wird der Tatsache Rechnung getragen, dass einerseits die Luitpoldstraße betont und das vorhandene Baurecht fortgeführt werden soll, andererseits unverhältnismäßige, negative Auswirkungen auf die im Westen relativ nah an der Bebauung entlang der Luitpoldstraße liegenden Bebauung vermieden werden sollen.

Es sollen unterschiedliche Gebäudetypologien und Dachformen ermöglicht werden. Es werden daher im Fall der Gebäude mit max. 2-geschossigen Wandhöhen (max. 6,8m) höhere Wandhöhen zugelassen, wenn die höheren Gebäudeteile gegenüber den niedrigen in der Ebene darunter zurückversetzt sind. Damit kann ein Terrassengeschoss (also ein zurückgesetztes Dachgeschoss mit Flachdach) ermöglicht werden. In Verbindung mit den sonstigen Vorgaben, insbesondere der Einhaltung der Abstandsflächen nach der gemeindlichen Satzung sind die unterschiedlichen Dachformen (geneigte Dächer bei 2-geschossigen Wandhöhen und Terrassengeschosse mit 3-geschossigen Wandhöhen damit von ihrer Ausnutzung her vergleichbar.

Für die vier südlichen Flurstücke wird diese Abstufung des 2. Obergeschosses anders interpretiert: hier kann auf den Bauteilen an der Luitpoldstraße eine 3-geschossige Wandhöhe entsprechend der gegenüberliegenden Seite umgesetzt werden, um die räumliche Fassung des Straßenraums zu stärken. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks erfolgt im Übergang zur nordwestlich liegenden Wohnbebauung eine Abstufung.

Im Fall von Dachterrassen in der Bodenebene des 2. Geschosses sind Absturzsicherungen im Bereich der Attika notwendig. Damit diese jedoch nicht zu einer überhöhten Wirkung des Gebäudes beitragen, muss eine Absturzsicherung als offenes Geländer ausgeführt werden. Ein Geländer ist als offen anzusehen, wenn ein Mindestanteil von 70% Öffnungsanteil gegeben ist.

#### **7.4. Höhenlage der Gebäude**

Auf den vier Grundstücken südlich der Hermann-Aust-Straße soll die Möglichkeit bestehen bleiben, auch zukünftig andere Nutzungen, wie z.B. Dienstleistung, Handel oder Gewerbe anzusiedeln. Dementsprechend soll die lichte Raumhöhe in den Erdgeschossen mindestens 3 m betragen, auch wenn von privater Seite her zunächst eine Wohnnutzung vorgesehen ist. Die Festsetzung dieses Ziels erfolgt über die Bestimmung der Höhenlage der Fußbodenhöhen des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses. Die Festsetzung wurde aufgenommen, um zu erreichen, dass die für diesen Gebäudetyp festgelegte höhere Wandhöhe von 9,2 m statt 8,7 m die größere Raumhöhe tatsächlich im Erdgeschoss realisiert wird und nicht etwa zur besseren Ausnutzung der Dachflächen herangezogen wird.

Diese Regelung gilt nur für den Fall eines Neubaus, da eine Vergrößerung der Raumhöhen im Bestand nicht umzusetzen ist.

#### **7.5. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baugrenzen folgen den Zielen des städtebaulichen Konzeptes. In vielen Fällen liegt die Festlegung nah an der bestehenden Situation. Aufgrund der relativ hohen baulichen Dichte und der dementsprechend erschwerten Anordnung der Stellplätze auf den Grundstücken, wurden möglichst große Bauräume gewählt, um ausreichend Möglichkeiten zur Situierung der Gebäude zu ermöglichen.

Die Bauräume sind so gefasst, dass Balkone, Terrassen und Bauteile wie Vordächer und Kellerabgänge innerhalb der Baugrenzen angeordnet werden können. Ausnahmsweise wird eine Lage von Terrassen außerhalb der Baugrenzen in begrenztem Umfang zugelassen, insbesondere um in einzelnen Fällen den Bestand sinnvoll weiterentwickeln zu können und Baumbestand zu berücksichtigen.

