



**Daum, Falke und Herzog**  
Stadtplaner und Landschaftsarchitekten

Lilienthalstraße 1a  
82205 Gilching

Tel. 08105/9079933  
mail@dfh-planung.de  
www.dfh-planung.de

10. Juli 2013

Philipp Falke

## **Beiträge zum Vortrag Gartenstadt Krailling**

### **1. Definition zum Begriff Gartenstadt**

Der Begriff „Gartenstadt“ stammt aus dem von Ebenezer Howard (1850-1928) im Jahr 1898 entwickelten Siedlungsmodell zur planmäßigen Errichtung von Siedlungen im Umland großer Städte (HOWARD, E., Gartenstädte in Sicht, Jena, 1907, Original: Garden Cities of To-Morrow, London, 1898). Damit entwickelte Howard zu den zwei bekannten Alternativen – Stadtleben oder Landleben – noch eine dritte, die er Town-Country nennt (dt. „Stadt in der Landschaft“), die alle Vorteile des intensiv tätigen Stadtlebens mit den Schönheiten und Freuden des Landlebens vereint. Ziel der sogenannten Gartenstadtbewegung war es, als Reaktion auf die beengten und unhygienischen Wohnverhältnisse in den Arbeitervierteln, soziale Reformen, wie den genossenschaftlichen Gemeinbesitz, umzusetzen.

Um die zahlreichen Missverständnisse um den Begriff und die Idee der Gartenstadt auszuräumen, muss klar gestellt werden, dass die Siedlungen im Würmtal als Villenkolonien geplant wurden. Sie sind historisch allein dahingehend als Gartenstädte zu verstehen, als dass sie „stark durchgrünt für gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse sorgen und in einer Größe entworfen wurden, die ein heiles Maß sozialen Lebens“ möglich macht. Die Villenkolonien im Würmtal waren allerdings nur dem wohlhabenden Bürgertum zugänglich. Die sozialen Ideen der Gartenstadtbewegung sind nicht umgesetzt worden.

### **2. Historische Entwicklung der Villenkolonien im Würmtal**

Die Villenkolonien im Würmtal (Gräfelfing, Planegg, Krailling, Stockdorf und Gauting) wurden, vornehmlich durch die Heilmann'sche Immobiliengesellschaft (Jakob Heilmann), um die Jahrhundertwende des vorigen Jahrhunderts entwickelt. Ausschlaggebend war der Bau der Bahnlinie München-Starnberg-Mittenwald, wodurch die verkehrliche Erschließung überhaupt hergestellt wurde. Demzufolge sind die ersten Bauphasen um die Haltestellen der neuen Bahnlinie realisiert worden. Als Villenvororte von München sollten sie, eingebettet in schöner Landschaft dem gutbürgerlichen Klientel vorbehalten sein. Beispielsweise war privater Gartenbau anfangs allgemein verpönt und durch Ortssatzung sogar verboten. Die Planungen sahen großzügige Grünräume als Ausdruck des Mehrwerts dieser Baugebiete in Form von breiten Alleen, unterbrochen durch gestaltete

Plätze in regelmäßigen Abständen vor. Einige der Plätze kamen aus Kostengründen nicht über das Planungsstadium hinaus.

Die bauliche Entwicklung der Villenkolonien kam nur schleppend voran, anfangs bedingt durch Absatzschwierigkeiten seitens der Heilmann'schen Immobiliengesellschaft, dann durch den 1. Weltkrieg und schließlich durch die Weltwirtschaftskrise, bis die Villenbautätigkeit in den 1930er Jahren vollständig eingestellt wurde. Aus diesem Grund sind nur wenige Gebäude aus der Vorkriegszeit bzw. aus der Villenkolonie-Ära auszumachen. Der Schwarz-Rot-Druck über die bauliche Entwicklung im Würmtal zwischen 1808 bis 1941 verdeutlicht die verschiedenen Entwicklungsphasen.

Auch wenn die bauliche Entwicklung der ursprünglichen Villenkolonie-Planungen nicht zum Abschluss gebracht werden konnte, bildet sie dennoch die Grundlage für die heutige Erschließungs- und Parzellenstruktur. Mit dem daraus entstandenen Begriff „Gartenstadtcharakter“ werden gerade diese Baugebiete assoziiert, die mit großzügigen Grundstückszuschnitten und breiten Straßenräumen repräsentative Grünräume zulassen.

