

**Tabelle 2: Stellungnahmen zum Beb.Pl. Nr. 86 „Östlich Putzbrunner Straße (B471)“****Vorbemerkung:**

Sofern im nachstehenden Text die Nummerierungen von Planzeichen oder Textfestsetzungen verwendet werden beziehen sich in den Stellungnahmen die Nummerierungen auf den Planstand der dem Verfahren gem. § 3 Abs. 1/§ 4 Abs.1 BauGB zugrunde lag. Die Nummerierungen im Behandlungsvorschlag beziehen sich jeweils auf den aktuellen Planstand.

**Träger öffentlicher Belange**

<b>Stellungnahme</b>	<b>Behandlungsvorschlag</b>
<b>T.1 Gemeinde Ottobrunn, Schreiben vom 30.07.2018</b>	
Keine Äußerung.	Kenntnisnahme.
<b>Beschlussvorschlag:</b> Kein Beschluss erforderlich	
<b>T.2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 31.07.2018</b>	
T.2.1 Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab. Bereich Landwirtschaft: Keine Einwände. Bereich Forsten: Von dem Bauvorhaben ist kein Wald i.S.d. Art. 2 BayWaldG betroffen.	Kenntnisnahme.
T.2.2 Wir regen dennoch an, die Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> ) aus der Pflanzliste zu streichen. Die Esche wird seit Jahren vom Eschentriebsterben befallen, einer pilzlichen Erkrankung, die die Esche in ihrer Vitalität deutlich schwächt. Die Folge ist, dass Eschen schlechter anwachsen und schließlich absterben. Hinsichtlich der Erhaltung der alten Eschen wie in Kapitel 3.4.4. angeregt, weisen wir auf die hohe Gefahr abbrechender Äste oder Kronenteile hin. Vermutlich rührt die Einschätzung der ökologisch hohen Qualität aus den bereits abgestorbenen (Stark)ästen. Mittlerweile tritt das Eschentriebsterben als Komplexkrankheit auf. Das heißt, die geschwächten Eschen werden auch im Wurzelbereich von anderen Pilzarten befallen (Hallimasch), sodass auch stabil	Es wird empfohlen, der Anregung zu folgen und die Baumart Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> ) aus der Pflanzliste zu streichen. Die Eschen können aufgrund der aktuellen Planung nicht erhalten werden. Da die Bäume als ökologisch hochwertig eingestuft werden, sind Ersatzpflanzungen von gleichwertigen Bäumen vorgesehen, jedoch keine Eschen.

<b>Stellungnahme</b>	<b>Behandlungsvorschlag</b>
wirkende Bäume bei Sturm oder Starkwinden einfach umfallen können.	
<p>T.2.3</p> <p>Die Ausgleichsfläche für die Baugebiete liegt im Wald der Wilhelm von Finck Agrar (Fl.Nr. 809, Gmkg. Grasbrunn). Der Vollständigkeit halber möchten wir ergänzen, dass diese Waldfläche Bannwald i.S.d. Art. 11 BayWaldG ist und mit verschiedenen Waldfunktionen i.S.d. Art. 6 BayWaldG belegt ist (besondere Bedeutung für den regionalen Klimaschutz, besondere Bedeutung für die Erholung, und auf Teilfläche der vorgesehenen Ausgleichsfläche besondere Bedeutung als Lebensraum und für das Landschaftsbild).</p> <p>Weitere Einwände werden von uns nicht erhoben.</p>	<p>Die Ausgleichsfläche im Wald von Finck Agrar wird nicht länger zur Kompensation der Eingriffe herangezogen. Die Kompensationsmaßnahmen sollen im Gemeindegebiet von Neuching (Landkreis Erding) auf den Flurstücken Nr. 903 und 1782 (Gemarkung Oberneuching) umgesetzt werden.</p> <p>Die Begründung wird hinsichtlich der Ausgleichsfläche geändert.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Die Baumart Esche wird aus der Pflanzliste gestrichen. Die Begründung wird hinsichtlich der Ausgleichsfläche geändert.</p>	
<b>T.3 Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 25.07.2018</b>	
<p>T.3.1</p> <p>Uns wurde mit oben genanntem Schreiben der Bebauungsplan Nr. 86; "Putzbrunner Straße" zur Stellungnahme vorgelegt. Der betroffene Bereich der Bundesstraße 471 liegt innerhalb der verkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt. Aus Sicht des Staatlichen Bauamtes Freising kann dem Bebauungsplan nur unter folgenden Maßgaben zugestimmt werden:</p> <p>Entlang der freien Strecke und im Verknüpfungsbereich von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - Bauverbot. Die entsprechenden Anbauverbotszonen sind im Bebauungsplan darzustellen und in der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p>	<p>Im Nachgang zur Durchführung der Verfahren gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde eine erneute Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Freising zur Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG durchgeführt.</p> <p>Hierbei hat das Staatliche Bauamt mit E-Mail vom 26.10.2018 folgendes mitgeteilt:</p> <p>„Wie von uns gefordert und von Ihnen ebenfalls geschrieben, ist nach FStrG entlang der freien Strecke und im Verknüpfungsbereich von Ortsdurchfahrten ein Anbauverbot von 20m einzuhalten. Diese Regelung ermöglicht dem Straßenbaulastträger im Falle eines Ausbaus der Straße auf nebenliegende Flächen zugreifen zu können, ohne einen Eingriff in Bebauung vornehmen zu müssen. Oftmals sind diese Abstände in historisch gewachsenen Strukturen nicht vorhanden. Daraus kann jedoch kein Anspruch abgeleitet werden, eine Befreiung vom Anbauverbot in allen Ortsdurchfahrten bzw. auf beiden Seiten einer Ortsdurchfahrt zu erhalten.</p> <p>Betrachtet man den anschließenden Streckenverlauf, vor allem den im Süden anschließenden Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt, scheint ein Ausbau der B 471 im Ortsbereich von Hohenbrunn nur begrenzt möglich. Vor diesem Hintergrund und</p>

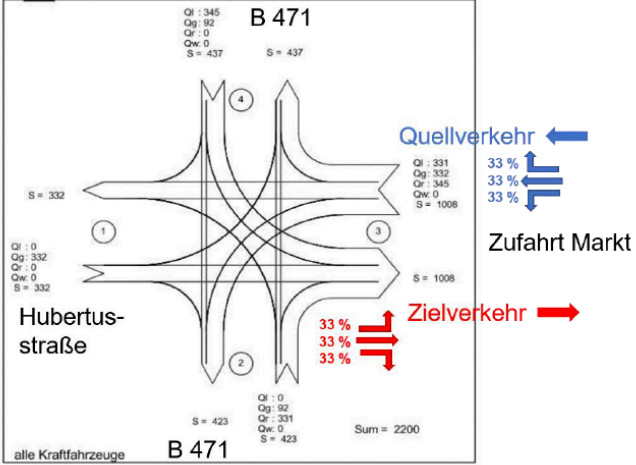
Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	<p>damit im Verknüpfungsbereich weiterhin die Möglichkeit besteht, verkehrlich erforderliche Ausbauten, z.B. Anlage von Geh- und Radwegen oder Anbau einer Abbiegespur, durchzuführen, können wir die Zustimmung zu einer Unterschreitung der Anbauverbotszone bis 10m vom äußeren Fahrbahnrand in Aussicht stellen. Wir begrüßen jedoch, wenn der von Ihnen angeführte Versetzungsspielraum zu Gunsten des Abstandes zur Fahrbahn genutzt wird.“</p> <p>Im Bebauungsplan ist die Anbauverbotszone zwischen der Nordgrenze des Geltungsbereiches und der Einmündung der Brennereistraße (SO Nahversorgung) mit einem Abstand von 20m zum Fahrbahnrand nachrichtlich gekennzeichnet. Hier wurde jedoch fälschlicher Weise auf Art. 23 BayStrWG Bezug genommen. Dies wird in § 9 Abs. 1 FStrG berichtigt. Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist die Anbauverbotszone nicht mehr relevant.</p> <p>Der nördliche Bauraum im SO Nahversorgung hält die Anbauverbotszone uneingeschränkt ein. Der südliche Bauraum im Sondergebiet SO Nahversorgung hält einen Mindestabstand von 10 m zum Fahrbahnrand ein, so dass die in Aussicht gestellte Unterschreitung der Anbauverbotszone von 10 m eingehalten werden kann.</p>
<p>T.3.2</p> <p>Um den nördlichen Teil des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz anzubinden, wurde als Knotenpunktform ein Kreisverkehr gewählt. Wir bitten Sie, die Wahl des Kreisverkehrs anhand eines Variantenvergleichs zu begründen.</p>	<p>Eine Verkehrsuntersuchung sowie eine Verkehrstechnische Untersuchung liegen vor. Darin werden die Varianten Vorfahrtsknoten und Kreisverkehr untersucht und verglichen. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ist im Prognoseplanfall gemäß verkehrstechnischer Untersuchung bei Umsetzung eines Kreisverkehrs in Stufe A einzustufen und bei Beibehaltung eines Vorfahrtsknotens als C zu bewerten.</p> <p>Die Verkehrsuntersuchungen werden dem Staatlichen Bauamt im Rahmen des nächsten Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Kenntnis gegeben.</p>
<p>T.3.3</p> <p>Die direkte Erschließung der Grundstücke innerhalb des Plangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen. Unmittelbare Zufahrten zur Bundesstraße von den Grundstücken des Plangebietes sind nicht zulässig.</p>	<p>In der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind Zu- und Ausfahrten zur Putzbrunner Straße/B471 ausgeschlossen. Damit wird die Forderung des Staatlichen Bauamtes vollumfänglich erfüllt.</p>

<b>Stellungnahme</b>	<b>Behandlungsvorschlag</b>
<p>T.3.5</p> <p>Eine Kostenbeteiligung des Baulastträgers der Bundesstraße zu den geplanten baulichen Maßnahmen kann nicht in Aussicht gestellt werden, da diese nicht als Folge einer allgemeinen Verkehrsentwicklung veranlasst sind. Sämtliche bauliche Maßnahmen an der Bundesstraße 471 sind mit dem Staatlichen Bauamt Freising abzustimmen und im Rahmen einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde Hohenbrunn und der Straßenbauverwaltung rechtsgestalterisch zu regeln.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist bekannt, dass die geplanten baulichen Maßnahmen nicht vom Baulastträger übernommen werden. Eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Gemeinde Hohenbrunn und der Straßenbauverwaltung wird bis zum Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan abgeschlossen.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Die Rechtsgrundlage der Anbauverbotszone ist gem. Behandlungsvorschlag zu berichtigen. In der Begründung ist die Unterschreitung der Anbauverbotszone durch den südlichen Bauraum im SO Nahversorgung zu erläutern. Eine weitere Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>	
<p><b>T.4 Gemeinde Brunenthal, Schreiben vom 13.08.2018</b></p>	
Keine Äußerung.	Kenntnisnahme.
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>	
<p><b>T.5 Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 20.08.2018</b></p>	
<p>T.5.1</p> <p>Zur Versorgung des Baugebietes mit Wohnhäusern und eines Lebensmittelmarktes, ist die Errichtung mindestens einer Trafostation erforderlich. Je nach Leistungsbedarf, ist eine weitere Trafostation im Baugebiet, im Bereich des Lebensmittelmarktes erforderlich. Siehe beiliegenden Plan. Für eine Trafostation mit Umgriff, wird eine Fläche von ca. 24 m<sup>2</sup> benötigt. Die Trafostationen müssen jederzeit frei zugänglich sein und mit einem Kranwagen angefahren werden können. Die genaue Abstimmung der Trafostationsstandorte, wird vor der Ausführung, mit der Gemeinde Hohenbrunn bzw. dem Planungsbüro abgestimmt.</p>	<p>In den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von erforderliche Trafostationen in die Festsetzungen durch Text im gesamten Planungsgebiet aufgenommen. Die genaue Lage ist im Rahmen des Bauvollzuges zwischen dem Versorgungsträger und dem Bauträger abzustimmen.</p>
<p>T.5.2</p> <p>Zur Versorgung ist die Verlegung von Mittel- und Niederspannungskabeln, von der Hubertusstr. bzw. der Wagenberger Str. aus, bis ins Baugebiet erforderlich. Im Bereich des neu entstehenden Kreisverkehrs an der Hubertusstr. B471, und der Kreuzung, Grasbrunner Weg 1 B471, werden Rohrkreuzungen benötigt. Im</p>	<p>Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>Baugebiet werden Niederspannungskabel und Kabelverteiler benötigt. Erforderliche Kabelverteiler, sind nach Möglichkeit auf Privatgrund zu dulden. Bezüglich der Erstellung einer Straßenbeleuchtungsanlage, bitten wir Sie, sich rechtzeitig mit uns in Verbindung zu setzen.</p>	
<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die textlichen Festsetzungen sind um die Zulässigkeit von Trafostationen gem. Behandlungsvorschlag zu ergänzen. Eine darüber hinausgehende Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>	
<p><b>T.6 Erzbischöfliches Ordinariat München, Schreiben vom 20.08.2018</b></p>	
Keine Äußerung	Kenntnisnahme.
<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Kein Beschluss erforderlich</p>	
<p><b>T.7 Gemeinde Grasbrunn, Schreiben vom 20.09.2018</b></p>	
<p>T.7.1 Die Entwicklung hat auch verkehrliche Auswirkungen auf die Gemeinde Grasbrunn. In der Begründung und im Verkehrsgutachten wird nur angegeben, dass diese gering ausfallen. Ich kann aber keine konkreten Zahlen dazu finden. Deshalb bitten wir nochmals um Angabe der zusätzlichen Verkehrsmengen (Kfz/24 h), die durch die beabsichtigten Nutzungen auf der B471 und auf dem Grasbrunner Weg im Prognoseplanfall in Relation zum Prognoseunfall entstehen. Gibt es dazu einen Differenzenplot?</p>	<p>Es wurden Verkehrsuntersuchungen erstellt, die auch Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB waren. Darin sind Angaben zu zusätzlichen Verkehrsmengen (Kfz/24 h) enthalten. Der Bebauungsplan Nr. 86 an der östlichen Seite der Putzbrunner Straße wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rd. 2.400 Kfz/Tag erzeugen. Die Verkehrserhebung des Büros GEO.VER.S.UM ergab für die Putzbrunner Straße einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von ca. 9.400 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von ca. 6 %. Die Qualitätsstufe des vorhandenen Knotenpunktes beträgt B und entspricht somit einem Verkehrsablauf mit geringen Wartezeiten. Der DTV für das Jahr 2035 am Knotenpunkt entspricht ca. 10.500 Kfz/24h. Für das Jahr 2035 ergibt sich unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung eine Qualitätsstufe C. Dies entspricht einem Verkehrsablauf mit spürbaren Wartezeiten. Durch die Änderung der Knotenpunktgestaltung (Durchmesser 30 m) auf einen Kreisverkehr ergibt sich die Qualitätsstufe A. Über die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Gemeinde Grasbrunn können nur bedingt Aussagen getroffen werden. Die rund 2.400 zusätzlichen Kfz-Fahrten/Tag verteilen sich zeitlich über den Tag und räumlich im Straßennetz. Die Untersuchungen der Verkehrsverteilung bzw. der Leistungsfähigkeit in den beiden Gutachten von GEO.VER.S.UM und Schlothauer &amp; Wauer beschränkten sich auf das angrenzende Straßennetz und die zur direkten Erschließung vorgesehenen Knotenpunkte, um hier die Leistungsfähigkeit</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag																																																										
	<p>sicherzustellen. Mit zunehmender Entfernung vom Entwicklungsgebiet verlieren sich die verkehrserzeugenden Effekte rasch. Nach Kenntnis der Fachgutachter liegen für die Straßen und Knotenpunkte in der Gemeinde Grasbrunn keine Untersuchungen vor, die auf eine Überlastung im Zusammenhang mit den Planungen schließen lassen.</p> <p>Ein Differenzplot liegt nicht vor. Es gibt einen Plot zur Bestandssituation und einen Plot mit Berücksichtigung der Zusatzverkehre, die durch das Sondergebiet ausgelöst werden:</p> <div data-bbox="813 672 1436 1433"> <p>VZ Hohenbrunn Zählstelle : K1121 Zähltag : Donnerstag, 16.11.17</p> <p>24-Std.-Wert (gezählt) B471 Putzbrunner Str. Grasbrunner Weg Wagenberger Str.</p> <table border="1"> <tr> <td>8</td> <td>30 ( 3)</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>599</td> <td>3911 ( 315)</td> <td>599</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>26 ( 0)</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>599</td> <td>3967 ( 318)</td> <td>599</td> </tr> <tr> <td>1215</td> <td>7871 ( 674)</td> <td>1215</td> </tr> <tr> <td>616</td> <td>3904 ( 356)</td> <td>616</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>24 ( 0)</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>6 ( 3)</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>241 ( 3)</td> <td>26</td> </tr> <tr> <td>271 ( 6)</td> <td>30</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>144 ( 17)</td> <td>42</td> </tr> <tr> <td>16 ( 0)</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>8 ( 3)</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>46 ( 5)</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>70 ( 8)</td> <td>22</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>517 ( 15)</td> <td>55</td> </tr> <tr> <td>246 ( 9)</td> <td>25</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>650</td> <td>4198 ( 323)</td> <td>650</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>38 ( 3)</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>1270</td> <td>8312 ( 688)</td> <td>1270</td> </tr> <tr> <td>611</td> <td>3864 ( 356)</td> <td>611</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>212 ( 6)</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>640</td> <td>4114 ( 355)</td> <td>640</td> </tr> </table> </div>	8	30 ( 3)	8	599	3911 ( 315)	599	2	26 ( 0)	2	599	3967 ( 318)	599	1215	7871 ( 674)	1215	616	3904 ( 356)	616	24 ( 0)	1	6 ( 3)	3	241 ( 3)	26	271 ( 6)	30	144 ( 17)	42	16 ( 0)	4	8 ( 3)	3	46 ( 5)	15	70 ( 8)	22	517 ( 15)	55	246 ( 9)	25	650	4198 ( 323)	650	9	38 ( 3)	9	1270	8312 ( 688)	1270	611	3864 ( 356)	611	20	212 ( 6)	20	640	4114 ( 355)	640
8	30 ( 3)	8																																																									
599	3911 ( 315)	599																																																									
2	26 ( 0)	2																																																									
599	3967 ( 318)	599																																																									
1215	7871 ( 674)	1215																																																									
616	3904 ( 356)	616																																																									
24 ( 0)	1																																																										
6 ( 3)	3																																																										
241 ( 3)	26																																																										
271 ( 6)	30																																																										
144 ( 17)	42																																																										
16 ( 0)	4																																																										
8 ( 3)	3																																																										
46 ( 5)	15																																																										
70 ( 8)	22																																																										
517 ( 15)	55																																																										
246 ( 9)	25																																																										
650	4198 ( 323)	650																																																									
9	38 ( 3)	9																																																									
1270	8312 ( 688)	1270																																																									
611	3864 ( 356)	611																																																									
20	212 ( 6)	20																																																									
640	4114 ( 355)	640																																																									