## 7.6. Bauweise

Entsprechend der Zielsetzungen zur städtebaulichen Struktur werden Einzelhäuser festgesetzt. Auf diese Weise ist langfristig die Erschließung, Parkierung und Durchgrünung entsprechend des Konzeptes gesichert, was im Fall einer Grundstücksteilung und entsprechend gesonderten Zufahrten und Nebenanlagen nicht möglich ist.

## 7.7. Verkehrsflächen / Erschließung

Es sind keine neuen Erschließungsflächen notwendig. Die bestehenden Verkehrsflächen werden in die Festsetzungen übernommen.

## 7.8. Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Für das Plangebiet werden erhöhte Anforderungen an die Anzahl der Stellplätze gestellt, da die Erfahrung in der Gemeinde zeigt, dass ein Schlüssel von 1:1 nicht ausreichend ist. Ein Parkdruck auf die umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen soll vermieden werden, auch auf Grund der zentralen Lage. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich für die Wohnnutzung nach einem in Krailing angewendeten Schlüssel, der für sonstige Nutzungen nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV).

Die Parkierung wird so geordnet, dass oberirdisch maximal eine Doppelgarage zulässig ist, diese kann jedoch als Duplexsystem (d.h. mit 2 unterirdisch liegenden Stellplätzen) ausgebildet werden. Zusätzlich ist oberirdisch ein offener Stellplatz zulässig. Damit können bis zu 5 Stellplätze pro Grundstück entstehen, ohne dass eine Tiefgarage erforderlich ist. Dies gewährleistet, dass einerseits für kleine Grundstücke bzw. wenige Wohneinheiten keine verhältnismäßig unwirtschaftlichen Tiefgaragen notwendig werden und im Fall der größeren Gebäude oder vieler Wohneinheiten keine großflächigen oberirdischen Parkierungsanlagen, sondern begrünte Freianlagen entstehen. Duplexsysteme (gestapelte Systeme), die Wandhöhen über 3 m aufweisen, sind nur zulässig, sofern die Abstandsflächen eingehalten sind.

Um für eine Anordnung der Tiefgaragen einen größtmöglichen Spielraum zu geben, werden Tiefgaragen im gesamten Grundstück zugelassen, jedoch nicht in den Bereichen der zu erhaltenden Bäume und den Vorgärten, da in diesen Bereichen ansonsten die dauerhafte Entwicklung von mittleren und größeren Bäumen nicht gesichert werden kann.

Für Grundstück FlNr. 341/8 wird eine Abweichung vorgesehen, wonach hier auch eine Garage mit 3 Stellplätzen, in Form von Duplex (3 ebenerdige und 3 unterirdische Plätze) also 6 Stellplätzen zulässig ist. i.V. mit einem zusätzlichen offenen Stellplatz können dann 7 Stellplätze nachgewiesen werden, ohne dass eine Tiefgarage erforderlich wird. Diese Größenordnung dürfte den Bestand in etwa abdecken. Damit sind dann auch Veränderungen am Bestand im Rahmen der sonstigen Festsetzungen möglich. In Verbindung mit dem Grünstreifen an der Westseite wird die größere Garage an dieser Stelle vor dem Hintergrund des Bestandserhalt als vertretbar angesehen.

Um eine umweltverträglichere Veränderung der Mobilität zu fördern, sollen ausreichend Fahrradstellplätze errichtet werden.

Die Ein- und Ausfahrten in die Grundstücke werden bestimmt. Dadurch erfolgt eine Bündelung und damit eine Freihaltung der übrigen Bereiche. Die Lage wurde so gewählt, dass zum einen die bestehenden Zufahrten sowie der Baumbestand weitestgehend berücksichtigt wurden. Ausnahmsweise kann auch eine andere Lage der Zufahrten zugelassen werden, insbesondere für den Fall der Anordnung einer Tiefgaragenzufahrt in das Hauptgebäude. Die Gemeinde kann damit im Rahmen der Ausnahme prüfen, ob die Zufahrt städtebaulich vertretbar ist oder ob die Lage der Zufahrt mit einer möglichen Umgestaltung des Straßenraums und der damit verbundenen Anordnung von öffentlichen Parkplätzen in Einklang gebracht werden kann.

Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1a Satz 2 BauNVO werden ausgeschlossen. Dies dient dem wesentlichen Planungsziel der Gemeinde zur Erhaltung des Gebietscharakters des Wohngebiets, des Wohnfriedens und des vorbeugenden Immissionsschutzes. Da es sich um ein Baugebiet mit geringer Flächenausdehnung handelt, ist die Mobilfunkversorgung dennoch gegeben.

Gemeinde Krailing, 11. Änderung Bebauungsplan Nr. 28, Begründung	Planungsbüro Skorka / Büro STADT RAUM PLANUNG	Fassung vom 11.02.2025 (Satzungsfassung)	Seite 18/21
---	--	---	-------------

Entlang der Straße soll der Charakter von begrünten Vorgärten entsprechend der vorherrschenden Wohnnutzung erhalten und gestärkt werden. In den Vorgartenzonen sind bauliche Anlagen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig, so dass Anlagen wie z.B. Müllhäuschen oder Fahrradstellplätze möglich sind, jedoch keine baulichen Anlagen, die den Charakter eines (Vor-)Gartens zu stark dominieren würden (ein Blick über diese Anlagen auf Gehölze und das Hauptgebäude bleibt frei). Um den Eindruck eines grünen Vorgartens zu sichern und einen Beitrag zum Klimaschutz bzw. zur Klimaanpassung zu leisten, wird ein Mindestanteil von 40% an Begrünung mit Rasen, Stauden und Gehölzen festgesetzt.

### **7.9. Gestalterische Festsetzungen**

Im Sinne von im Gebiet und in der Umgebung vorhandenen Gebäudetypologien, werden bei Gebäuden mit 2-geschossigen Wandhöhen Dächer mit einer Dachneigung bis 40° zugelassen. Im Fall von 3-geschossigen Wandhöhen werden nur Flachdächer zugelassen. Diese Festsetzung bezieht sich auf Gebäude mit Wandhöhen über 6,8 m, die in Festsetzung 3.2.7 genannten Absturzsicherungen werden hierbei nicht berücksichtigt. Gemeint sind Gebäude mit drei Geschossen, hier soll der Gebäudetyp mit Flachdach und mit einem Staffel- oder Terrassengeschoss in der obersten Ebene ausgeführt werden.

Die Begrenzung der Dachneigung von geneigten Dächern dient dazu, dominante Gebäudeteile, insbesondere Giebelwände mit großen Höhen am Ortgang z.B. im Fall von Mansarddächern zu vermeiden. Damit wird die untergeordnete Wirkung von Geschossen in der 3. Ebene gesichert. Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Ortsbild und zur Entwicklung einer harmonischen Dachlandschaft werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung und Anordnung der Dachaufbauten sowie Solaranlagen getroffen.

Flachdächer sind zu begrünen (siehe auch Grünordnung). Bei zurückversetzten Geschossen in der 3. Ebene (Staffelgeschossen) ist statt der Dachbegrünung in der Bodenebene der 3. Ebene (also auf der Decke des 2. Geschosses) auch eine Nutzung als Dachterrasse möglich).

An den Fassaden, die an der Luitpoldstraße liegen, sind keine Balkone zulässig; in die Fassade eingezogene Loggien oder sogenannte französische Balkone (Absturzsicherung liegt in der Ebene der Fassade) sind jedoch möglich. Die Anordnung von Balkonen würde den von privaten Nutzungen geprägten Charakter einer Wohnstraße erzeugen. An den der Straße abgewandten Fassaden und rückwärtigen Bereichen sind Balkone zulässig.