### **Beispiel Villenkolonie Gräfelfing**

Eine der flächenmäßig größten Villenkolonie im Umland von München ist die von Gräfelfing, deren Gebiet von der Heilmann'schen Immobiliengesellschaft zwischen 1898 und 1900 erworben wurde. Das ca. 125 ha große Gelände umfasste einen mit dichtem Nadelwald bewachsenen Westteil entlang des Kreuzlinger Forsts und einen als Wiese und Ackerland ausgebildeten Ostteil zwischen dem an der Würm gelegenen Dorf Gräfelfing und der Bahnlinie München-Starnberg. Die planmäßige Erschließung und Bebauung erfolgte mittels „Ortspolizeilicher Vorschriften“ unter Einhaltung des „offenen Bausystems“ und dem „Plan über die Festsetzung der Baulinien“ von 1902 (Staatsarchiv München LRA 21035). Gegenüber dem Westteil verfügte der Ostteil über keinen Baumbestand, das zu anfänglichen Absatzschwierigkeiten führte. Dazu wurde von der „Süddeutschen Bauhütte“ (Jahrgang 7. 1906, Folge 15) empfohlen, „die Landhausbesitzer zur Anpflanzung älterer Bäume und größerer Baumgruppen zu veranlassen, ..., wodurch die ganze Kolonie und nicht zum mindesten die Landhausbesitzer selbst nur gewinnen würden.“ (DORLE GRIBL, Villenkolonien in München und Umgebung, München, 1999)

Die vollständige Besiedelung als Villenkolonie wurde kriegsbedingt nie zum Abschluss gebracht und erst in mehreren Abschnitten während der Zwischen- und Nachkriegszeit vollendet. Dies hat zur Folge, dass die heutige Bebauung zwar in weiten Teilen nicht den repräsentativen Villencharakter der Jahrhundertwende aufweist, dennoch aber auf die Erschließungs- und Parzellenstruktur aus dem Jahr 1900 basiert („Übersichts-Plan für das Terrain Gräfelfing“, 1900). Die in diesen Planungen vorgesehene besondere Durchgrünung der Grundstücke wurde beibehalten und auch in den später entwickelten Siedlungserweiterungen in Lochham und östlich der Würm fortgeführt.

### **3. Definition Gartenstadt – Heute**

Jene Siedlungen im Würmtal, denen der sogenannte Gartenstadtcharakter zugeschrieben wird, zeichnen sich durch folgende Merkmale aus:

- Großzügige Grünräume sowohl im Vorgartenbereich als auch im Innenbereich der Grundstücke,
- Lockere Bebauung durch großzügige Grundstückszuschnitte und niedrige bauliche Ausnutzung, zumeist basierend auf die historische Parzellenstruktur der Villenkolonien,

- Sicherung wichtiger Landschaftselemente, wie dem Würmufer, der Hangkante des Würmtals und der umgrenzenden Waldgebiete. Die großzügigen Grünräume in den Baugebieten sind untereinander zusammenhängend und mit den Landschaftselementen verknüpft.

Aus den o.a. Merkmalen kann abgeleitet werden, dass nicht, wie so oft genannt, die Bewahrung der Baudenkmäler und Baukultur, also die gestalterisch-architektonische Komponente, den Gartenstadtcharakter definiert, sondern in erster Linie die großzügige Grünraumgestaltung.

#### **4. Ausgangssituation und Herausforderungen**

##### Bevölkerungsprognose 2031

Der Bevölkerungszuwachs in einer bestimmten Region, der hierzulande aufgrund der demographischen Entwicklung ausschließlich durch Zuwanderung von außen stattfinden muss, ist Ausdruck ihrer besonderen Attraktivität. Die Region München ist aufgrund der wirtschaftlichen Prosperität und der positiven weichen Standortfaktoren (z.B. schöne Landschaft) unbestritten die am stärksten wachsende Region in Deutschland. Sie wird voraussichtlich über den Untersuchungszeitraum der Bevölkerungsprognose 2031 hinaus, die einzige Region in Deutschland sein, die noch Bevölkerungswachstum aufweist.