Abbildung 6: Verkehrszählung 2017, Kfz-Verkehr (Schwerverkehr), 24 Stunden

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	 <p>Abbildung 11: Verkehrsverteilung Modellprognose 2035, Zusatzverkehre (Quelle: GEO.VER.S.UM)</p>
<p>T.7.2</p> <p>In der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusssitzung am 18.09.18 wurde das oben genannte Bauleitplanverfahren behandelt. Es wurde folgender Beschluss gefasst (vorbehaltlich der Genehmigung durch den Bau-, Umwelt und Verkehrsausschuss):</p> <p>Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Gemeinde Grasbrunn nimmt im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von den Vorentwürfen der 10. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 für das Gebiet "Putzbrunner Straße" der Gemeinde Hohenbrunn Kenntnis und stellt fest, dass mit den Planungen keine negative Auswirkungen auf die Entwicklung der Gemeinde Grasbrunn zu erwarten und damit die Belange der Gemeinde Grasbrunn nicht berührt sind.</p> <p>Sofern Sie einen vollständigen Sitzungsauszug benötigen sollten, würde ich um eine kurze Rückmeldung bitten. Der Versand der vollständigen Beschlussauszüge kann jedoch erst ab der KW 40/18 erfolgen.</p> <p>Die Gemeinde Grasbrunn bedankt sich für die Beteiligung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>	
<p><b>T.8 SWM, Schreiben vom 06.09.2018</b></p>	
<p>Vielen Dank für ihr Schreiben vom 25.07.2018 zu dem wir wie folgt Stellung nehmen.</p>	<p>Die Erdgasleitungen befinden sich im Wesentlichen auf der Westseite der Putzbrunner Straße und somit außerhalb des Planungsgebietes. Damit sind sie von</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>Unsere Erdgasversorgungsanlagen sind im beigefügten Bestandsplanauszug grün (Niederdruck) und grün gestrichelt (Erdgashochdruckleitung E-8.1 ON 200 DP16) dargestellt.</p> <p>Gegen die geplanten Vorhaben auf dem Flurstück 130 (Supermarkt) bestehen keine Einwände der SWM.</p> <p>Unsere Versorgungsanlagen befinden sich in der Putzbrunner Straße (B 471) und im Flurstück 107 (Grasbrunner Weg). Sie müssen dort unverändert in ihrer jetzigen Lage erhalten bleiben. Der Schutzstreifen unserer Hochdruckleitung von insgesamt 5,0 m Breite ist von jeglicher Über- und Unterbauung sowie Bepflanzung und Dauerstellplätzen freizuhalten, damit eine turnummäßige Überprüfung unserer Hochdruckleitung auf Dichtheit sowie ein Aufgraben und Befahren der Leitungstrasse jederzeit und ungehindert durchgeführt werden kann.</p> <p>Wir sind sehr daran interessiert, die neu entstehenden Gebäude an die Erdgasversorgung anzuschließen. Weitere Informationen (z. B. Anschlusspreise, Anträge, Vorteile von Erdgas) erhalten Sie unter <a href="http://www.swm.de">www.swm.de</a>.</p>	<p>der Planung nicht betroffen.</p> <p>Darüber hinaus befindet sich eine Leitung im nördlichen Teil des Grasbrunner Weges südlich des Sportplatzes. Diese verläuft unmittelbar nördlich der südlichen Grundstücksgrenze des Weges. Die festgesetzten Bauräume halten einen Mindestabstand von 3,5 m zur Straßenbegrenzungslinie ein, so dass die Freihaltezone von 5,0 m, d.h. 2,5 m jeweils zu beiden Seiten der Leitung eingehalten werden können. In diesem Bereich sind Stellplätze für den Einzelhandelsmarkt geplant. Die Festsetzungen stehen somit der Einhaltung des Schutzstreifens der Leitung nicht entgegen.</p> <p>Die Angaben zu den Versorgungsanlagen werden in der Begründung ergänzt.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>	
<p><b>T.9 Landratsamt München: Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht, Schreiben vom 23.08.2018</b></p>	
<p>Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb der Achtungsgrenzen der Firma Merck-Schuchardt.</p> <p>Die notwendige Höhe der Lärmschutzwand ist im Bebauungsplan zu ergänzen.</p> <p>Bei den Verfahrensvermerken des Bebauungsplans ist im Punkt 6. die Gemeinde Hallbergmoos in die Gemeinde Hohenbrunn zu ändern.</p> <p>Bei den Hinweisen durch Text Nr. 7.1 nach (Landratsamt München, Fachbereich 4.4.1) in der Klammer.</p>	<p>Das Schallgutachten wurde an die aktuell vorliegende Planung angepasst.</p> <p>Die Wand zwischen dem Sondergebiet SO Nahversorgung und dem Allgemeinen Wohngebiet ist gem. Schallgutachten nicht zwingend für die Lösung des Lärmkonfliktes zwischen dem SO Nahversorgung und des Allgemeinen Wohngebietes erforderlich. Der Lärmkonflikt zwischen der gewerblichen Nutzung und dem Allgemeinen Wohngebiet wird durch die Festsetzung von Emissionskontingenten verbindlich geregelt. Die geplante Wand trägt jedoch auch durch ihre optische Abgrenzung der Gebiete zu einer Verbesserung der Situation insgesamt bei. Die zulässige Wand auf der Grundstücksgrenze stellt hier lediglich eine Möglichkeit dar, diesen Lärmkonflikt zu bewältigen.</p> <p>Entsprechend bedarf es keiner Festsetzung einer Mindesthöhe der Wand zur Sicherstellung der Schallschutzanforderungen. Allerdings wird empfohlen aus städtebaulichen Gründen eine Holz-</p>



Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	<p>Glas-Konstruktion sowie eine maximale Höhe 4 m festzusetzen</p> <p>Zusätzlich werden die Festsetzungen dahingehend ergänzt, dass die Bebauung im WA 1 entlang der Putzbrunner Straße oder alternativ entsprechend ausreichend hohe Schallschutzwände hergestellt sein müssen, bevor die Bebauung im WA 2 erfolgen kann.</p> <p>Die Verfahrensvermerke werden entsprechend der Anregung korrigiert.</p> <p>Der Hinweis durch Text Nr. 7.1 wird wie folgt ergänzt: „Sollten bei den Aushubarbeiten im Geltungsbereich optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder eine Altlast hindeuten, ist laut Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG die zuständige Behörde (Landratsamt München, Fachbereich 4.4.1) zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.“</p>

**Beschlussvorschlag:**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Ziff. D.10 wird gem. des Behandlungsvorschlages ergänzt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Ziff. D.13.6 wird gem. des Behandlungsvorschlages ergänzt. Ziff. D.6.1 Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird gestrichen. Das aktualisierte Schallgutachten ist in die Begründung und dem Umweltbericht einzuarbeiten.

Die Verfahrensvermerke werden entsprechend des Behandlungsvorschlages korrigiert. Der Hinweis durch Text Nr. 7.1 wird entsprechend des Behandlungsvorschlages ergänzt.

**T.10 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 28.08.2018**Sachverhalt

Die Gemeinde Hohenbrunn beabsichtigt mit o.g. Bauleitplanung für ein ca. 2,4 ha großes Areal die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Errichtung von Geschosswohnungen und Häusern sowie eines Nahversorgungsbereichs mit Lebensmittelmarkt und einem Gesundheits- und Dienstleistungszentrum im Bereich zwischen der Putzbrunner Straße und dem Grasbrunner Weg zu schaffen.

Zu diesem Zweck wird der südliche Teil des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet und der nördliche Teil als Sondergebiet Nahversorgung festgesetzt. Speziell für die Einzelhandelsnutzung sieht der Bebauungsplanentwurf folgende Sortimente und maximale Verkaufsflächengrößen (VK) vor:

- Lebensmittelmarkt mit maximal 1.400 m<sup>2</sup> VK,
- Backshop mit Kleingastronomie mit maximal 150 m<sup>2</sup> VK, sowie

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Für die Überplanung der Bundesstraße (Kreisverkehr, Ergänzung Geh- und Radweg sowie neue Querungshilfe auf Höhe der Brennereistraße) trifft der Bebauungsplan hier planfeststellungsersetzende Regelungen. Diese sind mit der zuständigen Straßenbaubehörde, dem Staatlichen Bauamt Freising, vorabgestimmt. Eine abschließende Abstimmung findet im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens statt.

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>- Apotheke mit maximal 400 m<sup>2</sup> VK.</p> <p>Darüber hinaus soll im Ortsausgangsbereich der B 471 ein Kreisverkehr installiert werden.</p> <p>Das Planareal ist im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenbrunn als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Die für das Vorhaben notwendige Anpassung des Flächennutzungsplans an die vorgesehenen Nutzungen erfolgt im Parallelverfahren (10. Flächennutzungsplan-Änderung).</p> <p><u>Bewertung</u></p> <p>Die Frage, ob sich der vorgesehene Standort für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes der o.g. Größenordnung eignet, ist von der höheren Landesplanungsbehörde bereits im Rahmen von Voranfragen (vgl. unsere Schreiben vom 28.12.2016 und 09.11.2017) grundsätzlich positiv bewertet worden. In den aktuell vorliegenden Planungsunterlagen wurde die zulässige Einzelhandelsnutzung um eine Apotheke und einen Backshop ergänzt. Hierzu ist festzustellen, dass auch diese Nutzungsabsicht mit den Einzelhandelszielen im Landesentwicklungsprogramm Bayern (vgl. LEP 5.3) in Einklang steht.</p> <p>Mit Blick auf die Eingriffe in den Straßenraum der B 471 wird um fachbehördliche Abstimmung gebeten. Ergebnis</p> <p>Die o.g. Bauleitplanung ist landesplanerisch als grundsätzlich raumverträglich zu bewerten. Um fachbehördliche Abstimmung hinsichtlich der Belange des Straßenverkehrs wird gebeten.</p>	
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>	
<p><b>T.11 IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 30.08.2018</b></p>	
<p>Mit der Ausweisung des Sondergebiets "Nahversorgung" zur Ansiedlung eines 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassenden Lebensmittelmarktes sind wir einverstanden, da Hohenbrunn im Sinne des LEP ein zentraler Ort ist und der Standort städtebaulich integriert ist.</p> <p>Um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen, regen wir an die Bezeichnung der Bezugsfläche für die Emissionskontingente von TF 1 in SO Nahversorgung umzubenennen.</p> <p>Auf Grund der vorliegenden Unterlagen sind keine Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die Ausweisung eines südlich</p>	<p>Die Bezugsfläche für die Emissionskontingente wird in den Festsetzungen zum Bebauungsplan ergänzend definiert:</p> <p>„Ziff. D.12.1 „Im SO Nahversorgung Zulässig sind Betriebe zulässig, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schallleistung die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 –22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten: (...)“</p> <p>Die Fläche für die Ermittlung der Emissionskontingente wird in der Planzeichnung mit einem neuen Planzeichen A.7.16 festgesetzt und somit eindeutig</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
anschließenden Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO sprächen, zu erkennen. Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.	definiert.
<b>Beschlussvorschlag:</b> Die Festsetzung durch Text Ziff. 12.1 wird entsprechend des Behandlungsvorschlages geändert. Das Schallgutachten ist gem. des Behandlungsvorschlages zu ändern.	
<b>T.12 Landratsamt München: Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 30.08.2018</b>	
T.12.1 <u>Vorhaben:</u> Die Gemeinde schafft mit vorliegendem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Lebensmittelmarktes und für Wohnbebauung. Die Fläche wird bisher als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Auf der Fläche steht ein Stadel an dem geeignete Tagesverstecke für Fledermäuse vorhanden sind. <u>Artenschutzrechtliche Schutzbestimmungen</u> In der Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind Maßnahmen vorgesehen mit denen die Tötung oder erhebliche Störung von Fledermäusen und Vögeln und damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) vermieden werden können. Mit dem Abriss des Gebäudes geht aber gleichermaßen die Tagesverstecke und damit Teillebensräume für die Fledermäuse verloren. Um die lokale Population nicht zu schwächen sind an den neuen Gebäuden oder in der näheren Umgebung 2 neue Fledermausflachkästen (Fa. Schwegler od. vergl.) als Ersatzlebensraum anzubringen.	In der Relevanzprüfung wird die Holzhütte als potenzielles Quartier (Sommer- und Zwischenquartiere) für Fledermäuse beschrieben. Die Eignung als Wochenstube wird als sehr gering eingeschätzt. Konkrete Fledermausvorkommen wurden nicht nachgewiesen. Diese können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Daher werden zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen der Relevanzprüfung als Hinweise in die Festsetzungen übernommen. Durch Maßnahme M 1 (Abriss der Hütte im Winter / vorherige Prüfung durch Fachbiologen bei Abriss im Sommer) kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Pkt. 1 (Verletzung und Tötung) vermieden werden. Durch Maßnahme 2 (Regelungen zu Beleuchtung) kann eine Störung von Fledermäusen und damit der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Pkt. 2 vermieden werden. Das Aufhängen von Ersatzkästen stellt eine Maßnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1. Pkt. 3 (Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) dar. Diese Maßnahme ist zum jetzigen Zeitpunkt und Kenntnisstand nicht erforderlich, da nicht erwiesen ist, dass die potentiellen Quartiere tatsächlich von Fledermäusen bewohnt werden. Die im Gutachten formulierte Maßnahme M 1 wird derart angepasst und in die Hinweise in die Festsetzungen aufgenommen, dass eine Überprüfung der Hütte in jedem Fall, also auch im Winter, durchzuführen ist. Sollten im Rahmen der Prüfung der potenziellen Quartiere Spuren auf Fledermausvorkommen oder Tiere selbst nachgewiesen werden, dann sind geeignete (CEF-)Maßnahmen in erforderlichem Umfang zu treffen und mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Die untere Naturschutzbehörde wird über das Ergebnis der Überprüfung der Hütte informiert. Es stehen geeignete Gebäude in räumlich-funktionaler Nähe zum Eingriff für das Aufhängen von Fledermauskästen bereit.
T.12.2	Der Anregung wird gefolgt. Die Erläuterungen zu