### **7.10. Grünordnung und Einfriedungen**

Zentrales Ziel der hier vorliegenden Bauleitplanung ist der Erhalt des Gartenstadtcharakters mit Einzelwohngebäuden in großzügigen Gartengrundstücken (Gestaltung des Ortsbildes nach §1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB), der Erhalt und die Ergänzung von Großbäumen auf privaten Grundstücken (Sicherung gesunder Wohnverhältnisse, Beitrag von Bäumen zum natürlichen Klimaschutz / zur Klimaanpassung, sowie einer begrünten Zone entlang der Straße (Vorgarten) und entlang der rückwärtigen Grenze des Planungsgebiets auf der Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 15a, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB).

Auf den Grundstücken im Planungsbereich sind nur wenige ortsbildprägende Großbäume vorhanden. Städtebaulich besonderes prägend sind dagegen die Baumalleen entlang der Hermann-Aust-Straße und der Bürgermeister-Huber-Straße, die auch in den Straßenraum der Luitpoldstraße wirken. Diese Bestandsbäume sind daher als zu erhalten festgesetzt.

Über das Ziel der Weiterentwicklung des Gartenstadtcharakters hinaus haben die in der Nähe der Straße stehenden Bäume eine besondere Bedeutung für das Straßenbild, das davon geprägt ist, dass einzelne Großbäume zwischen den Gebäuden in den Straßenraum hineinwirken und so ein Wechsel begrünter und bebauter Straßenränder entsteht. Da zukünftig in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke teilweise Parkierungsflächen angeordnet werden, kommt den Bäumen in den Vorgartenzonen neben der städtebaulichen Bedeutung auch eine wichtige Funktion zur Begrünung der Grundstücke (gesunde Wohnverhältnisse) und zum Klimaschutz (Vermeidung einer Aufheizung der versiegelten Straßenflächen, Wasserhaushalt u.ä.) zu.

Um eine dauerhafte Durchgrünung des Gebietes zu sichern (Beitrag zum natürlichen Klimaschutz, gesunde Wohnverhältnisse), wird eine Anzahl zu pflanzender Bäume im Verhältnis zur Grundstücksgröße

Gemeinde Krailling, 11. Änderung Bebauungsplan Nr. 28, Begründung	Planungsbüro Skorka / Büro STADT RAUM PLANUNG	Fassung vom 11.02.2025 (Satzungsfassung)	Seite 19/21
--	--	---	-------------

festgesetzt. Als zu erhaltend markierte Bäume können hierauf angerechnet werden, der Standort ist frei zu wählen, wobei 50% der notwendigen Bäume in der Vorgartenzone anzuordnen sind.

Die Pflanzliste mit Vorschlägen für geeignete Bäume und Sträucher wurde angepasst, um auf die veränderten klimatischen Bedingungen in Zukunft - insbesondere in den Siedlungsgebieten - zu reagieren. Dabei handelt es sich teilweise auch um nicht einheimische Arten, da sich nicht alle der ursprünglich vorkommenden Sorten schnell genug anpassen können. Um aus Gründen des Ortsbildes auch die sonst heimischen und im Ortsbild vielfach vorhandenen Arten zuzulassen, wird zusätzlich auf die Liste des LRA Starnberg zu heimischen Gehölzen verwiesen. Zur Entwicklung eines natürlichen und von heimischen Gehölzen geprägten Ortsbildes werden Neupflanzungen von Koniferen und Fichten im Planungsgebiet ausgeschlossen.

Im Plangebiet soll das städtebauliche Element eines ansprechenden und z.T. begrünten Vorgartens erhalten und gestärkt werden. Hier sind bauliche Anlagen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig, so dass Anlagen wie z.B. Müllhäuschen oder Fahrradstellplätze möglich sind, jedoch keine baulichen Anlagen, die den Charakter eines (Vor-)Gartens zu stark dominieren würden (ein Blick über diese Anlagen auf Gehölze und das Hauptgebäude bleibt frei). Um das klimatisch und städtebaulich bedeutsame Element der grünen Bereiche entlang des Straßenraums (Vorgarten) zu sichern, wird ein Mindestanteil an Begrünung mit Rasen, Stauden und Gehölzen festgesetzt. Die Vorgartenzonen dienen dem klimatischen Ausgleich entlang der versiegelten Straßen und tragen so zu einem natürlichen Klimaschutz bei.