In der kleinräumigen Betrachtung stellt sich allerdings heraus, dass das Wachstum sehr unterschiedlich verteilt wird. Während für den Landkreis München zwischen 2011 bis 2031 ein Wachstum von + 10,9% errechnet wurde, sind für die Gemeinden des Würmtals sehr geringe bis keine Wachstumsraten prognostiziert. Dies ist in erster Linie auf die begrenzten Möglichkeiten weiterer räumlicher Siedlungsentwicklung zurückzuführen. Seit den 1970er Jahren wurden keine wesentlichen Erweiterungen mehr vorgenommen, womit sich auch die Bevölkerungszahl auf einen konstanten Wert eingependelt hat. Ein weiterer Faktor ist der demographische Wandel, der durch Überalterung besonders in den Würmtalgemeinden zum Tragen kommt (Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Beiträge zur Statistik – A182A2 201200 – Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2031).

##### Siedlungsdruck

Der Bevölkerungszuwachs in der Region, auch wenn dieser nicht in den Würmtalgemeinden selbst stattfindet, übt einen enormen Siedlungsdruck aus, der sich durch die steigende Nachfrage am Wohnungsmarkt bemerkbar macht. Hierbei treiben die Mechanismen der Marktwirtschaft – Angebot und Nachfrage – die Bodenpreise nach oben.

##### Herausforderungen

- Schutz der Identität des Ortes. Beispielsweise ist als Entlastungsstadt zur Linderung der Wohnungsnot um den Altort von Martinsried in den 1970er Jahren Geschoßwohnungsbau errichtet worden, womit der bäuerliche Charakter des Dorfes weitgehend verloren ging. Eine nicht gesteuerte bauliche Verdichtung in Gartenstadtquartieren würde zwangsläufig dessen Charakter zerstören.
- Sicherung der Lebensqualität allgemein.
- Berücksichtigung soziale Aspekte. Hier ist nicht nur die Herstellung von sozialer Infrastruktur gemeint, sondern auch die Schaffung bedarfsgerechten- und leistbaren Wohnens. Oft muss der Erhalt des Bestandes, gerade der aufwendigen Villenanlagen, durch Verkauf oder Bebauung des umgebenden Gartens bezahlt werden.

- Zudem wirkt sich der zurzeit verstärkt stattfindende Generationenwechsel negativ auf den baulichen Bestand aus. Im Erbschaftsfall kann das Grundstück oftmals nicht gehalten werden und muss an private Bauträger oder zahlungskräftige Dritte (zumeist Zuwanderer) veräußert werden.
- Grundstücke, die in die Hände von privaten Bauträgern und Investoren fallen, sind zumeist den Instrumentarien der Gewinnmaximierung und der damit verbundenen größtmöglichen Ausschöpfung des Baurechts ausgeliefert. Dabei kommt es oft zu einem klassischen Interessenskonflikt zwischen den Rechten von Eigentümern, Nutzern (Mieter) und Nachbarn. Die widersprüchlichen Interessen nach Kapital- und Wertsteigerung einerseits und die Forderung nach leistbarem Wohnen andererseits zeigen die Komplexität des Themas auf.

## 5. Siedlungsentwicklung

Die Findung von Lösungsansätzen rund um das Thema Siedlungsdruck wird ausschlaggebend für die positive Gesamtentwicklung in der Region sein („Wenn man sich der Aufgabe nicht stellt, hat man später kein Recht mehr, sich zu beklagen“).

Den Gemeinden stehen nur begrenzte Instrumente zur Bewältigung des Siedlungsdrucks zur Verfügung. Folgende Strategien werden angewendet:

- Siedlungserweiterung im Außenbereich,
- Nachverdichtung im Innenbereich,
- Aktivierung des bestehenden aber unausgeschöpften Baurechts.

### Ortsentwicklung

Die zuvor genannten Strategien zur Siedlungsentwicklung haben naturgemäß Auswirkungen auf die Gesamtentwicklung der Gemeinde. Siedlungserweiterungen oder Innenverdichtungen verändern nicht nur die bauliche Struktur, sondern, indem Bevölkerungszuwachs generiert wird, auch die soziale Struktur eines Ortes. Daher sind sämtliche Fachplanungen zu berücksichtigen und in der Regel bei größeren Planungsvorhaben in einem Ortsentwicklungsprozess zusammenzuführen.