<b>Stellungnahme</b>	<b>Behandlungsvorschlag</b>
<p><u>Naturschutzrechtlicher Eingriff</u></p> <p>Mit der Eingriffsbilanzierung und der vorgesehenen Abwicklung über die beiden abgestimmten Ökokonten besteht Einverständnis. Da durch die Umsetzung des Vorhabens keine offenlandbrütenden Vogelarten betroffen sind kann eine Kompensation, unter Wahrung des funktionalen Zusammenhangs, durch die Optimierung von Waldflächen erfolgen.</p> <p>Bei der Anrechnung der Flächen ist aber ein gedanklicher Fehler unterlaufen. Die Waldfläche wie die Wiesenfläche im Muna - Gelände können jeweils zu 50 % angerechnet werden. Die Ökokontfläche der Finckschen Agrar (Fl.Nr. 809, Gem. Grasbrunn) ist 10,8 ha groß. Wenn für die Realisierung des Baugebietes 8.952 m<sup>2</sup> Kompensationsfläche nachzuweisen sind, sind 17.904 m<sup>2</sup> (1,79 ha) vom Ökokonto der Finckschen Agrar abzurechnen. Die Fläche ist noch konkret in einem Luftbildplan darzustellen.</p> <p>Gleiches gilt für die aufzuwertende Wiesenfläche im Muna - Gelände (Fl.Nr. 1177/1, Gem. Hohenbrunn). Auch hierfür wurde ein Anrechnungsfaktor von 50 % vereinbart. Bei einer erforderlichen Kompensationsfläche eine von 1.003 m<sup>2</sup> für den Umbau der Putzbrunner Straße wären somit 2.006 m<sup>2</sup> aus dem Ökokonto dem Bebauungsplan bzw. dem Umbau zuzuordnen. Auch dieser Teil ist in einem Luftbildplan konkret darzustellen.</p> <p>Beide Flächen sind gem. § 17 Abs. 6 BNatSchG dem Landesamt für Umwelt zur Eintragung ins Kompensationsflächenkataster zu melden.</p> <p>Die Gemeinde wird gebeten den Bebauungsplan entsprechend zu ergänzen bzw. zu korrigieren.</p>	<p>der Kompensationsfläche im Muna-Gelände werden in der Begründung berichtet. Die genaue Lage der Kompensationsflächen wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Anregung zu der Ökokontomaßnahme der Finckschen Agrar auf Fl. Nr. 809, Gem. Grasbrunn sind hinfällig, da die Maßnahme nicht mehr als Kompensation der Eingriffe angerechnet werden soll. Stattdessen werden Kompensationsmaßnahmen innerhalb der Gemeinde Neuching im Landkreis Erding auf den Flurstücken Nr. 903 und 1782 (Gemarkung Oberneuching) geplant. Die Planung der Maßnahme erfolgt in enger Abstimmung mit den zuständigen UNBs in Erding und München. Die Flächen befinden sich in Privateigentum. Die Maßnahmen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.</p> <p>Die Meldung der Flächen an das Landesamt für Umwelt erfolgt nach Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Die artenschutzrechtliche Maßnahme M 1 ist entsprechend des Behandlungsvorschlages zu ändern und als Hinweis in die Festsetzungen zu übernehmen. Die Begründung ist hinsichtlich der Anrechnung der Kompensationsflächen entsprechend anzupassen.</p>	
<p><b>T.13 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 31.08.2018</b></p>	
<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger</p>	<p>Die Bodendenkmäler sind in der Begründung und im Umweltbericht enthalten. In der Planzeichnung werden die Bodendenkmäler ergänzt und nachrichtlich gemäß PlanzV 90 dargestellt. Die Lage der Bodendenkmäler wird aus dem Denkmal-Atlas nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.</p> <p>Ein Hinweis zur konservatorischen Überdeckung wird</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p>Bodendenkmalpflegerische Belange:</p> <p>Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0-1-7936-0031: Siedlung der späten Latenezeit.</li> <li>- 0-1-7936-0032: Siedlung des späten Hallstattzeit und der frühen Latenezeit.</li> </ul> <p>Wir bitten um angemessene Berücksichtigung in Begründung, Umweltbericht und zugehörigem Planwerk nach § 9.6 BauGB.</p> <p>Das Plangebiet überlagert bekannte Teilflächen oben genannter Bodendenkmäler, welche sich noch deutlich weiter ins Plangebiet hinein erstrecken könnten. Wir bitten die bekannten Denkmalflächen von weiterer Überbauung frei zu halten.</p> <p>Im gesamten Plangebiet bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG, worauf unter E.6.1 bereits korrekt hingewiesen wird. Punkt 3.2.7 der Begründung bitten wir entsprechend zu korrigieren, insbesondere weil dort mit Art.8 der falsche Artikel des Denkmalschutzgesetzes genannt wird.</p> <p>Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabwendbar notwendige Mindestmaß beschränken.</p> <p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne.</p> <p>Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <a href="http://www.denkmal.bayern.de">http://www.denkmal.bayern.de</a> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:</p>	<p>in die Hinweise durch Text, die Begründung und den Umweltbericht übernommen.</p> <p>Zur grundsätzlichen Zielsetzung des hier gegenständlichen Bebauungsplanes kann folgendes festgehalten werden:</p> <p>Ziel der Planung ist es, ein Nahversorgungszentrum sowie Wohnraum mit unmittelbarem Anschluss an den Hauptort von Hohenbrunn zu schaffen, um die Nahversorgungssituation sowie die Wohnungssituation im Ort zu verbessern. Im Vorfeld des verbindlichen Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 86 hat die Gemeinde einen alternativen Standort im Siedlungszusammenhang mit dem Hauptort von Hohenbrunn hinsichtlich seiner Eignung für ein Sondergebiet mit Vollsortimenter geprüft. Hierbei handelt es sich um den Bereich zwischen Bahnhofstraße und Kirchstockacher Straße in Hohenbrunn. Im Jahr 2012 wurde ein Einzelhandelsgutachten erstellt, das die Machbarkeit eines Vollsortimenters an dieser Stelle geprüft hat. Aus dem Einzelhandelsgutachten geht hervor, dass die Realisierung eines Vollsortimenters an der Kirchstockacher Straße aufgrund der geringen Einwohnerzahl im Hauptort Hohenbrunn und der dadurch zu erwartenden geringen Kaufkraft hinsichtlich der nachhaltigen wirtschaftlichen Rentabilität als grenzwertig einzustufen ist. Zwar handelt es sich aus städtebaulicher Sicht um einen geeigneten Standort für einen Vollsortimenter, da das Gebiet u.a. siedlungsstrukturell gut integriert, fußläufig erreichbar ist und über eine ÖPNV Anbindung verfügt. Aus Betreibersicht negativ zu bewerten sind aber die fehlende Sichtenbindung von den übergeordneten Straßen, die nur durchschnittliche Erreichbarkeit mit dem Pkw sowie die relativ geringe Einwohnerzahl im Hauptort Hohenbrunn. Darüber hinaus ist der Standort an der Kirchstockacher Straße aufgrund seiner geringen Flächengröße nicht geeignet, um die Ziele des Bebauungsplans Nr. 86 zu erfüllen und sowohl ein Wohngebiet als auch einen Vollsortimenter in gleichem Umfang wie an der Putzbrunner Straße umsetzen zu können. Ferner liegt das Gebiet an der Kirchstockacher Straße weiter von der B 471 entfernt und ist nur über kleinere Straßen zu erreichen. Der Lieferverkehr müsste zu großen Teilen über die Dorfstraße abgewickelt werden, was zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung des zentralen Ortskerns führen würde. Auch die Flächenverfügbarkeit in der Kirchstockacher Straße ist nicht sichergestellt, da das Gebiet in Privatbesitz ist und der Eigentümer kein Interesse an einer baulichen Entwicklung hat.</p> <p>In Hohenbrunn sind außerhalb des Planungsgebietes keine weiteren ortsnahen Flächen für die</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p><a href="http://www.geodaten.bayern.de/ogc/ogc_denkmal.cgi">http://www.geodaten.bayern.de/ogc/ogc_denkmal.cgi</a> Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.</p> <p>Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90). Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden.</p> <p>Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall. Genauere Informationen finden Sie auf der Serviceseite des BLfD (<a href="http://www.blfd.bayern.de/bodendenkmalpflege/service/">http://www.blfd.bayern.de/bodendenkmalpflege/service/</a>) unter dem Stichwort "Konservatorische Überdeckung: Anwendung - Ausführung - Dokumentation" oder unter dem Link: <a href="http://www.blfd.bayern.de/medienkonservatorischeueberdeckung_2016-06-28.pdf">http://www.blfd.bayern.de/medienkonservatorischeueberdeckung_2016-06-28.pdf</a>.</p> <p>Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.</p> <p>Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:</p> <p>Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.</p> <p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.</p> <p>Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang</p>	<p>Errichtung eines Nahversorgungsbetriebs und eines Wohngebiets verfügbar.</p> <p>Darüber hinaus wurden im Planungsgebiet selbst mehrere Varianten für eine Bebauung geprüft.</p> <p>Aus lärmschutztechnischen Gründen enthalten die geprüften Varianten alle eine mehr oder weniger durchgängige Bebauung entlang der Putzbrunner Straße im WA1. Eine durchgängige Schallschutzwand würde das Ortsbild deutlich stärker negativ beeinträchtigen als eine Bebauung. Ferner handelt es sich um eine Ortseingangssituation, die durch eine städtebauliche Gebäudestruktur definiert werden soll und nicht durch eine größere Lärmschutzwand, da dies nicht dem typischen Ortsbildcharakter des Hauptortes von Hohenbrunn entspricht. Auch eine Schallschutzwand würde darüber hinaus einen baulichen Eingriff in den Boden bedeuten, der im Bereich mit möglichen Bodendenkmälern liegen würde, so dass eine Betroffenheit der Bodendenkmäler auch dann nicht ausgeschlossen wäre. Der Eingriff in die bestehenden Bodendenkmäler wurde in der Fortschreibung des Bebauungsplanes jedoch im Bereich des WA1 reduziert, indem die westliche Grenze der Tiefgarage sowie die Baugrenzen ca. 2,5 Meter nach Osten versetzt wurden.</p> <p>Im WA3 liegt der Bauraum ca. 10m innerhalb des gekennzeichneten Bodendenkmalbereichs. In diesem Bereich werden archäologische Ausgrabungen im Vorfeld der Baumaßnahmen erforderlich, um eine Zerstörung des Bodendenkmals zu vermeiden. Bei dem beeinträchtigten Bereich handelt es sich um den Randbereich des Bodendenkmals, sodass erhebliche Eingriffe in den Kernbereich des Bodendenkmals vermieden werden.</p> <p>Im WA2 sowie in den übrigen gekennzeichneten Bodendenkmalbereichen, findet kein erheblicher Eingriff in die Bodenschichten statt, da ausschließlich Stellplätze und Carports vorgesehen sind. Diese gründen nicht sehr tief, sodass die Bodendenkmäler in diesen Bereichen mit einer konservatorischen Überdeckung fachgerecht geschützt und erhalten werden können.</p> <p>Eine Versetzung des südlichen Bauraumes im Sondergebiet SO Nahversorgung nach Osten ist nicht möglich, da dann die erforderlichen Wenderadien für die Anlieferfahrzeuge nicht mehr eingehalten werden können.</p> <p>Der baubedingte Eingriff in das Schutzgut Kultur durch die Überbauung bzw. Ausgrabung der bestehenden Bodendenkmäler ist mit den übrigen</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie). Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 1 Denkmalpflege Informationen des BUD 200411 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Wir bitten darum, die Entscheidungsgremien mit diesem Hinweis zu befassen und stehen für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung.</p> <p>Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: <a href="http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf">http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf</a> (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).</p> <p>In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. II-VII-07, juris 1 NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: I BvR 2296/08 &amp; I BvR 2351108, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als "Archiv des Bodens"]) vorzunehmen.</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege</p>	<p>öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen. Gegenüber dem Belang das Nahversorgungs- und Gesundheitsangebot in Hohenbrunn sicherstellen zu können und dem Belang, den Wohnungsbedarf in Hohenbrunn decken zu können, unterliegt der bodendenkmalpflegerische Belang. Durch archäologische Ausgrabungen im Bereich über- bzw. unterbauter Bodendenkmalflächen kann sichergestellt werden, dass die Bodendenkmäler planungsbedingt nicht zerstört werden, sondern fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden. Dadurch geht das Wissen über die Bodendenkmäler sowie deren archivarische Information nicht verloren. In Bereichen, wo keine Bauwerke vorgesehen sind, die tief ins Erdreich einbinden, ist eine konservatorische Überdeckung ggf. möglich. Dies führt zum Schutz und Erhalt der bestehenden Bodendenkmäler. Im Rahmen der denkmalrechtlichen Erlaubnis wird geprüft, an welchen Stellen eine konservatorische Überdeckung möglich ist.</p> <p>Es werden folgende Festsetzungen gem. §9 Abs. 1 Nr. 2, 4, 15 BauGB getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stellung baulicher Anlagen entlang der Putzbrunner Straße zur Schallabschirmung</li> <li>- Festsetzung von Baugrenzen</li> <li>- Festsetzung von Nebenanlagen für Stellplätze</li> <li>- Festsetzung von Nebenanlagen für Carports und Garagen</li> </ul> <p>Festsetzung von zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächen, auf denen bauliche Anlagen ausgeschlossen sind.</p>



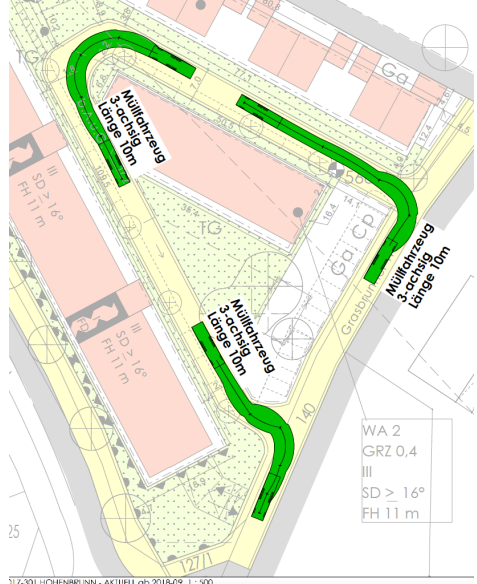
Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
(www.blfd.bayern.de).	
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Die Hinweise zum Denkmalschutz und zum Umgang mit Bodendenkmälern sind gem. Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege in die Hinweise durch Text in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Begründung und der Umweltbericht sind entsprechend zur ergänzen bzw. zu konkretisieren.</p>	
<p><b>T.14 Landratsamt München, Grünordnung, Schreiben vom 04.09.2018</b></p>	
<p>T.14.1</p> <p>Die ökologisch wertvollen Bäume sollen gemäß D.11.4 erhalten werden. Da Hinweise nicht bindend sind, raten wir dringend, diese unter A.6 als "ökologisch wertvolle Bäume, zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen" festzusetzen.</p>	<p>Die als „ökologisch wertvolle Bäume“ eingestuft Bäume werden aufgrund der vorliegenden Planung nicht erhalten werden können.</p> <p>Die in der Planzeichnung als „ökologisch wertvolle Bäume“ dargestellten Gehölze werden mit dem Zusatz „zu erhalten und bei Ausfall oder Fällung gleichwertig zu ersetzen“ ergänzt und weiterhin unter C.3 als Hinweise durch Planzeichen geführt.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen unter D.11.6 wird bereits ausgeführt, dass für bei einem Verlustes eines „ökologisch wertvollen Baumes“ gemäß Planzeichnung C.3 pro gefällttem Baum ein großer, standortgerechter, heimische Laubbaum mit einer Pflanzqualität nach 10 nach zu pflanzen ist.</p>
<p>T.14.2</p> <p>D.11.1</p> <p>Nachpflanzungen sollten den Mindestpflanzqualitäten gemäß D.11.8 und der Artenauswahl gemäß D.11.13 entsprechen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung Ziff. D.11.1 wird wie folgt geändert:</p> <p>„Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gem. D.11.10 und der Pflanzliste gem. E.13 zu entsprechen.“</p> <p>Die Pflanzliste wird gem. Anregung T.15.6 in die Hinweise verschoben.</p>
<p>T.14.3</p> <p>D.11.3</p> <p>Die gemäß A.6.1 zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächen als Rasen anzulegen, ist außerhalb des Spielplatzes nicht sinnvoll. Nach derzeitigen Festsetzungen könnten die gesamten Flächen als Rasen mit einzelnen Bäumen angelegt werden - was einer abwechslungsreichen und Biodiversität fördernden Durchgrünung widerspricht. Wir empfehlen statt Rasen die Festsetzung artenreicher Wiesen oder blütenreicher, bienen- und insektenfreundlicher Pflanzflächen. Im Wohngebiet WA 3 gibt es noch ausreichend undefinierte Freiflächen für Rasen oder andere Gartengestaltung.</p>	<p>Die zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächen sollen für die zukünftigen Nutzer nutzbar sein. Deshalb sollen die Nutzer in der Gestaltungsfreiheit ihrer Gärten nur soweit nötig und erforderlich eingeschränkt werden. Um diese Ziele zu erfüllen und gleichzeitig möglichst artenreiche begrünte Flächen zu entwickeln, werden die zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächen wie folgt ergänzend festgesetzt:</p> <p>„Die gemäß Planzeichnung als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen sind überwiegend als <del>Rasen</del> artenreiche Wiesen oder blütenreiche, bienen- und insektenfreundliche Pflanzflächen gärtnerisch herzustellen, zu pflegen und zu erhalten festgesetzt.“</p>
<p>T.14.4</p> <p>D.11.4</p> <p>Das Gebot der Nachpflanzung sollte für alle Bestandsbäume, die als ökologisch wertvoll</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung wird wie folgt angepasst:</p> <p>„Beim Verlust von Bäumen, die gemäß Planzeichnung C.3 als ökologisch wertvoll dargestellt sind, ist</p>



Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>dargestellt sind, gelten, also auch entlang der Putzbrunner Straße. Wenn wie unter C.2 angemerkt das Planzeichen nach A.6 verschoben wird, muss hier der Bezug entsprechend angepasst werden.</p>	<p><del>im allgemeinen Wohngebiet</del> pro gefällttem Baum ein großer standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einer Pflanzqualität gem. D.11.10 nachzupflanzen.“</p>
<p>T.14.5 D.11.5 Statt „nicht mit Gebäuden überbauter Grundstücksfläche“ empfehlen wir dringend die Gesamtfläche des Sondergebiets bzw. des Wohngebiets (bei Realteilung die Grundstücksfläche) als Bezugsgröße zu wählen. Grund: Die Berechnung der Anzahl der zu pflanzenden Gehölze sollte leicht möglich sein, einerseits für Bauherren und Planer, andererseits für die Behörden. Ein Nachmessen und Ausrechnen je nach Art und Umfang der Bebauung zur Überprüfung des Pflanzgebots ist unrealistisch. Zudem sollte nicht der Eindruck entstehen, dass im Zuge zunehmender Flächenversiegelung weniger Bäume gepflanzt werden müssen.</p> <p>Weiterhin fällt auf, dass ein Pflanzgebot für Sträucher fehlt. Unter 11.1 ist jedoch die Nachpflanzung ausgefallener Sträucher festgesetzt. Eine Mindestanzahl an zu pflanzenden standortgerechten, heimischen Sträuchern mit Festsetzung der Mindestpflanzqualität halten wir für eine langfristige und ökologisch wertvolle Durchgrünung des Gebiets für äußerst sinnvoll.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung wird wie folgt angepasst:</p> <p>„<del>Im Sondergebiet ist pro 450 qm und im allgemeinen Wohngebiet pro 200 qm nicht mit Gebäuden überbauter Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzliste D.11.13 und Pflanzqualität D.11.8 zu pflanzen. Bestehende Bäume, die bei Planung erhalten werden sowie zu pflanzende Bäume gem. D.11.4, können darauf angerechnet werden. Im SO Nahversorgung ist je angefangener 700 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzqualität D.11.10 zu pflanzen. Im allgemeinen Wohngebiet sind je angefangener 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum sowie zwei heimische, standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzqualität D.11.10 zu pflanzen. Erhaltene Bestandsgehölze, die den Mindestpflanzqualitäten gemäß D.11.10 entsprechen, sowie Nachpflanzungen gemäß D.11.6 können darauf angerechnet werden.</del>“</p> <p>Die Begründung mit Umweltbericht werden angepasst.</p>
<p>T.14.6 Die Baumstandorte im umfangreichen Stellplatz- und Zufahrtsbereich des Sondergebiets können für einige der heimischen Laubbäume problematisch werden. Folgende Punkte sind enorm wichtig für eine nachhaltige Begrünung mit Bäumen an Extremstandorten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- spartenfreie und ausreichend große Baumgruben, nach ZTV-Vegtra-Mü (Zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten) im Regelfall bei Großbäumen 24 m<sup>2</sup> offene Bodenfläche und 1,5 m Baumgrubentiefe (36m<sup>3</sup>), wenigstens jedoch 2 m<sup>2</sup> offene Bodenfläche und 1,5 m Baumgrubentiefe (also wenigstens 3 m<sup>3</sup> Substrat A1 plus erweiterter Wurzelraum unter geeigneten Verkehrsflächen (Substrat B), bis Gesamtwurzelraum 36 m<sup>3</sup> ergibt.</li> <li>- standortgerechte Baumart, nicht zwingend heimischer Art, sondern ggf. robustere Art oder Sorte, beispielsweise aus der GALK-</li> </ul>	<p>Die Anforderungen für Baumstandorte im Stellplatz- und Zufahrtsbereich wird hinweislich im Satzungstext übernommen.</p> <p>Dass im Sondergebiet nicht zwingend heimische Bäume gepflanzt werden müssen, sondern standortgerechte und robuste Bäume, wird in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt und als Hinweis in die Satzung übernommen.</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
Straßenbaumliste (der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz).	
<p>T.14.7</p> <p>Textvorschlag:</p> <p>Im Sondergebiet ist je angefangener 700 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste D.11.13 und Pflanzqualität D.11.8 zu pflanzen. Im allgemeinen Wohngebiet sind je angefangener 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum sowie zwei heimische, standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste D.11.13 und Pflanzqualität D.11.8 zu pflanzen.</p> <p>Erhaltene Bestandsgehölze, die den Mindestpflanzqualitäten gemäß D.11.8 entsprechen, sowie Nachpflanzungen gemäß D.11.4 können darauf angerechnet werden.</p>	<p>Vgl. hierzu Behandlungsvorschlag T.15.5</p>
<p>T.14.8</p> <p>D.11.6</p> <p>Die bestehenden Bäume sollten nicht nur bei Planung, sondern langfristig erhalten werden. Wir schlagen deshalb folgende Formulierung für den zweiten Satz vor: Erhaltene Bestandsbäume können darauf angerechnet werden. Bitte ergänzen Sie außerdem im ersten Satz "gemäß Pflanzliste D.11.13 und Pflanzqualität D.11.8"</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung wird wie folgt angepasst:</p> <p>„Östlich der Putzbrunner Straße ist eine Baumreihe aus mindestens 11 großen standortgerechten, heimischen Laubbäumen gem. Pflanzqualität D.11.10 herzustellen. <del>Bestehende Bäume, die bei Planung erhalten werden, können darauf angerechnet werden.</del> Erhaltene Bestandsbäume können darauf angerechnet werden. Die Baumreihe ist in einem Baumgraben zu pflanzen. Der Baumgraben ist mit einer artenreichen, blütenreichen Wiesenmischung aus heimischen, standortgerechten Arten herzustellen.“</p> <p>Die Pflanzliste wird gem. Anregung T.15.6 in die Hinweise verschoben.</p>
<p>T.14.9</p> <p>D.11.7</p> <p>Bitte ergänzen Sie hier: "gemäß Pflanzliste D.11.13 und Pflanzqualität D.11.8".</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung wird wie folgt angepasst:</p> <p>„Entlang der Planstraße im Wohngebiet sind mindestens 7 große heimische, standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzqualität D.11.10 und Pflanzliste unter E.13 als Baumreihe zu pflanzen.“</p> <p>Die Pflanzliste wird gem. Anregung T.15.6 in die Hinweise verschoben.</p>
<p>T.14.10</p> <p>D.11.8</p> <p>Bitte ergänzen Sie hier die Pflanzqualität für Sträucher, z. B.: versetzte Sträucher 60-100 cm</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung wird wie folgt angepasst:</p> <p>Bäume, die gepflanzt werden, müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgenden Qualitäten entsprechen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Große Laubbäume (Endwuchshöhe über &gt;</li> </ul>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	<p>20 m) mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mittlere Laubbäume (Endwuchshöhe <del>10</del> &lt; 20 m) mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm,</li> <li>- Kleine Laubbäume (Endwuchshöhe &lt; 10 m) mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm,</li> <li>- <i>Sträucher: 2 x verpflanzte Sträucher, mind. 60-100 cm,</i></li> <li>- <i>Kletterpflanzen: 2 x verpflanzt mit Topfballen.</i></li> </ul>
<p>T.14.11</p> <p>D.11.9 und D.11.10</p> <p>Bitte beachten Sie die Anmerkungen zu D.11.5 hinsichtlich der Baumgruben. Eine Mindestschichtdicke von 1,20 m auf Tiefgaragen ist in Ordnung. Je mehr spartenfreier Wurzelraum den Bäumen zur Verfügung steht, desto besser können sie sich entwickeln und desto geringer wird der Pflegeaufwand (sofern die Artenwahl zum Standort passt).</p>	<p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>
<p>T.14.12</p> <p>Eine Durchgrünung des Sondergebiets und der Planstraße im Wohngebiet ist mit der dargestellten Anzahl an Stellplätzen nur möglich mit teilweise überdeckten Baumscheiben bzw. Erweiterung des durchwurzelbaren Raums unter den Verkehrsflächen. Es handelt sich aus unserer Sicht bei D.11.10 also nicht um eine Ausnahme, wir bitten daher, die Festsetzung entsprechend anzupassen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung wird wie folgt angepasst:</p> <p>„<del>Ausnahme</del> <i>Ausnahme</i> Im Bereich von Belagsflächen sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird.“</p>
<p>T.14.13</p> <p>D.11.3</p> <p>Bitte ergänzen Sie die Pflanzliste um standortgerechte, heimische Laubsträucher, die bereits in D.11.1 zur Nachpflanzung festgesetzt sind und unter D.11.5 ins Pflanzgebot aufgenommen werden sollten.</p>	<p>Die Pflanzliste und die Mindestpflanzanforderungen werden um Laubsträucher ergänzt.</p>
<p>T.14.14</p> <p>Wir empfehlen für die festgesetzten Gehölze den Zusatz „und weitere standortgerechte, vorzugsweise heimische Bäume und Sträucher“ zu ergänzen, Erklärung siehe Anmerkungen zu D.11.5.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Um dem Vorschlag aus T.15.13 nachzukommen, wird die Pflanzliste in die Hinweise übernommen.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Die Festsetzungen sind entsprechend des Behandlungsvorschlages zu ergänzen. Die Begründung sowie der Umweltbericht sind anzupassen.</p>	

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<b>T.15 Zweckverband München Südost, Schreiben vom 05.09.2018</b>	
<p>T.15.1</p> <p>Rechtsgrundlagen:</p> <p>Abfallwirtschaftssatzung des Zweckverbandes München-Südost.</p> <p>Die Rechtsgrundlage ist die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des Zweckverbandes München-Südost (EWS), einschließlich der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS/EWS).</p> <p>Abfallwirtschaft:</p> <p>Wir bitten generell darum, dass der Bauherr von Ihrer Seite auf die geltende Abfallwirtschaftssatzung hingewiesen wird.</p> <p>Die Abfallentsorgung für das Allgemeine Wohngebiet ist über eine ringförmige Erschließungsstraße über den Grasbrunner Weg Süd geplant. Wir bitten um Beachtung, dass diese Straße hinsichtlich der Befahrbarkeit und der Ausgestaltung der Schleppkurvenbereiche für Schwerlastverkehr ausgelegt ist. Die Großfahrzeuge können mit dem starren Heckaufbau eine Länge von ca. 11 m aufweisen.</p> <p>Für die geplante dreigeschossige Bebauung im Bereich WA 1 und WA 2 sind je eigenständigem Anwesen Sammelplätze für die Erfassung von Abfällen zur Verwertung und zur Beseitigung nach der geltenden Abfallwirtschaftssatzung einzurichten. Die Standplätze für Abfallbehälter müssen direkt für dreiachsigen Schwerlastverkehr anfahrbar sein.</p> <p>Bei der Errichtung von Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern im Bereich WA 3 ist je eigenständigem Anwesen mindestens ein Restmüllbehälter vorzusehen. Ferner weisen wir auf die Nutzung einer Biotonne hin, um der ab 01.01.2015 geltenden Trennpflicht von organischen Abfällen gerecht zu werden. Somit ist im Regelfall auch hier je eigenständigem Anwesen eine Biotonne einzuplanen, sofern nicht Eigenkompostierung betrieben oder eine Biotonne in Tonnengemeinschaft genutzt wird. Auch hier ist zu berücksichtigen, dass die Abfallbehälter direkt an der für Sammelfahrzeuge befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche, also an der neu zu errichtenden inneren Erschließungsstraße, aufgestellt werden. Wir weisen darauf hin, dass Abfallbehälter durch das Abfuhrpersonal nur bis zu einer Maximalentfernung von 15 m vom öffentlichen Verkehrsraum, der mit</p>	<p>Der Hinweis zur geltenden Abfallwirtschaftssatzung wird in die Begründung übernommen.</p> <p>Die Schleppkurven für ein dreiachsiges Müllfahrzeug wurden geprüft. Die Befahrbarkeit für dieses Fahrzeuge auf der Ringstraße ist möglich.</p>  <p>Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen und dem Bauherrn zur Berücksichtigung zur Verfügung gestellt.</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>Schwerlastverkehr befahrbar ist, geholt und wieder zurückgebracht werden.</p> <p>Für das Sondergebiet Nahversorgung ist für den geplanten Lebensmittelmarkt und für das südlich separat geplante Gesundheits- und Dienstleistungsgebäude jeweils ein Standplatz für die Abfallentsorgung einzurichten, der direkt mit dreiachsigen Schwerlastverkehr anfahrbar ist. Der Transport der Behälter muss zudem generell auf möglichst kurzem, befestigtem und stufenlosem Weg möglich sein.</p>	
<p>T.15.2</p> <p>Abwasserbeseitigung:</p> <p>Das Abwasserkontingent für das geplante Vorhaben beträgt 1,421/s. Das Abwasserkontingent wird aus dem Gesamtkontingent, das dem Zweckverband zur Verfügung steht, bereitgestellt. Das Abwasserkontingent ist gesichert.</p> <p>Die abwassertechnische Erschließung erfolgt über den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Putzbrunner Straße und im Grasbrunner Weg. Die Erschließung ist gesichert.</p> <p>In der inneren Erschließungsstraße wird vom Zweckverband nur ein Kanal errichtet, wenn dieser in öffentlichen und dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Verkehrsflächen zu liegen kommt und es für die Erschließung nicht erschlossener Grundstücke erforderlich ist. Für die notwendige Kanalverlegung ist der Zweckverband frühzeitig in die Umsetzung des Planungsgebietes mit einzubeziehen.</p> <p>Es ist darauf zu achten, dass für die Gebäude an der Putzbrunner Straße Übergabeschächte erstellt werden, um eine sichere Betreuung der privaten Grundstücksentwässerung zu gewährleisten. Dies ist bei der Planung der angedachten Tiefgarage zu berücksichtigen. Der Zweckverband ist frühzeitig in die Planung mit einzubeziehen.</p> <p>Für die Planung der Tiefgarage ist zu beachten, dass anfallende Schleppwässer nicht in die Kanalisation eingeleitet werden dürfen. Diese Schleppwässer sind in Verdunstungsrinnen aufzufangen und zu verdunsten.</p> <p>Bei der Wahl der Verlegetrasse des privaten Kanals sind geplante Pflanzungen (insbesondere Bäume) zu berücksichtigen. Wegen der Gefahr von Einwurzelungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zwischen Kanal und Pflanzung unbedingt einzuhalten. Dies ist auch zwingend bei</p>	<p>Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen und dem Bauherrn zur Berücksichtigung zur Verfügung gestellt.</p> <p>Die neue Erschließungsstraße wird ein öffentlicher Verkehrsweg.</p> <p>Mindestabstand von 2,5 m zwischen Kanal und Pflanzung wird in die Hinweise durch Text und die Begründung übernommen.</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>Pflanzungen im öffentlichen Bereich zu beachten.</p> <p>Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes eingeleitet werden. Es ist entsprechend der Bau- und wasserrechtlichen Bestimmungen auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu beseitigen.</p> <p>Vorsorglich möchten wir noch darauf hinweisen, dass für den geplanten Lebensmittelmarkt das Abwasser evtl. über einen entsprechend dimensionierten Fettabscheider zu behandeln ist.</p>	
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Die Hinweise durch Text sind entsprechend des Behandlungsvorschlages zu ergänzen. Eine weitere Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. Die Begründung sowie der Umweltbericht sind anzupassen.</p>	
<p><b>T.16 Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 07.09.2018</b></p>	
<p>Der Bayerische Bauernverband - Geschäftsstelle München-Holzkirchen bedankt sich hiermit für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren und gibt hiermit als Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen ist die Existenzgrundlage von landwirtschaftlichen Betrieben und muss bereits bei Planungsbeginn in den Betrachtungen mit aufgenommen werden. Grundsätzlich haben unsere landwirtschaftlichen Betriebe ein berechtigtes Interesse an der Wahrung ihrer Eigentums- und Bewirtschaftungsrechte.</p> <p>Der Flächenverbrauch, durch die Ausweisung von Bebauungs- bzw. Ausgleichsflächen, ist im Ballungsraum München besonders groß. Täglich geht in Oberbayern 7 ha landwirtschaftliche Fläche den Landwirten unwiderruflich verloren. Bereits bei vorbereitenden Planungen muss daher ein ressourcenschonender Umgang mit der Kulturlandschaft das erste Ziel sein und diese nicht als günstige, frei beplanbare potentielle Baufläche angesehen werden.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan entspricht nicht dem Flächennutzungsplan (FNP). Die o.g. geplante Fläche wird aktuell im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Dieser muss vor oder parallel zum o.g. Bebauungsplan angeglichen werden.</p> <p>Die Aussagen bei Punkt "Boden/Fläche: Nachhaltige Verfügbarkeit", bei der von einer "relativ geringen Flächengröße" des Planungsgebietes</p>	<p>Die Fläche des Bebauungsplanes grenzt an bestehende Siedlungsflächen vom Kernort Hohenbrunn an und hat somit Siedlungsbezug. Zerschneidung der freien Landschaft tritt somit nicht ein.</p> <p>Die Ausgleichsflächen sind derzeit keine landwirtschaftlichen Flächen (gem. FNP), sodass diesbezüglich kein zusätzlicher Flächenverlust für die Landwirtschaft eintritt.</p> <p>Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.</p> <p>Das Schutzgut Fläche wird im Umweltbericht thematisiert. Planungsbedingt kommt es zu einem Verlust von ca. 1,6 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche auf Fl.Nr. 130. Dieser Flächenverlust ist gegenüber den übrigen Belangen abzuwägen. Im Gemeindegebiet von Hohenbrunn überwiegt der Flächenanteil landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Flächen deutlich die besiedelten Flächen, sodass der Verlust landwirtschaftlicher Flächen relativ betrachtet als gering anzusehen ist. Zudem handelt es sich um eine ortsnahe Fläche mit Siedlungsbezug, sodass eine Zerschneidung der freien Landschaft nicht vorliegt. Gegenüber dem Belang das Nahversorgungs- und Gesundheitsangebot in Hohenbrunn sicherstellen zu können und dem Belang, den Wohnungsbedarf in Hohenbrunn decken zu können, unterliegt der landwirtschaftliche Belang.</p> <p>Die Flächen wurden bereits an einen Bauträger veräußert. Ein entsprechender Kaufvertrag liegt der Gemeinde zur Kenntnis vor.</p> <p>Ein Hinweis zu gängigen landwirtschaftlichen</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>gesprochen wird, können wir nicht teilen. Das Planungsgebiet umfasst 2,427 ha, wobei allein das Flurstück 130 hat eine Fläche von 1,6534 ha aufweist.</p> <p>Das Flurstück 130 befindet sich im privaten Eigentum und wird als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Wir setzen voraus, dass die Gemeinde Hohenbrunn bereits im Vorfeld ihrer gemeindlichen Entwicklungsplanungen mit den Grundstückseigentümern privater Flächen Kontakt aufgenommen und die künftige Nutzung der Fläche abgeklärt hat und dessen Eigentumsrechte jetzt und auch künftig wahren wird.</p> <p>Zu den Flächen, die mit der o. g. Bauplanung der Landwirtschaft entzogen werden, kommt der Bedarf an Ausgleichsfläche mit ca. 1 ha (in der Gemeinde Grasbrunn) hinzu, denn auch diese Fläche ist von Landwirten in der Regel nicht mehr nutzbar. Daher ist nach unserer Ansicht die o.g. Formulierung einer "relativ geringen Flächengröße" im Plan zu streichen.</p> <p>Wir bitten die Planungen hinsichtlich des allgemeinen Wohngebietes auf Flurstück 130 noch einmal zu überdenken: In dem o.g. Bebauungsplan rückt das Wohngebiet sehr nahe an einen aktiv bewirtschafteten, landwirtschaftlichen Betrieb (Glashof, Grasbrunner Weg) heran.</p> <p>Die Nähe einer neuen Wohnbebauung zu einem aktiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Betrieb birgt ein großes Konfliktpotential: Wir weisen darauf hin, dass während und auch nach den Bauaktivitäten die gängigen landwirtschaftlichen Emissionen (Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen) bei der Arbeit auf der landwirtschaftlichen Betriebsstätte (Bauernhof) und auch auf den bewirtschafteten Nutzflächen vorhanden sein werden. Hier bitten wir um eine Ergänzung im vorliegenden Bebauungsplan, so dass Bauwerber ausdrücklich darauf hingewiesen werden. Für die fachgerechte Bewirtschaftung eines bestehenden aktiven landwirtschaftlichen Betriebes darf die Ausweisung einer neuen Wohnbebauung keine Einschränkungen oder Auflagen für die aktiven Landwirte nach sich ziehen.</p> <p>Als weiteren Punkt bitten wir Sie im Bebauungsplan die Flurstraße mit einer Mindest-Straßenbreite von 6,00 Metern (zzgl. des Gehwegs) neu zu planen, um auch landwirtschaftlichen Gespannen die Durchfahrt, trotz parkender Fahrzeuge am</p>	<p>Emissionen wird in der Begründung ergänzt. Ein Immissionsgutachten wurde erstellt. Demnach liegen die landwirtschaftlich bedingten Geruchsmissionen im südlichen Plangebiet unterhalb der Grenzwerte.</p> <p>Der südliche Grasbrunner Weg wird erweitert und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die konkrete Ausgestaltung ist Gegenstand des Bauvollzuges. Hier ist die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Betriebe generell zu berücksichtigen. Gleiches gilt für den Bauvollzug.</p>