Um einen städtebaulich qualitätvollen Übergang zum westlich angrenzenden Wohngebiet zu schaffen und 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 Baugrundstück auf eine Länge von 7 m unterbrochen werden, um Nebenanlagen oder Stellplatz / Garagen zu errichten.

Sowohl die Begrünung in den Vorzonen als auch der westlich an den Grenzen liegende Pflanzstreifen dienen ökologischen und klimatischen Aspekten wie der Verbesserung des Mikroklimas, dem Artenschutz, dem Erhalt der natürlichen Funktionen des Bodens u.v.m. (§ 9 Abs.1 Nr. 15a und 25 BauGB)

### **7.11. Einfriedungen**

Die Festsetzungen zu Einfriedungen und Hecken beruhen auf Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO und sichern eine offene und einladende Wirkung des Straßenraumes. Einfriedungen und Hecken sind daher nur bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig. Zu den Nachbargrundstücken sind im Hinblick auf die Privatheit auch Hecken mit einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig.

### **7.12. Geländeänderungen**

Es ist ein weitgehend ebenes Gelände vorhanden. Um Abgrabungen und Freilegungen von Kellergeschossen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass das Gelände an den Fassaden maximal 20 cm unterhalb des festgesetzten Bezugspunkts nach 3.2.4 liegen darf. Damit wird in Verbindung mit der Wandhöhe, die vom Bezugspunkt ausgemessen wird, auch eine maximal sichtbare Höhe von Außenwänden bestimmt.

### **7.13. Schallschutz und Blendwirkung**

Die Festlegungen zum Schallschutz sichern die Wohnqualität im Plangebiet.

Überschlägige Berechnungen haben ergeben, dass nachts der Orientierungswert der DIN 18005 Teil 1 für ein WA betreffend Verkehrslärm von 45 dB(A) überschritten wird. Bereits ab einem Beurteilungspegel nachts > 45 dB(A) ist bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Daher wird zum Schutz der Schlaf- und Kinderzimmer eine Festsetzung zur Orientierung der Räume bzw. zu Belüftungsanlagen eingeführt. Für die Luitpoldstraße wurde Tempo 30 eingeführt. Somit wird die Festsetzung als ausreichend angesehen.

Gemeinde Krailling, 11. Änderung Bebauungsplan Nr. 28, Begründung	Planungsbüro Skorka / Büro STADT RAUM PLANUNG	Fassung vom 11.02.2025 (Satzungsfassung)	Seite 20/21
--	--	---	-------------

Es wird ein Hinweis zur Orientierung und baulichen Ausgestaltung von Tiefgarageneinfahrten übernommen, um Blendwirkungen oder Schallemissionen auf benachbarte Bebauung zu reduzieren. Die Prüfung möglicher negativer Einwirkungen erfolgt auf Ebene der konkreten Entwurfsplanung. Hier kann in schwierigen Fällen z.B. auch mit einer Einfahrt seitlich im Gebäude auf die Problematik reagiert werden, da die genaue Lage der Tiefgarageneinfahrten im Bebauungsplan nicht bestimmt wurden. Es handelt sich um eine Straße mit vielen bestehenden, eher kleinteiligen Grundstücken. Für die Anordnung der Zufahrten verbleibt nicht viel Spielraum. Die Zufahrten auf die Grundstücke wurden aus verschiedenen städtebaulichen Gründen heraus in ihrer Lage bestimmt. Innerhalb des Grundstückes ist eine Tiefgarage mit Zufahrt in großen Teilen der Grundstücke generell zulässig, die Einfahrt in die Tiefgarage kann abhängig von der Gesamtplanung unterschiedlich angeordnet werden.

## **8. BODENORDNUNG**

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich. Die festgesetzten öffentlichen Flächen werden auf dem Verhandlungsweg erworben.

## **9. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN**

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

Krailling, den.....

.....

Rudolph Haux (Erster Bürgermeister)