Die Gemeinden entscheiden in eigener Verantwortung über ihre Ortsentwicklung. Da die Zuständigkeit des Bundes auf das Bodennutzungsrecht beschränkt ist, kann der Bund den Gemeinden nicht vorschreiben, dass und wie sie Ortsentwicklungsplanung betreiben sollen. Die dadurch eingeräumte Freiheit der Planungshoheit ist im Kern eine Verpflichtung zur „guten Planung“ und sollte nicht von den Mitgliedern der Gemeindevertretung für den kurzfristigen Erfolg nach dem Motto „vor der nächsten Wahl“ missbraucht werden.

Ein Ortsentwicklungsplan – als Grundlage für die bestehende und zukünftige Bauleitplanung – soll als öffentliche Planungsvorgabe einerseits langfristig verbindlich und gültig bleiben und andererseits anpassungsfähig an die sich ständig ändernden Bedingungen sein.

Dabei muss mit knappen Ressourcen, insbesondere die Finanzen und den nicht vermehrbaren Boden betreffend, so geplant werden, dass auch die Daseinsvorsorge zukünftig i.S. des Generationenvertrags gesichert ist.

Im Ortsentwicklungsprozess werden Bürger generell immer beteiligt, da die getroffenen Ziele und Maßnahmen von allen getragen werden müssen bzw. sollten. In der Bauleitplanung ist nach § 3 BauGB die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen [...] zu unterrichten.

Bei der Bürgerbeteiligung besteht die Tendenz, dass bestimmte Einwohner- oder Interessensgruppen die Erreichung spezifischer, auch parteipolitischer Ziele, durch Verwendung allgemeiner Wertbegriffe zu fördern versuchen (Polarisieren). Am Beispiel des Begriffs Gerechtigkeit sei dies erläutert: Wer Gerechtigkeit auf einen Teil des Ganzen bezieht, schadet der Gerechtigkeit des Ganzen. So weisen Forderungen nach einer „autogerechten“, „sozialgerechten“ oder „energiespargerechten“ Stadt darauf hin, dass ein Teil des Ganzen zum Maßstab für das ganze gemacht werden soll; auf solche Weise geht verloren, dass Gerechtigkeit unteilbar ist. Nur wenn alle Ansprüche gegeneinander und untereinander abgewogen werden, wird Gerechtigkeit dem politischen Kompromiss zugänglich. Dann besteht tatsächlich öffentliches Interesse.

Die Siedlungsentwicklungsstrategie „Nachverdichtung durch die Aktivierung des bestehenden unausgeschöpften Baurechts“ kann nur flächendeckend durch Mitwirkung privater Eigentümer erfolgen. Die Gemeinde als planende Verwaltung kann lediglich durch Hinweischarakter oder durch Schaffung von Anreizen, die Bauvorhaben erleichtern, in privates Eigentum eingreifen. Es fehlt an Verfügbarkeit über die betreffenden Flächen.

## 6. Rechtsgrundlagen

Planungsrecht ist im wesentlichen Bodennutzungsrecht, d.h. ein Recht, das dem Grundeigentümer in der freien Verfügung über die Nutzung seines Grund und Bodens Beschränkungen auferlegt, soweit diese durch das öffentliche Interesse gerechtfertigt sind.

### Landes- und Regionalplanung

Trotz der gemeindlichen Selbstverwaltung ist es offenkundig, dass in vielen Fällen stadtplanerische Probleme die Gemeindegrenzen überspringen, vor allem in Verdichtungsräumen. Der Gesetzgeber hat daher die Bestimmung im BauGB aufgenommen, dass die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen seien.

Auf Ebene der Landes- und Regionalplanung legt das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2005 mit Grundsätzen und Zielen die räumlich-strukturelle Planung fest. Rechtliche Grundlage ist das Bayerische Landesplanungsgesetz (BayLplG).

Der aus dem Landesentwicklungsprogramm abgeleitete Regionalplan konkretisiert diese Festlegungen für die einzelnen Regionen. Im Wesentlichen wird die Siedlungsentwicklung durch Regionale Grünzüge und Trenngrün beschränkt.

Geprüft wird u.a. das Anbindungsgebot oder Nutzungsbeschränkungen z.B. durch großflächigen Einzelhandel.