<b>Stellungnahme</b>	<b>Behandlungsvorschlag</b>
<p>Straßenrand, zu gewährleisten.</p> <p>Grundsätzlich muss landwirtschaftlichen Betrieben während und nach dem Bau gewährleistet werden, ihre Betriebe störungs- bzw. hindernisfrei bewirtschaften zu können. Hindernisse, wie z. B. Baustellen, Straßen(teil-)sperrungen bzw. -verlegungen, die eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nicht mehr ermöglichen, sind zu vermeiden. Umwege bzw. Störungen in der Bewirtschaftung müssen bereits in der Planung vermieden werden. Lassen diese sich nicht umgehen, müssen die Grundstückseigentümer bzw. Bewirtschafter ausreichend für den Mehraufwand entschädigt werden.</p> <p>Wir bitten daher hiermit um die Berücksichtigung unserer Stellungnahme bei weiteren Planung des o. g. Bauvorhabens.</p>	
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Die Hinweise durch Text sind entsprechend des Behandlungsvorschlages zu ergänzen. Eine weitere Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. Die Begründung sowie der Umweltbericht sind anzupassen.</p>	
<p><b>T.17 Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 07.09.2018</b></p>	
<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen Flächen für ein Sondergebiet Einzelhandel und Dienstleistungen (SO EH+D) sowie für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Die Planung sieht die Errichtung eines Einzelhandelbetriebs (Vollsortimenter mit einer zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt 1.400 m<sup>2</sup>) sowie ein Gesundheitshaus mit insgesamt ca. 100 oberirdischen Stellplätzen im Norden der Fl.Nr. 130 vor. Im Süden der Fl.Nr. 130 ist ein Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern, Doppel- und Einfamilienhäusern geplant.</p> <p>Auf das Planungsgebiet als deutlich von Emissionen vorbelasteten Standort wirken Geräusche aus verschiedensten Quellen von der westlich verlaufenden Bundesstraße B 174 (Putzbrunner Straße), von den nördlich gelegenen Sportanlagen und Gewerbebetrieben auf den Geltungsbereich ein.</p> <p>Die beigefügte schalltechnische Untersuchung, die bezüglich des östlich bestehenden Kfz-Betriebs allgemeine Annahmen trifft sowie den landwirtschaftlichen Betrieb südöstlich davon betrachtet, stellt fest, dass für Geräuscheinwirkungen des Gewerbelärms von bestehenden Anlagen außerhalb des Geltungsbereichs keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind.</p>	<p>Im geplanten Dienstleistungszentrum im SO Nahversorgung sind keine nicht störenden Gewerbebetriebe, wie z.B. Handwerksbetriebe zulässig. Dies entspricht dem Ziel hier im Wesentlichen ein Gesundheitszentrum zu errichten und dieses auch für andere freie Berufe zu öffnen um eine nachhaltige Entwicklung zu ermöglichen.</p> <p>Wie bereits erläutert sind die umgebenden gewerblichen Betriebe in der Planung berücksichtigt.</p>



Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>Im Rahmen der weiteren Planungen ist es wünschenswert das Nebeneinander von nicht störenden, gewerblichen Nutzungen und Wohnen zu fördern um einen adäquaten Anschluss an die bestehen Strukturen der gewachsenen Mischbauflächen in Hohenbrunn zu schaffen. Die Erhaltung einer guten Nutzungsmischung, die ja auch zentraler Teil der Überlegungen aus 2015 war, trägt zur nachhaltigen Entwicklung eines lebendigen Wohnstandorts bei. Die Bereitstellung bzw. Ermöglichung kleinerer Gewerbeeinheiten für nicht (wesentlich) störende Gewerbebetriebe im neuen Dienstleistungszentrum sowie auch im neu entstehenden Allgemeinen Wohngebiet kann dabei die Ansiedlung klein- und mittelständischer Handwerksbetriebe unterstützen.</p> <p>Grundsätzlich sind dabei ebenso die im räumlichen Umgriff bestehenden, bestandskräftig genehmigten, gewerbliche Nutzungen zu berücksichtigen, die in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften durch die neu hinzukommenden heranrückende (Wohn-)Nutzungen, weder in ihrem Betriebsablauf noch hinsichtlich notwendiger Weiterentwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt oder gar gefährdet werden dürfen.</p> <p>Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme.</p>	
<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>	
<p><b>T.18 Gemeinde Taufkirchen, Schreiben vom 07.09.2018</b></p>	
Keine Äußerung.	
<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Kein Beschluss erforderlich</p>	
<p><b>T.19 Landratsamt München, Bauen, Schreiben vom 30.10.2018</b></p>	
<p>T.19.1 Der vorliegende Bebauungsplanentwurf entwickelt sich nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde, der diesen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft darstellt. Nachdem der Flächennutzungsplan bereits im Parallelverfahren geändert wird, weisen wir auf § 10 Abs. 2 BauGB und die eventuelle Genehmigungspflicht des</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. In Punkt 3.2.3 der Begründung wird ergänzt, dass die 10. Flächennutzungsplanänderung bereits durchgeführt wird.</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>Bebauungsplanes hin.</p> <p>In Punkt 3.2.3 der Begründung ist noch zu ergänzen, dass die 10. Flächennutzungsplanänderung bereits durchgeführt wird.</p>	
<p>T.19.2</p> <p>Die Bezeichnung / Zweckbestimmung des Sondergebietes ist mit der in der 10. FNP-Änderung verwendeten Bezeichnung (z.Z. im FNP großflächiger Einzelhandelsbetrieb; im BL Sondergebiet Nahversorgung) in Übereinstimmung zu bringen. Dies gilt für die Planzeichnung, Festsetzungen, Hinweise und Begründung.</p>	<p>Die Bezeichnungen der Gebietsart werden im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan Sondergebiet Nahversorgung lauten.</p>
<p>T.19.3</p> <p>Für das nördliche Gebäude im SO ist nach dem Bebauungsplanentwurf ein Sattel- oder Sheddach möglich. Durch die festgesetzte maximale Firsthöhe und die eingeschossige Bebauung, wird zwar der max. ausnutzbare Rahmen vorgegeben, aber das mögliche großflächige und dadurch in seinem Umfeld atypische Gebäude, muss dadurch nicht zwingend gestalterisch gut eingebunden werden. Wir empfehlen, im Hinblick auf die Lage am Ortsrand der ländlich geprägten Gemeinde und die gute Einsehbarkeit von der B 471, weitere Festsetzungen bezogen auf die jeweilige Dachform aufzunehmen; z.B. max. Wandhöhe, Materialwahl etc.</p>	<p>Für das Gebäude wird ausschließlich ein Satteldach zugelassen. Eine weitere Einschränkung der Gestaltung hinsichtlich Materialwahl oder Wandhöhe soll nicht getroffen werden.</p>
<p>T.19.4</p> <p>Aus dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf (einschließlich Begründung und Anlagen) ist nicht ablesbar, wo die Warenanlieferung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes geplant ist. Aufgrund der zulässigen Größe des Betriebes sind entsprechend große Lieferfahrzeuge zu erwarten, die Auswirkungen auf die Verkehrsabläufe haben können. Die Anlieferung sollte unter Berücksichtigung des übrigen Verkehrs bereits aus der Bauleitplanung ablesbar sein. U.E. würde sich eine Anlieferung von Norden anbieten, die den ruhenden Verkehr nicht stört.</p>	<p>Die Warenanlieferung des geplanten Einzelhandelsbetriebes erfolgt über die Einfahrt vom Grasbrunner Weg im Norden. Die Anlieferung selbst findet vom Parkplatz aus in einer Anlieferzone an der östlichen Grundstücksgrenze statt.</p> <p>Negative Auswirkungen auf den Verkehr sind nicht zu erwarten. Eine weitergehende Festsetzung der Anlieferbarkeit ist nicht erforderlich.</p>
<p>T.19.5</p> <p>In Punkt 6.1.5, 3. Absatz der Begründung wird angegeben, dass an der Grundstücksgrenze zur Fl.Nr. 130/6 eine Grenzbebauung zulässig ist. Wir weisen darauf hin, dass dies im</p>	<p>Die Anlieferzone im SO Nahversorgung soll nach aktueller Planung nicht bis an die Grundstücksgrenze herangebaut werden, um Pflege- und Wartungsmaßnahmen auf dem eigenen Grundstück umsetzen zu können. Deshalb hält die Bebauung</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>Bebauungsplanentwurf so nicht vorgesehen ist. Die Baugrenze wurde zwar bis an die Grundstücksgrenze eingezeichnet, dadurch kann jedoch die Abstandsfläche nicht auf Null reduziert werden. Eine ggfs. erforderliche Grenzbebauung müsste als abweichende Bauweise -einseitige seitliche Grenzbebauung gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt und zur eindeutigen Bestimmung, die Länge der Grenzbebauung vermaßt werden.</p> <p>Die Notwendigkeit einer Grenzbebauung und deren Auswirkungen wären noch in der Begründung zu erläutern. In der Abwägung müssten dann die privaten Belange des Eigentümers der Fl.Nr. 130/6 besonders berücksichtigt werden.</p>	<p>einen Grenzabstand von 1,0 m zum Nachbargrundstück ein. Die Abstandsfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen zum Nachbargrundstück verkürzt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können auch mit diesem geringen Abstand gewährleistet werden, da der Bebauungsplan Nr. 53 auf dem benachbarten Baugrundstück eine Bebauung erst in einem Grenzabstand von mindestens 18 m vorsieht. Eine unzumutbare Verschattung des Grundstücks durch die heranrückende Bebauung kann aufgrund der Situierung im Nord-Westen ebenfalls ausgeschlossen werden.</p> <p>Das Heranrücken des Einzelhandelsmarktes an die nachbarliche Grundstücksgrenze erfolgt auf Wunsch des östlich angrenzenden Nachbarn und ehemaligen Mitgrundeigentümers der Grundstück im Planungsgebiet, um einen Anschluss einer Tiefgarage vom Nachbargrundstück aus zu ermöglichen.</p>
<p>T.19.6</p> <p>Wir bitten um Überprüfung der Lage des südlichen Bauraumes im SO. Nach der Darstellung im Bebauungsplanentwurf liegt die Fläche zum Teil in der Anbauverbotszone gem. Art. 23 BayStrWG. Der Bauraum könnte somit nicht ausgeschöpft werden. Ob und ggfs. welche Bebauung in diesem Bereich möglich ist, muss im Bebauungsplanverfahren mit dem staatlichen Bauamt Freising geklärt werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang bitten um eindeutig ablesbare Darstellung der Anbauverbotszone in der Planzeichnung; das verwendete Planzeichen B.1 ist kaum erkennbar.</p>	<p>Vgl. hierzu Ziff. T.3</p> <p>Die Anbauverbotszone wird grafisch optimiert um die Lesbarkeit zu verbessern.</p>
<p>T.19.7</p> <p>Im Interesse eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden empfehlen wir die Planung der inneren Erschließung des WA durch eine Ringstraße zu überdenken. Möglich wäre eine Erschließung zwischen dem WA 2 und dem WA 3, die nördlich des WA 2 in einem Wendehammer enden und alle Wohngebäude erschließen könnte. Statt der Verkehrsfläche nördlich des WA 1 könnte ein geringer dimensionierter befestigter Weg als Rettungs- und Anlieferweg angeordnet werden. Dies würde die Zusammenlegung des WA 1 mit dem WA 2 ermöglichen. Ohne Trennung durch eine öffentliche Verkehrsfläche würde auch die Planung von Nebenanlagen und einer Tiefgarage für die beiden Bauräume erleichtert.</p> <p>In diesem Zusammenhang weisen wir darauf</p>	<p>Der Versiegelungsgrad im Allgemeinen Wohngebiet würde durch den Ersatz der bisherigen Ringerschließung durch eine Stichstraße mit Wendehammer nur sehr gering reduziert werden. Die Ringstraße ist derzeit als Einbahnstraße mit einer Straßenbreite von 7 m geplant. Diese dient neben der verkehrlichen Erschließung der Wohngebäude auch der Andienung durch die Müllabfuhr sowie der Feuerwehr und der Unterbringung von Besucherstellplätzen. Ein Wendehammer für die Müllabfuhr lässt sich aufgrund der erforderlichen Dimensionierung schwierig in die Freiflächengestaltung integrieren. Die Erschließungsstraße soll grundsätzlich den Charakter einer Spielstraße übernehmen und damit auch eine gestalterische Qualität aufweisen. Die Gebäude sind gem. derzeitiger Objektplanung zusätzlich von der Erschließungsstraße aus fußläufig erschlossen. Darüber hinaus ist die Erschließungsstraße durch die</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>hin, dass die geplante Tiefgarage, soweit aus der Planzeichnung erkennbar, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB als Gemeinschaftsanlage mit Zuordnungsangabe festgesetzt werden müsste, da sie auf Grundstücken liegt, die durch eine öffentliche Verkehrsfläche abgegrenzt werden; dies gilt ggfs. auch für den Spielplatz, die Garagen usw. sofern sie dem WA 1 und WA 2 dienen sollen. Wir bitten um Überprüfung und Ergänzung, sofern die Planung der Erschließung nicht geändert wird.</p>	<p>Tiefgarage unterbaut.</p> <p>Die Unterbauung des öffentlichen Raumes mit einer Tiefgarage kann über den Bebauungsplan und im Weiteren über eine entsprechende vertragliche Vereinbarung geregelt werden.</p> <p>Die Tiefgarage sowie der Spielplatz werden als Gemeinschaftsanlage für die beiden Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt. Die Garagen- und Carportanlage im WA 2 soll ausschließlich dem WA 2 dienen, so dass hier eine Festsetzung als Gemeinschaftsanlage nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Spielplatz wird zusätzlich mit einem Gehrecht zugunsten der Anwohner der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 belegt, da er für das Wohngebiet gleichzeitig die Funktion eines kleinen „Quartiersplatzes“ übernehmen soll.</p>
<p>T.19.8</p> <p>Die in der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen den WA 1, 2 und 3 dargestellten gestrichelten Flächen werden unter den Hinweisen C.9, als Stellplätze erläutert. Wir weisen darauf hin, dass innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche nur "öffentliche Parkplätze" untergebracht werden können; hierfür müsste ein weiteres Planzeichen unter den Hinweisen aufgenommen werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Planzeichnung wird entsprechend geändert.</p>
<p>T.19.9</p> <p>Zu den Abstandsflächen wird in Punkt 6.1.5 der Begründung ausgeführt, dass diese lediglich zwischen dem südlichen Bauraum im SO und dem nördlichen Bauraum im WA 1 sowie im nördlichen Bereich zwischen dem WA 1 und dem WA 3 unterschritten werden. Die Abstandsflächen könnten jedoch auch zwischen dem WA 1 und WA 2, bei Ausschöpfung der Bauräume und der möglichen Wandhöhen einer dreigeschossigen Bebauung, unterschritten werden. Wir bitten daher um Überprüfung und ggfs. Änderung der Planung. U.E. könnten die Bauräume so angeordnet werden, dass die Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO eingehalten werden können. Insbesondere sollte, die straßenabgewandte Seite des WA 1, die ohnehin schon nach Nordosten orientiert ist, ohne eine Beeinträchtigung der Belichtung durch den nördlichen Bauraum des WA 3 geplant werden.</p> <p>Nachdem der Bebauungsplan, gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO, durch die zugelassenen Außenwände die Abstandsflächen regeln soll, muss deren Lage noch eindeutig festgesetzt werden.</p>	<p>Im gesamten Planungsgebiet werden die Abstandsflächen durch Planzeichen (Baugrenzen) verkürzt. Außerdem wird in der Begründung die Beurteilung der Auswirkungen der Abstandsflächenverkürzung erläutert.</p> <p>Die Bemaßung wird vervollständigt.</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>Hierfür sind die Vermaßungen der Abstände der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen und die Abstände untereinander zu vervollständigen. Dies gilt, sofern die Planung nicht geändert wird, insbesondere für die Baugrenzen zwischen dem SO und dem WA 1, dem WA 1 und WA 2, sowie dem WA 1 und WA 3.</p> <p>In der Begründung, Punkt 6.1.5, sind die dadurch zulässigen Abstandsflächenunterschreitungen vollständig, hinsichtlich Lage und Umfang, zu erläutern.</p>	
<p>T.19.10</p> <p>Wir empfehlen, im WA 3, die Lage der geplanten Garagen (A.7 .3, 7.7 und C.6) zu überprüfen und sie zugunsten eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Verringerung der Versiegelung näher an der Erschließungsstraße anzuordnen.</p> <p>Auf der mit A.7.3 festgesetzten Fläche sollten nur Nebenanlagen wie Gartengerätehäuser etc. zugelassen werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Garagen im WA 3 sind ausschließlich im Bauraum bzw. innerhalb eines kleinen Bereiches für Garagen/Stellplätze zulässig.</p> <p>Die Festsetzung einer Nebenanlagenfläche im rückwärtigen Bereich im WA 3 wird weitgehend entfernt. Lediglich für das östlichste Gebäude ist weiterhin eine Garage/Stellplatz in diesem Bereich zulässig. Dies ergibt sich aus der besonderen Ecklage dieses Doppelhauses. Statt dessen wird die Festsetzung Ziff. D.7.2 wie folgt ergänzt:</p> <p>„Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der Bauräume und in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Spielflächen, <i>Gartenhäuschen mit einer Grundfläche von bis zu 10 qm</i>, Zufahrten, <i>Tiefgaragenzufahrten</i>, und Wege innerhalb der als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen.“</p>
<p>T.19.11</p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar, wo die im WA 3, nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde, erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können. Dies sollte in Punkt 6.1.4, Stellplätze, der Begründung erläutert werden.</p>	<p>Im WA 3 sind gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen (§ 2 Abs .1). Dabei kann ein Stellplatz in der Garage und ein weiterer im Bereich des Stauraumes vor der Garage nachgewiesen werden, wenn diese eine Länge von mindestens 5 m hat. Dies ist im vorliegenden Plan der Fall, so dass die Stellplätze im WA 3 innerhalb der Bauräume und der festgesetzten Nebenanlagenfläche entlang der Verkehrsfläche nachgewiesen werden kann.</p>
<p>T.19.12</p> <p>In der Planzeichnung sind die Flächen für Nebenanlagen, Tiefgaragen, Stellplätze usw. eindeutig ablesbar darzustellen. Es muss erkennbar sein, wo welche Nutzung zulässig ist.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und die Lesbarkeit und Eindeutigkeit der Festsetzung der Nebenanlagen sichergestellt.</p>
<p>T.19.13</p> <p>Für die in der Planzeichnung eingetragene Tiefgaragenrampe ist noch ein Planzeichen unter den Festsetzungen aufzunehmen und zu erläutern, um die Zulässigkeit und Lage wirksam zu</p>	<p>Die Tiefgaragenzufahrt wird als Hinweis in der Legende ergänzt. Die textlichen Festsetzungen werden gem. Ziff. T.19.10 ergänzt.</p> <p>Die Begründung wird ergänzt.</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
regeln.	
<p>T.19.14</p> <p>Falls es sich bei der mit dem Planzeichen A.7.9 festgesetzten „baulichen Anlage unter Gelände“ um einen Teil der Tiefgarage handelt, müsste dieser Bereich ebenfalls mit dem Planzeichen für die Tiefgarage eingezeichnet werden. Wir bitten um Überprüfung und Änderung bzw. Erläuterung.</p>	<p>Das Planzeichen „bauliche Anlage unter Gelände“ ist ein Teil der Tiefgarage. In diesem Bereich wird der Text Gtg ergänzt, der Text b.a.u.G wird gestrichen. Die Abgrenzung wird durch die braune Signatur mit der Bezeichnung „Fläche für Nebenanlagen, Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Fahrradstellplätze geändert.“</p>
<p>T.19.15</p> <p>Nach unseren Informationen liegen innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs Bodendenkmäler, die noch nachrichtlich eingetragen werden sollten (§ 9 Abs. 6 BauGB).</p>	<p>Die Bodendenkmäler werden ergänzt und nachrichtlich dargestellt.</p>
<p>T.19.16</p> <p>In der Bezeichnung des Bebauungsplanes ist das Wort "Vorhabenbezogener" zu streichen, da es sich laut Auskunft der Gemeinde um einen Angebotsbebauungsplan handelt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>T.19.17</p> <p>In der Präambel ist noch der Name der Gemeinde zu ergänzen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>T.19.18</p> <p>Die mit dem Planzeichen A.3.3 festgesetzten Firsthöhen sind zu überprüfen. Nach den Aussagen in Punkt 6.1.4 der Begründung sind z.B. Firsthöhen von 16m zulässig, dagegen wurden in der Planzeichnung maximale Firsthöhen von 11 und 12m festgesetzt. Die Aussagen in der Begründung sind mit den Festsetzungen in Übereinstimmung zu bringen.</p>	<p>Die zulässige Höhenentwicklung im Planungsgebiet wird insgesamt angepasst.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>
<p>T.19.19</p> <p>Im WA 3 sollen mit den Planzeichen A.4.2, A.4.3 und A.4.4 Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser festgesetzt werden. Diese Regelung ist jedoch nur möglich, wenn für das WA 3 die offene Bauweisen gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird; andernfalls geht die Festlegung ins Leere. Das Planzeichen „o - offene Bauweise“ ist daher im WA 3 und unter den Festsetzungen zu ergänzen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Für das WA 3 wird eine offene Bauweise festgesetzt.</p>
<p>T.19.20</p> <p>Beim Planzeichen A.6.1 müsste noch ergänzt werden, dass die zu begrünenden Flächen für</p>	<p>In den textlichen Festsetzungen (D.11.5) wird ergänzt, dass Zufahrten und Wege innerhalb der zu</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
die Zufahrten von Garagen und Stellplätzen unterbrochen werden dürfen, damit die geplanten Flächen angefahren werden können.	begründenden und zu bepflanzenden Flächen zulässig sind.  Die Begründung wird ergänzt.
T.19.21  In der Festsetzung A.7 ist die Nummerierung zu überprüfen, da die gleichen Nummern, z.B. 7.8 und 7.13 mehrmals verwendet werden.	Die Nummerierung wird entsprechend geändert.
T.19.22  Da das Planzeichen A.7.3 auch für die Flächen des ruhenden Verkehrs verwendet wird, muss die Erläuterung noch ergänzt werden, z.B. "Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze, Fahrradstellplätze und Carports".	Der Anregung wird gefolgt und die Bezeichnung des Planzeichens wie folgt ergänzt:  „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze, Fahrradstellplätze und Carports.“
T.19.23  Das Planzeichen A.7.8 „Flächen dinglich zu sichern ...“ ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als "Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche" zu bezeichnen.	Der Anregung wird gefolgt. Die Bezeichnung der Festsetzung wird in „Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche“
T.19.24  Für den eingeschossigen Bereich mit Flachdach, der im WA 1 mit dem Planzeichen A.7.10 abgegrenzt wird sollte u. E. noch die maximale Wandhöhe festgesetzt werden. Dies erscheint hier wichtig, da durch die eingeschossige Unterbrechung des Bauraumes, die wandartige Wirkung des langgestreckten Baukörpers ohnehin nur geringfügig abgemildert wird.	Die Zwischengebäude mit Flachdach entfallen. In der aktuellen Planung werden drei Einzelgebäude festgesetzt.
T.19.25  Wir bitten um Überprüfung der mit Planzeichen A.7.13 festgesetzten Dachneigung. Laut Punkt 6.1.4 der Begründung sollen für das Gesundheitsgebäude und die WA 1 und 2 ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 16° zulässig sein. Festgesetzt wird jedoch eine Dachneigung größer/gleich 16°. Die Festsetzung und die Aussagen in der Begründung sind in Übereinstimmung zu bringen.	Die Dachneigung im WA 1 und WA 2 wird mit 14 - 16°, im WA 3 mit 20 – 30° und im südlichen Bauraum im SO auf >= 16° festgesetzt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.
T.19.26  Die Darstellung des Planzeichens A.7.13 "Abgrenzung richtungsorientierter Emissionszusatzkontingente" ist mit der in der Planzeichnung verwendeten Darstellung in Übereinstimmung zu bringen. Die Lage der Sektoren sollte durch Vermaßungen bzw.	Winkelangaben zu den Sektoren werden in der Planzeichnung ergänzt. Das Legendenzeichen wird angepasst.

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
Winkelangaben so festgesetzt werden, dass ihre Ausdehnung eindeutig aus der Planzeichnung abgelesen werden kann.	
T.19.27 Das Planzeichen A.7.22 sollte statt mit "Gb - Gehbahn" u.E. mit dem gebräuchlichen Begriff "F - Fußweg" bezeichnet werden.	Der Anregung wird gefolgt. Es wird das Kürzel Fw verwendet, da F üblicherweise für Fahrtrechte verwendet wird.
T.19.28 Das Planzeichen A.7.23 "Fb - Fahrbahn" wird in der Planzeichnung nicht konsequent verwendet. Hier ist die Bezeichnung jeweils in Verbindung mit einer Vermaßung festgesetzt. Wir empfehlen daher die Bezeichnung z.B. in "Fahrbahnbreite" zu ändern.	Das Planzeichen Fb steht in der Planzeichnung für Fahrbahn und ist einschließlich der Vermaßung als Hinweis dargestellt. Das Planzeichen steht in Abgrenzung zu den Planzeichen Fußweg/Radweg und Baumgraben.  Die Vermaßungen der Straßenaufteilung in Gehweg, Fahrbahn, Baumgraben etc. innerhalb der Verkehrsfläche der Putzbrunner Straße sind nur hinweislich (rote Vermaßung), die sonstige Vermaßungen sind Festsetzungen (schwarze Vermaßung).
T.19.29 Für die Vermaßungen (Planzeichen A.7.25) sollte in der Planzeichnung ebenfalls schwarze Farbe verwendet werden, da die braunrote Darstellung nur sehr schlecht ablesbar ist. Ergänzend sollte auf den Hinweis C.7 verzichtet werden.	Die verschiedenen Farben der Vermaßung stellen den Unterschied zwischen Festsetzungen und Hinweisen dar. Die rote Vermaßung wird so verändert, dass sie eindeutig lesbar ist.
T.19.30 Die in der Planzeichnung verwendete Nutzungsschablone ist noch unter C. Hinweise aufzunehmen und zu erläutern.  Dies gilt auch für den innerhalb der geplanten Verkehrsfläche im WA dargestellten grauen Pfeil (Einbahnstraße?)	In der Planzeichnung wird keine klassische Nutzungsschablone verwendet, sondern die Planzeichen lediglich aus der eigentlichen Planzeichnung herausgezogen um die Lesbarkeit zu verbessern. Alle in diesen freistehenden Kästchen befindlichen Planzeichen sind in der Planzeichenlegende erläutert.  Die grauen Pfeile stellen die Fahrtrichtung dar und werden in der Legende als Hinweis ergänzt.
T.19.31 Laut Festsetzung D.2.2 sind im SO „Räume für freie Berufe sowie soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke" zulässig. Nach der Zweckbestimmung des SO und den Angaben in der Begründung soll ein Ärzte- und Gesundheitszentrum entstehen. Die Formulierung „freie Berufe" lässt jedoch eine Vielzahl von Berufsgruppen zu. Dazu gehören heilkundliche Berufe, Kulturberufe, rechts-, wirtschafts- und steuerberatende Berufe sowie technische und naturwissenschaftliche Berufe. Um die o.g. Zweckbestimmung des SO zu wahren muss die zulässige Art der Nutzung u.E. auf heilkundliche	Die Zweckbestimmung des SO soll wie bisher festgesetzt beibehalten werden. Die Begründung ist entsprechend zu ändern.  Um sicherzustellen, dass das Gebäude ein nachhaltiges Nutzungskonzept und eine dauerhafte Belegung ohne Leerstandsrisiko hat, sollten die Nutzungen nicht zu stark eingeschränkt werden. Zwar ist es grundsätzliches Ziel der Gemeinde hier ein Ärzte- und Gesundheitshaus zu errichten und dies wird auch vom Bauträger mitgetragen, allerdings sollten für eine künftige Entwicklung auch andere Nutzungen zulässig sein, die sich in die Gebäudestruktur gut einfügen lassen.



Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
Berufe eingeschränkt werden.	
<p>T.19.32</p> <p>Bei den Festsetzungen D.3.1 und D.3.2 müsste es jeweils lauten "... darf die festgesetzte Grundflächenzahl ....." da keine GR sondern jeweils eine GRZ festgesetzt wurde.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung wird in „Grundflächenzahl“ geändert.</p>
<p>T.19.33</p> <p>Bei Festsetzung D.4.1 müsste nach Wandhöhen "und Firsthöhen" ergänzt werden, um auch den unteren Bezugspunkt der Firsthöhen zu regeln.</p> <p>In der Festsetzung sollte zur Klarstellung noch angegeben werden, ob die Bezugspunkte die Geländehöhe wiedergeben oder über dem Gelände liegen. Zwei Bezugspunkte liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Putzbrunner Straße, die nach den Angaben in Punkt 3.4.2 der Begründung im Mittel etwa 1,5 m höher als das Flurstück Nr. 130 liegt. Die in der Begründung beschriebene Böschung wird im Bebauungsplanentwurf nicht festgesetzt. Falls hier das Gelände verändert werden soll, müsste dies noch in der Begründung erläutert werden. Falls der mit A 7.24 festgesetzte Baumgraben Bestandteil der unterschiedlichen Höhenlage bzw. Böschung ist, müsste dies noch eindeutig festgesetzt werden. Wir bitten um Überprüfung und Überarbeitung.</p>	<p>Die Festsetzung D.4.1 wird geändert und „Firsthöhen“ ergänzt.</p> <p>Als Bezugspunkte für die Höhenentwicklung werden im SO und im WA 1 und WA 2 real vorhandene Bezugspunkte in den öffentlichen Verkehrsflächen herangezogen. Das Gelände selbst liegt zum Teil etwas niedriger. Dies wird in der Begründung noch einmal korrigiert. Im WA 3 soll das geplante Gelände als Höhenbezugspunkt herangezogen werden, da diese zur Zeit noch nicht vorhanden ist und deshalb ein Höhenbezugspunkt noch nicht definiert werden kann.</p> <p>Im Bebauungsplan muss nicht abschließend geregelt werden, ob das Gelände im Planungsgebiet auf die Straßenhöhe angehoben werden soll oder nicht. Die aktuelle Projektplanung sieht vor den Höhenunterschied beizubehalten. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist hinreichend konkret festgesetzt.</p> <p>Der Baumgraben innerhalb der Putzbrunner Straße soll auf Höhe der Putzbrunner Straße sein. Eine weitergehende Festsetzung ist nicht erforderlich.</p>
<p>T.19.34</p> <p>Die Aussage in Festsetzung D.5.1, dass angenommen von Kaminen, Abluftschächten etc. keine Dachaufbauten zulässig sind, steht im Widerspruch zur Zulassung von Dachaufbauten in Form von Dachgauben und Zwerchgiebeln in D.5.4 und D.5.5. In Festsetzung D.5.1 müsste daher auf die Regelungen in D.5.4 und D.5.5 verwiesen werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung D.5.1 wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>T.19.35</p> <p>Nach Festsetzung D.5.3 sind im WA und im südlichen Bauraum des SO Satteldächer ausschließlich mit rot-braunen Dachziegeln einzudecken. Nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO ist es möglich Regelungen hinsichtlich der Dacheindeckung zu treffen. Die hier festgesetzte Einschränkung hinsichtlich des Materials "Ziegel" und damit der Ausschluss anderer Dachdeckungsmaterialien wie Betondachsteine, setzt jedoch gestalterische Motive voraus (vgl. Urteil</p>	<p>Der Änderungsvorschlag wird übernommen und die Festsetzung entsprechend ergänzt.</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>des BayVGH vom 12.09.1988 - 1 N 84 A94). Aufgrund der bereits in der Umgebung vorhandenen unterschiedlichen Dachdeckungen ist u.E. hier eine Einschränkung auf Tonziegel nicht gerechtfertigt. Wir empfehlen daher in der Festsetzung z.B. "oder ähnlich wirkendes Material" zu ergänzen.</p>	
<p>T.19.36</p> <p>Bei Festsetzung D.6 ist u.E. die Überschrift Bauweise nicht zutreffend. Die Festsetzungen D.6.1 und D.6.2 dienen entsprechend den Angaben auf Seite 20 der Begründung dem Schallschutz. Wir bitten um Überprüfung und Änderung.</p> <p>Die Festsetzung D.6.2 ist zu überarbeiten, da eine Bauweise nach § 22 BauNVO nur für Hauptgebäude geregelt werden kann. Nach den Angaben auf Seite 20 der Begründung soll die Carport-/Garagenanlage einen Schallschutz gegenüber dem landwirtschaftlichen Betrieb sichern. Statt der Formulierung in D.6.2 müsste daher geregelt werden, dass die Gebäude, für die die Garagenanlage als Lärmschutz dient, erst fertig gestellt werden dürfen, wenn die Garagenanlage schallwirksam errichtet ist. Die Zulassung von Carports ("Stellplätze mit Schutzdächern, die gem. § 1 Abs. 1 GaStellV als offene Garagen gelten) steht im Widerspruch zu der geplanten schallschützenden Wirkung; diese dürften daher nicht zugelassen werden.</p> <p>Im Hinblick auf Art. 6 Abs. 9 BayBO ist die Länge der Garagenanlage zu vermaßen. damit sie an der Grundstücksgrenze zugelassen werden kann.</p>	<p>Die Festsetzung gem. Ziff. D.6.1 (Schallschutzwand im WA 1) entfällt in der bisherigen Form. Eine Schallschutzwand entlang der Putzbrunner Straße ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Festsetzung D.6.2, dass die Garagen- und Carportanlage zusammenhängend in geschlossener Bauweise zu errichten ist, entfällt.</p> <p>Die Vermaßung der Garagen/Carportanlage wird ergänzt.</p>
<p>T.19.37</p> <p>In der Begründung wird z.B. auf Seite 18 und 20 ausgeführt, dass die geschlossene, dreigeschossige Bebauung entlang der Putzbrunner Straße als Schallschutz für die dahinterliegende, kleinteiligere Wohnbebauung dient. Um die Errichtung als Schallschutzbebauung zu sichern, müsste in einer Festsetzung geregelt werden, dass die Gebäude, für die das Gebäude im WA 1 als Lärmschutz dient, erst fertig gestellt werden dürfen, wenn das Gebäude im WA 1 zumindest schallwirksam errichtet ist. Sofern dies nicht gewährleistet werden kann, sind für die hinterliegenden Gebäude andere Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, die den Schallschutz ohne Errichtung des Gebäudes im WA 1 sicherstellen. Es könnte dann auch geregelt werden,</p>	<p>In Ziff. D.13 Immissionsschutz wird folgende Festsetzung ergänzt:</p> <p>„Das Gebäude im WA 2 darf erst hergestellt werden, wenn durch die Bebauung im WA 1 oder durch Schallschutzwände mit einer Höhe von mindestens 8,5 m ein ausreichender Schallschutz hergestellt ist.“</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
dass diese Maßnahmen bei Errichtung des Gebäudes im WA 1 entfallen können	
<p>T.19.38</p> <p>Auf Seite 17 der Begründung wird ausgeführt, dass die Bebauung des Nahversorgungs-bereichs als Schallschutz für die südlich anschließende Wohnbebauung gegenüber den Sportplätzen dienen kann. Wenn dies erforderlich ist, müsste ebenfalls noch geregelt werden, dass die Wohnbebauung erst fertig gestellt werden darf, wenn das Gebäude der Nahversorgung zumindest schallwirksam errichtet ist. Wir bitten um Überprüfung.</p>	<p>Der Einkaufsmarkt wurde zwar als Abschirmung bei der Beurteilung der Schallwirkung des Sportplatzes berücksichtigt, allerdings zeigen die Ausbreitungskarten in der schalltechnischen Untersuchung (Anhang 4 Seiten 18-21), dass auch ohne Einkaufsmarkt die Immissionsrichtwerte am WA eingehalten werden können. Die Begründung wird entsprechend richtiggestellt.</p>
<p>T.19.39</p> <p>In der Festsetzung D.9 sollte bezogen auf das südliche Gebäude im SO geregelt werden, dass dort keine beleuchteten Werbeanlagen zulässig sind. Da dieses Gebäude direkt an die geplante Wohnbebauung angrenzt, könnte sich Leuchtwerbung u.U. störend auswirken.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:</p> <p>„An dem südlichen Gebäude im SO Nahversorgung ist Werbung ausschließlich an der Ost- und Nordfassade zulässig.“</p>
<p>T.19.40</p> <p>In Festsetzung D.12.1 wird bezogen auf Teilfläche "TF 1" ein Lärmkontingent festgesetzt. Die Definition dieser Teilfläche ergibt sich jedoch weder aus der Textfestsetzung noch aus der Planzeichnung. Lediglich im Hinweis E.11 .1 wird angegeben, dass für die Teilfläche SO Nahversorgung Geräuschkontingente festgesetzt wurden. Dies müsste noch bei der Festsetzung ergänzt werden, damit die Emissionskontingente wirksam festgesetzt sind.</p>	<p>In die Planzeichnung des Bebauungsplanes wird mit dem Planzeichen A.7.16 ein neues Planzeichen „Abgrenzung der Teilfläche für die Emissionskontingentierung“ eingefügt.</p>
<p>T.19.41</p> <p>In Festsetzung D.12.2 muss es im ersten Satz u.E. lauten "Richtungssektoren A bis E", da auch für den Sektor E Zusatzkontingente festgelegt werden sollen.</p>	<p>Hierbei handelt es sich um einen redaktionellen Fehler. Der Entwurf des Schallgutachtens legte zunächst nur 5 Sektoren (A bis D) fest. Erst in dem dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Gutachten wurden 6 Sektoren (A-E) festgelegt. Der Bebauungsplan ist entsprechend zu korrigieren.</p>
<p>T.19.42</p> <p>Die Formulierung der Festsetzung D.13.5 ist u.E. in sich widersprüchlich und sollte daher nochmals überprüft und ggfs. geändert werden.</p>	<p>Die Festsetzung wird wie folgt geändert:</p> <p><del>Außenwohnbereiche, wie beispielsweise Gärten, Terrassen, Balkone und Loggien und offene Loggien sind an den West-, Nord- und Südfassaden im WA 1 nicht zulässig mit Planzeichen A.7.17 bis 7.20 gekennzeichneten Fassaden unzulässig. Hiervon kann abgewichen werden, wenn das gem. Planzeichen außer das erforderliche festgesetzte Schalldämmmaß gem. Planzeichnung wird durch passive Schallschutzmaßnahmen wie Verglasungen etc. in diesen Außenwohnbereichen eingehalten werden</del></p>

<b>Stellungnahme</b>	<b>Behandlungsvorschlag</b>
	<p>kann:</p> <p><i>Außenwohnbereiche, wie beispielsweise Gärten, Terrassen, Balkone, Loggien und offene Loggien sind an den im WA1 mit Planzeichen A.7.17 bis 7.20 gekennzeichneten Fassaden unzulässig. Hiervon kann abgewichen werden, wenn das erforderliche, festgesetzte Schalldämmmaß gemäß Planzeichnung durch passive Schallschutzmaßnahmen wie Verglasungen etc. in diesen Außenwohnbereichen eingehalten werden kann.</i></p>
<p>T.19.43</p> <p>Im Verfahrensvermerk Nr. 6 muss es statt "Hallbergmoos", "Hohenbrunn" lauten.</p>	<p>Der Verfahrensvermerk wird entsprechend korrigiert.</p>
<p>T.19.44</p> <p>In der Begründung, 3.2. sind die Ausführungen zum LEP und Regionalplan sehr kurz gehalten. Im Hinblick auf § 1 Abs. 4 BauGB sollte hier ausführlicher auf die Ziele der Raumordnung eingegangen werden.</p> <p>Auf Seite 18, 1. Zeile, muss es statt "südöstlichen", "nordöstlichen" lauten. Ebenfalls auf Seite 18, sollte der letzte Satz des ersten Absatzes überarbeitet werden. Es handelt sich nicht um eine Wechselnutzung der Stellplätze, sondern um eine gleichzeitige Nutzung.</p>	<p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>T.19.45</p> <p>Wie auf Seite 36 der Begründung angegeben ist im nächsten Verfahrensschritt ein Umweltbericht zu erarbeiten und den Verfahrensunterlagen beizugeben.</p>	<p>Der Umweltbericht wird erarbeitet und der Begründung beigelegt.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Bebauungsplan wird entsprechend des Behandlungsvorschlages geändert. Die Begründung ist anzupassen. Ein Umweltbericht wird erstellt.</p>	

## Öffentlichkeit

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<b>Ö.1 Gemeinde Hohenbrunn, Liegenschaften, Schreiben vom 07.08.2018</b>	
<p>Unter Bezugnahme auf das heutige Gespräch möchte ich auf folgendes hinweisen:</p> <p>Durch die Halteverbote in der Wagenberger Str. sind die Besucherparkplätze für die westseitige Bebauung der Putzbrunner Str., insbesondere zwischen Wagenberger u. Brennereistr. schon sehr oft ein Problem und führen immer wieder dazu, dass die Grünfläche verbotenerweise als Parkplatz genutzt wird.</p> <p>Bei o.g. Beb.Plan sollte deshalb meiner Meinung nach darauf geachtet werden, dass neben der TG auch ausreichend oberirdische Stellplätze für den Besucherverkehr mit berücksichtigt werden, da die Zahl der Autos bekanntermaßen steigend ist.</p>	<p>Der Bebauungsplan sieht oberirdische Parkplätze im Bereich der zukünftigen Erschließungsstraße vor. Darüber hinaus wird der Bedarf an erforderlichen Stellplätzen für die geplanten Nutzungen in Tiefgaragen oder oberirdischen Garagen/Carports im Planungsgebiet erbracht.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>	
<b>Ö.2 Bürger, Schreiben vom 13.08.2018</b>	
<p>Ö.2.1</p> <p>Als Einwohner der Gemeinde begrüße ich es sehr, dass wir und andere Interessenten zu einer Stellungnahme für das Neubaugebiet aufgerufen sind. Wir begrüßen es sehr, dass nach fast 20 Jahren Stillstand endlich wieder Neubauf Flächen ausgewiesen werden.</p> <p>Folgende Aspekte gefallen uns sehr gut:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- möglicher Kreisverkehr. Das beruhigt generell den Verkehr - allemal, wenn dann noch beidseitig der B471 eine Bebauung vorhanden ist.</li> <li>- der Vollsortimenter</li> </ul> <p>Verbesserungspotential sehen wir bei:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- - wäre es möglich einen Teil der Parkplätze des Supermarkts nach unten in eine Tiefgarage zu verlegen? Dann wäre ggf. mehr Fläche für Wohnbebauung zur Verfügung. Wir halten dies für eine effektivere Nutzung der an sich sehr teuren Grundstücke.</li> </ul>	<p>Die in der Stellungnahme eines Bürgers vom 13.08.2018 dargestellte Variante einer Unterbauung des Gebäudes mit einer Tiefgarage wurde geprüft. Die Größe der Tiefgarage müsste aufgrund der notwendigen Stellplatzzahl größer als das Marktgebäude selbst sein, d.h. darüber hinaus stehen, so dass eine Versiegelung zusätzlich zum Markt dennoch notwendig wäre. Des Weiteren werden auch bei Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage weiterhin oberirdische Flächen für die Anlieferung benötigt (u.a. 28 m Wendehammer), die nur teilweise auf der Tiefgarage liegen können. Eine Anlieferung von Norden vom Grasbrunner Weg ist nicht möglich, da dieser Weg zu schmal ist, um ein Rückwärtseinparken eines Lastwagens mit Anhänger zu ermöglichen und eine Umfahrung des Gebäudes nicht möglich ist, da hier eine Grenzbebauung zum nord-östlichen Nachbarn gewünscht ist.</p> <p>Ferner ist im Sondergebiet auch ein Gesundheitshaus vorgesehen, welches eine Zufahrt benötigt und von Kunden angefahren werden muss. Die Erschließungsflächen für das Gesundheitshaus erfordern demnach eine Flächenversiegelung, die zusätzlich zur Tiefgarage Flächenversiegelungen herzurufen.</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	<p>Daraus folgend ist festzuhalten, dass eine Unterbringung der Kundenstellplätze in einer Tiefgarage zwar die Flächenversiegelung etwas reduzieren würde, aber weiterhin für die Lkw-Anlieferung, die Feuerwehrezufahrt, die Erschließung des Gesundheitshauses, die Unterbringung von Fahrradstellplätzen etc. über das reine Gebäude hinaus oberirdische Flächen in Anspruch genommen und versiegelt werden müssen. Bei einer oberirdischen Stellplatzanlage können die Fahrspuren als Doppelnutzung für die Anlieferung und die Feuerwehr genutzt werden. Bei Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage würde der Versiegelungsgrad sich also nur zu einem relativ geringen Anteil reduzieren.</p> <p>Dem ist gegenüberzustellen, dass die Erfahrungen des Investors sowie der künftigen Betreiber des Nahversorgers zeigen, dass im ländlichen Raum Tiefgaragenstellplätze von den Kunden nicht angenommen werden. Diverse Beispiele zeigen auch, dass nur ein Teilangebot unterirdisch anzubieten ebenfalls nicht vom Kunden angenommen wird. Viel mehr entsteht in diesem Fall ein höherer Druck auf die ebenerdigen Stellplätze und führt zu vermehrten Parken im öffentlichen Raum als Ausweichmöglichkeit sowie einem erhöhten Parksuchverkehr im öffentlichen Raum.</p> <p>Auswirkungen auf das Mikroklima können durch Maßnahmen der Randeingrünung, der Überstellung der Stellplätze mit Bäumen sowie der verbindlichen Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen von Stellplätzen entgegengewirkt werden.</p> <p>In Abwägung des öffentlichen Belanges einer Reduzierung der Versiegelung in einem relativ geringen Umfang durch Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage und dem privaten Belang der Umsetzung eines funktionierenden Einzelhandelsmarktes mit der Anordnung oberirdischer Parkplätze sowie des Belanges der Nachbarschaft auf Vermeidung von Parksuchverkehr durch Kunden des Vollsortimenters die die Tiefgarage nicht nutzen wollen, soll von einer Änderung der Planung abgesehen werden.</p>
<p>Ö.2.2</p> <p>Wieso wird nicht auf dem Dach des Supermarkts noch eine Geschossfläche geplant? Auch dies wäre eine deutlich effektivere Nutzung der Grundfläche. In zahlreichen Großstädten werden Supermärkte noch nachträglich im großen Stil nach oben erweitert.</p>	<p>Der Gemeinderatsbeschluss vom 12.10.2017 lässt aus ortsgestalterischen Gründen eine maximale Gebäudehöhe von 8,50 m zu und legt den Vollsortimenter als eingeschossiges Gebäude fest.</p> <p>Die Errichtung des Vollsortimenters mit einem Obergeschoss würde eine Höhe von 8,50 m zwingend überschreiten.</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>Wieso sieht man dann nicht gleich von Anfang an noch mind. eine Etage vor? Dies könnte man auch sehr elegant mit teils begrünten Penthouse Wohnungen lösen. Wenn diese noch leicht einspringen in der Fassade wirkt das Gebäude trotzdem noch kompakt. Es verjüngt sich quasi nach oben und ist zudem noch begrünt mit großen SW-Terrassen. Ich halte dies für sehr attraktiv. Durch den Erlös der zusätzlichen Wohnungen könnte man ggf. eine Tiefgarage teilfinanzieren.</p>	
<p>Ö.2.3 Das große MFH an der B471 erscheint uns sehr mächtig im Baukörper. Könnte man dieses in der Fassade so auflockern, dass es etwas verspielter wirkt? Ggf. ähnlich angepasst wie auf der bereits bebauten Gegenseite.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Planzeichnung wird im Bereich des WA 1 entlang der Putzbrunner Straße dahingehend geändert, dass hier drei Einzelbaukörper festgesetzt werden. Hiermit kann ein kleinteiligeres Erscheinungsbild sichergestellt werden und die Bebauung verträglich in das Ortsbild eingefügt werden.</p>
<p>Ö.2.4 Wäre es möglich anstatt des ebenfalls sehr mächtigen MFH (WH 11m!) in der Mitte der Fläche noch beispielsweise Reihenhäuser unterzubringen? Z.B. 2 Dreispänner oder aber einen 4.- 5-Spänner?</p>	<p>Die Planung verfolgt das Ziel, möglichst viel Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Das Wohnungsangebot im Gebiet würde sich verringern, wenn anstelle des mittleren MFH Reihenhäuser umgesetzt werden würden. Ferner soll eine soziale Durchmischung im Wohngebiet stattfinden und von der sozialgerechten Bodennutzung Gebrauch zu machen. Hierfür eignet sich die Typologie eines Mehrfamilienhauses besser als ein Reihnhaus.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Bebauungsplan wird entsprechend des Behandlungsvorschlages geändert.</p>	
<p><b>Ö.3 Rechtsanwaltskanzlei, Schreiben vom 09.09.2018</b></p>	
<p>Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks Flur.Nr. 130/ 6, Grasbrunner Weg 3 85662 Hohenbrunn, und Miteigentümer des Grundstücks Flur.Nr. 130, jeweils Gemarkung Hohenbrunn.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Ö.3.1 § 47 Abs. 2a VwGO ist durch Gesetz vom 29.5.2017 (BGBl. I S. 1298) aufgehoben worden. Der Hinweis in der Bekanntmachung über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 16.07.2018, dass ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, wenn nur Einwendungen geltend gemacht werden, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht worden sind, ist somit unrichtig und die Bekanntmachung damit unwirksam. Daran</p>	<p>Die Bekanntmachung vom 16.07.2018 zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 enthielt einen Hinweis auf die Präklusionsklausel. Dieser Teil der Bekanntmachung war falsch. Mit Beschluss des "Gesetzes zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben" vom 27.04.2018 ist die Präklusionsklausel gem. § 47 VwGO entfallen. Das Gesetz ist zum 01.06.2018 Inkraft getreten. Der fälschlicherweise aufgenommene Hinweis in stellt jedoch keinen</p>