### Naturschutz

Landschaftsschutzgebiete LSG, gem. Art. 10 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

Kreuzlinger Forst und Ausläufer des Forstenrieder Parks (Forst Kasten)

Geschützter Landschaftsbestandteil LB, gem. Art. 12 BayNatSchG

Eichen-Hainbuchen-Wald an der Rudolf-von-Hirsch-Straße, Fl.Nr. 418T, Eichen-Hainbuchenwald 4,00ha

Sonstige Vorgaben ergeben sich aus der

- EU Gesetzgebung: FFH-Richtlinien
- Bannwaldverordnung auf Grundlage des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG)

- Biotopkartierung des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU).
- BauGB (insbesondere §1 Abs. 5, Abs. 6 Nr.7 BauGB, §1a, §2 und §2a BauGB)

### Baurecht

Der rechtliche Rahmen der Stadtplanung wird durch das seit 1987 in Kraft getretene Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt. Insbesondere werden die Vorschriften zur Bauleitplanung (Flächennutzungs- und Bebauungsplan) formuliert.

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt die Art und das Maß der baulichen Nutzung (Baugebietskategorien und Obergrenzen für Z, GRZ und GFZ).

Anmerkung: Die BauNVO stammt aus einer Zeit (Inkrafttreten 1962), in der die Wachstumseuphorie noch ungebrochen war und das gesellschaftliche Leitbild der autogerechten Stadt mit dem Wohnen am Stadtrand i.S. der Funktionstrennung von Nutzungen vorherrschte. Mit der Auswahl von Baugebietskategorien und die Regelungen über Zulässigkeiten in den Baugebieten werden überwiegend Störungen beschrieben, die mit der heutigen Lebenswirklichkeit und den ökonomischen Verhältnissen nur noch wenig gemein haben. Insofern stellt sich die Frage, ob eine Anpassung der Paragraphen ausreichend ist oder ob eine Vereinfachung mit der Unterbringung der noch erforderlichen Teile im BauGB als sinnvoller erscheint. So wie es auch sinnvoll erscheint, den auf Landesebene geregelten Geschossbegriff zu vereinheitlichen und in Bundesrecht zu überführen.

Bsp: In der bauleitplanerischen Praxis besteht das Problem, dass sich Einzelhäuser i.S. des Sprachgebrauchs (EFH mit einer Wohneinheit je Grundstück) nicht praktikabel festsetzen lassen.

Bezüglich der Obergrenzen des § 17 BauNVO stellt sich die Frage, ob die Festsetzung über das Dichtemaß GFZ, bei immer kleineren Haushalten in immer größeren Wohnungen, weiterhin sinnvoll ist. Wenn man eine besondere städtebauliche Gestaltung der Bebauung wünscht, ist diese beispielsweise auch durch Höhenbegrenzung und Baugrenzen zu erzielen. Ein Verzicht auf GFZ bedeutet nicht, dass damit die städtebauliche Begründung der jeweils vorgesehenen Dichte entfallen kann. Wichtiger ist zur Sicherung des Gartenstadtcharakters die Festsetzung der überbaubaren Grundfläche, insbesondere der Versiegelung des Bodens überhaupt.

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) regelt die Gebäude- und Grenzabstände sowie Anforderungen an die Bautechnik, Belichtung, Ausstattung und Zugänglichkeit.

Für die Sicherung der Gartenstädte erweist sich der Wegfall der Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen als problematisch (Art. 11 BayBO a. F. wurde mit Wirkung zum 1.6.1994 aufgehoben). Im Weiteren ist der Begriff des Vollgeschosses aus der BayBO entfallen. Obwohl die bisherige Definition (Art. 83 Abs. BayBO 2008 i.V. mit Art. 2 Abs. 5 BayBO 2007: *Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche*) weiterhin Gültigkeit besitzt, führt das Fehlen einer eindeutig abschließenden Definition regelmäßig zu Missverständnissen.

Das Baurecht ist mit anderen Fachplanungen verknüpft, insbesondere mit dem

- Denkmalschutz (Vorstadtvillen, mittelalterliche und frühneuzeitliche Teile des Altortes von Krailling z.B. Alter Wirt).

- Überschwemmungsgebiete gem. Art. 59 Bayerischen Wasserwirtschaftsgesetz (BayWG). Im 60 m-Bereich zur Würm bedürfen die Errichtung oder wesentliche Änderungen von baulichen Anlagen einer Genehmigung durch das Landratsamt.
- Baubeschränkungs- und Bauverbotszonen entlang von Staatsstraßen gem. Bayerischen Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) oder bei Hochspannungs-Freileitungen gem. BImSchV.
- Ortssatzungen z.B. über die Gestaltung von Gebäudeelementen, Einfriedungen und Lärmschutzanlagen.

## 7. Beispiele aus den Nachbargemeinden

### Degressives Baurecht in Gräfelfing

Die Gartenstadt Gräfelfing ist Zusammen mit den übrigen Gartenstädten im Münchner Umland ein baugeschichtliches Zeugnis, das aufgrund seiner besonderen Siedlungsstruktur zu schützen ist. In Bewusstsein ihrer Verantwortung i.S. des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB verfolgt die Gemeinde Gräfelfing das Ziel, durch begrenzte Gebäudehöhen, Konzentration der baurechtlich zulässigen Kubatur auf dem Grundstück sowie der Erhaltung innen liegender Grünflächen diesen besonderen Charakter zu bewahren (Begründung zum Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan Nr. 1J).

- Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen
- Großzügige Bauräume für freie Baukörperstellung
- Degressive Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung (GFZ nimmt mit steigender Grundstücksgröße stetig ab)
- Sicherung zusammenhängender Innengrünflächen
- Freihaltung einer mind. 5 m breiten Vorgartenzone
- Freihaltung eines Viertels der Grundstücksbreite für Durchblicke in den hinteren Grundstücksteil
- Begrenzung der Zufahrtsbreite
- Abstandsregelung für mehrere Baukörper auf einem Grundstück
- Ortsbildschutz: Regelungen für Mobilfunk- und Solaranlagen
- Geschoßflächenzuschläge bei Verzicht auf Mitnahmeeffekt von nicht-anrechnungspflichtigen Dachgeschoßen

### Restriktives Baurecht in Planegg

- Schutz der vorhandenen Bebauung
- Verhinderung unerwünschter Veränderungen
- Enge Baugrenzen
- Begrenzung des Nutzungsmaßes (in absoluter GR und GF)
- Begrenzung der Zahl der Wohnungen
- Festsetzungen zum Bestandsschutz (Vorschriften für Umbauten bei bestehenden Gebäuden)
- Erhalt des umfangreichen Baumbestands

### München § 34 BauGB (Innenbereichssatzung)

Vorhaben sind zulässig wenn sie der Eigenart der näheren Umgebung entsprechen. Jedoch können über einen längeren Zeitraum genehmigte Einzelbauvorhaben übergeordnete städtebauliche Belange nicht ausreichend berücksichtigen. Am Beispiel der Fürstenrieder Straße zeigt sich eine systematische Verdichtung, die sich auf die Qualitäten dahinter liegender Strukturen (Einfamilienhausgebiete) auswirkt.

### Gauting – Bebauungsplan Nr. 113 (nördlich der Pippinstr.)

- Baugrenzen nur straßenseitig
- GRZ 0,20 für das gesamte Baugebiet
- GFZ zwischen 0,30 und 0,35
- Festsetzung der Dachgestaltung über Gebäudetypen
- Begrenzung der Zahl der Wohnungen

### Krailling – Bebauungsplan Nr. 27 (Elisenstr., Luitpoldstr., Georg-Schuster-Str. und Höhenweg)

- Baugrundstücksmindestgröße 300 m<sup>2</sup>
- Begrenzung des Nutzungsmaßes (in absoluter GR und GF)
- Architektonischer Gestaltungsanspruch (Baugrenzen-Führung)

### **8. Ausblick – Bauleitplanung in Krailling**

- Fortschreibung der Bebauungspläne
- Umgang mit Flächenreserven  
(Sanftlwiese, Sanatoriumswiese)
- Ortsentwicklung – Strategie zur Siedlungsentwicklung
- Umgang mit knapper werdenden Ressourcen  
(finanziell und räumlich)  
Berücksichtigung von Folgelasten

#### Ausblick - Grundsätzliches

GG Art 14 (2):

Eigentum verpflichtet.

Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

Bay. Verf. Art 161 (2):

Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.

Was passiert nach Abschluss der Wachstumsphase?