<b>Stellungnahme</b>	<b>Behandlungsvorschlag</b>
<p>ändert auch nichts, dass eine erneute Bekanntmachung am 01.08.2018 erfolgt ist, die lediglich die Einwendungsfrist bis 16.09.2018 verlängert.</p>	<p>Verfahrensfehler im Bebauungsplanverfahren dar. Es ist lediglich eine unzutreffende Rechtsfolgeklausele formuliert, die folgenlos bleibt.</p> <p>In der Bekanntmachung zum förmlichen Beteiligungsverfahren gem. § 3 (2) und §4 (2) BauGB wird der Hinweis auf §47 VwGO entfallen.</p>
<p>Ö.3.2</p> <p>Die Planung der Gemeinde wird nicht von einer ausreichenden städtebaulichen Rechtfertigung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB getragen. Es handelt sich um eine (unzulässige) "Gefälligkeitsplanung" (vgl. BVerwG, B.v. 6.3.2007 - 4 BN 9.07 - juris Rn. 6). Somit fehlt es an der städtebaulichen Erforderlichkeit. Eine städtebauliche Planung kann als "Gefälligkeitsplanung" gegen den Erforderlichkeitsgrundsatz verstoßen, wenn sie - ohne jede städtebauliche Rechtfertigung - ausschließlich deswegen erfolgt, um privaten Interessen zu entsprechen (vgl. NdsOVG vom 26.8.2004 NVwZ-RR 2005, 9). Der der Notarurkunde Nr. 873/ 5/2016 des Notars Dr. Satz vom 04.05.2016 beigefügte Bebauungsplanentwurf stimmt, was die beabsichtigte Errichtung eines Vollsortimenters im nördlichen Teil des Grundstücks Flur Nr. 130 anbelangt, vollständig mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf überein. Allein deshalb ist schon nicht erkennbar, welcher Abwägungsvorgang dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegt. Dies gilt umso mehr, als mein Mandant einen eigenen Bebauungsvorschlag der Gemeinde unterbreitet hat, der die Erweiterungsabsichten des Gewerbebetriebs mitberücksichtigt und der diesem Schreiben nochmals als Anlage 1 beigefügt wird.</p>	<p>Der Einwand der Gefälligkeitsplanung trifft nicht zu. In der Gemeinde besteht Bedarf nach einem Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb; das zeigt auch der Planentwurf des Einwenders. Der Bedarf nach Wohnraum dürfte im Großraum München unbestritten sein. Der Bebauungsplan eignet sich in Lage und Aufteilung der Nutzungen dazu, dem erkannten Bedarf gerecht zu werden. Die Gemeinde ist weder Partei des Notarvertrags vom 04.05.2016 noch könnte sie an dessen Festlegungen gebunden sein (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Aus dem Umstand, dass der Bebauungsplan nicht dem Planentwurf des Einwenders entspricht, kann ebenfalls kein Rückschluss auf eine Gefälligkeitsplanung gezogen werden.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>
<p>Ö.3.3</p> <p>In der Begründung des Bebauungsplanes (§. 13) wird darauf hingewiesen, dass das Flurstück Nr. 130 im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages an die Gemeinde abgetreten ist. Das Grundstück Flur Nr. 130 ist an den Vorhabensträger laut der Notarurkunde Nr. 873/ 5/2016 des Notars Dr. Satz vom 04.05.2016 verkauft. In dieser Urkunde ist zwar geregelt, dass von der Grundstücksfläche lediglich Erschließungsflächen, Grünflächen und gegebenenfalls Spielplatzflächen an die Gemeinde Hohenbrunn abgetreten werden, nicht aber das gesamte Grundstück Flur Nr. 130. Allein schon</p>	<p>Es liegt eine fehlerhafte Formulierung in der Begründung vor. Nicht das gesamte Grundstück 130 soll an die Gemeinde abgetreten werden. Es sollen lediglich die Flächen der Fl.Nr. 130 an die Gemeinde abgetreten werden, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die Begründung wird berichtigt.</p> <p>Vereinbarungen, in denen abwägungserhebliche Teile geregelt sind, sind bisher nicht geschlossen.</p> <p>Regelungen zur Kaufpreisbildung im Notarvertrag vom 04.05.2016 sind für die Inhalte des Bebauungsplans nicht relevant.</p>



Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>die Tatsache, dass unser Mandant, wie der Gemeinde bekannt ist, ein Ankaufsrecht für den Teil des Vorhabensgrundstücks hat, das mit der künftigen Gewerbefläche (GE) bzw. der Sonderfläche großflächiger Einzelhandelsbetrieb überplant ist, kann mit der Aussage einer angeblichen Abtretung der Grundstücksfläche an die Gemeinde nicht in Übereinstimmung gebracht werden. Somit ist der mit dem Vorhabensträger abgeschlossene städtebauliche Vertrag mit bekanntzumachen. Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans ist die Auslegung des Vertrags dann notwendig, wenn in dem Vertrag abwägungserhebliche Teile geregelt sind, die sonst nicht erkennbar wären (Brügelmann, Komm., BauGB, § 12 Rdn. 72; OVG Münster, Urt. v. 12.12.2012 - 100 85/1 O.NE -, BRS 79 Nr. 25, Juris-Rdn. 34). Es wird deshalb beantragt, dass die Gemeinde auch den mit dem Vorhabensträger abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag mit bekannt macht. Die dort getroffenen Regelungen beinhalten einen abwägungserheblichen Belang, soweit Vereinbarungen getroffen worden sind, die mit den Regelungen in der oben genannten Notarurkunde nicht vereinbar sind und eine Vorwegbindung im Rahmen des Abwägungsvorganges beinhalten. Zudem soll sich der in dem Notarvertrag vereinbarte Kaufpreis an der in dem Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl (GFZ) bzw. dem festzusetzenden Brutto Gewerbebauland orientieren.</p>	<p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>
<p>Ö.3.4</p> <p>Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.</p> <p>a) Die Abwägung ist verletzt, weil die Gemeinde den Abwägungsvorgang durch vorherige vertragliche Bindungen sachwidrig verkürzt hat (vgl. BVerwGE 45, 309, 3 16 ff.). Das Grundstück FlurNr. 130 ist an die Fa. Bayerische Wohn- und Gewerbebau GmbH, Willmering, verkauft worden. Angesichts der Tatsache, dass die Begründung in dem Bebauungsplan von einer Abtretung der Grundstücksfläche an die Gemeinde ausgeht, ist davon auszugehen, dass Zusagen gemacht wurden, die erworbenen Flächen zu überplanen und eine Wohnnutzung zu</p>	<p>Zur Korrektur der Inhalte der Abtretungsvereinbarungen siehe Ziff. Ö.2.3</p> <p>Regelungen zur Kaufpreisbildung im Notarvertrag vom 04.05.2016 sind für die Inhalte des Bebauungsplans nicht relevant. Außerdem stellen diese nach Kenntnis der Gemeinde in erster Linie auf das Maß der baulichen Nutzung ab und nicht auf etwaige städtebauliche Verpflichtungen zur sozialgerechten Bodennutzung.</p> <p>Die Vorkaufsrechtssatzung soll die Umsetzbarkeit der Bebauungsplanung für einen etwaigen Verkauf absichern, hat aber keinen Einfluss auf die Inhalte der Planung.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>ermöglichen. Eine solche Vorabbindung ist unzulässig und beeinträchtigt die Offenheit des Abwägungsvorgangs. Wie dem Gemeinderatsbeschluss vom 23.03.2017 zu entnehmen ist, soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Grundlagen und Ziele für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums im Plangebiet Flurnummer 130 erarbeitet werden; mit dem Vorhabenträger - wobei davon ausgegangen wird, dass dies der Käufer in o. g. Vertrag vom Mai 2016 ist - , soll eine Grundlagenvereinbarung geschlossen werden, die dessen Einverständnis mit Verpflichtungen zur Schaffung von bezahlbaren Wohnraum noch den noch zu erarbeiten Kriterien so eine Flächenabtretung für Straßenbau beinhaltet. Ferner sollen die Kosten für Planung und Ausgleichsflächen vertraglich vom Vorhabenträger übernommen werden. Für unseren Mandanten ist bislang nicht nachvollziehbar, wie diese mit der Gemeinde zu treffende Vereinbarung bei der Bestimmung des Kaufpreises (Ziff. 1111. des Kaufvertrages) Berücksichtigung finden soll. Zwar ist in dem Vertrag darauf hingewiesen, dass von den verkauften Grundstücksflächen nach Erschließungsflächen, Grünflächen und gegebenenfalls Spielplatzflächen a. ä. an die Gemeinde Hohenbrunn abgetreten werden müssen und ein massiver, baulicher Lärmschutz von Seiten der Gemeinde gefordert wird, und sich deshalb ein Kaufpreis auf Basis von 8.851 qm Brutto-Wohnbauland bei 625 €/qm bzw. für die Gewerbefläche von 7688 qm Brutto-Gewerbebauland bei 320 €/qm ergibt; dass bei diesen für die Kaufpreisbestimmung maßgeblichen Eckdaten ein weiterer Abzug durch die Schaffung bezahlbaren Wohnraums vorgenommen werden soll, ist in dem Vertrag vom Mai 2016 aber ausdrücklich nicht vorgesehen. Aufgrund der Tatsache, dass mit der Gemeinde ohne vorherige Rücksprache mit den Verkäufern eine Grundlagenvereinbarung zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums abgeschlossen wurde, hat dies erhebliche, für unsere Mandantschaft nachteilige Auswirkungen auf den vereinbarten Kaufpreis.</p> <p>Erst recht gilt dies als die Gemeinde - offenbar zur Sicherung ihres Abtretungsanspruches – am 01.02.2018 eine Satzung zur Begründung eines</p>	

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>Vorkaufsrechts für das Grundstück FlurNr. 130 erlassen hat, die Gegenstand eines Normenkontrollverfahrens vor dem VGH München, Az. 2 N 18.654, ist.</p>	
<p>Ö.3.5</p> <p>b) Der Bebauungsplan ist auch im Abwägungsergebnis fehlerhaft. Er verstößt in krasser Weise gegen den Grundsatz der Trennung von unverträglichen Nutzungen, der in § 50 BImSchG als Optimierungsgebot normiert worden ist (vgl. BVerwG DVBl 1985, 899 f.). Die planerische Gestaltungsfreiheit der Gemeinde wird hierdurch beschränkt.</p> <p>Auch wenn man berücksichtigt, dass der sog. "Trennungsgrundsatz" in gewachsenen Gemengelage nur eingeschränkt gilt, ist die vorliegende Planung nicht zu rechtfertigen. Zweifelhaft ist bereits, ob der hier interessierende Bereich überhaupt als Gemengelage gekennzeichnet werden kann, da zumindest im nördlichen Teil des Planbereichs, der dem Betrieb unserer Mandantschaft am nächsten gelagert ist, faktisch eine gewerbliche Nutzung dominiert. Eine Wohnnutzung findet nur ausnahmsweise statt. Unabhängig davon ergibt sich aus der Planbegründung, dass die Gemeinde eine Umstrukturierung dieses Gebiets in ein Wohngebiet anstrebt, da sie davon ausgeht, es bestehe ein dringender Bedarf für zusätzliche innerstädtische Wohnmöglichkeiten. Auf diese Weise verschärft die vorliegende Planung die bestehende Konfliktslage. Dies ist mit § 1 Abs. 7 BauGB unvereinbar. Zudem ist die angestrebte Umstrukturierung auf absehbare Zeit nicht realisierbar, wie sich aus den Äußerungen der betroffenen Betriebe während der Planauslage ergibt. Auch dies macht die vorliegende Planung unzulässig (vgl. BVerwG NVwZ 2000, 550).</p>	<p>Im vorliegenden Fall wird ein unbebautes Grundstück neu beplant. Eine gewachsene Gemengelage liegt nicht vor. Der Planentwurf sieht im Norden ein Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb vor und im Süden Wohnbebauung. Ein Verstoß gegen das Trennungsgebot kann daher nicht erkannt werden, weder zwischen Einzelhandel und Wohnen noch zwischen Einzelhandel und der gewerblichen Nutzung des Einwenders.</p> <p>Eine Schalluntersuchung liegt vor. Die geplante Sondernutzung und die Wohnnutzung sind verträglich, da Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden und eine Lärmkontingentierung im Sondergebiet festgesetzt wird, sodass negative Auswirkungen auf das WA ausgeschlossen werden können.</p> <p>Nicht nachvollziehbar ist, weshalb „die angestrebte Umstrukturierung auf absehbare Zeit nicht realisierbar“ sein soll.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>
<p>Ö.3.6</p> <p>c) Zu den regelmäßig abwägungsbeachtlichen privaten Belangen gehören das durch die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Grundeigentum (vgl. BVerwG, U.v. 1.11.1974 – IV C 38.71 - BVerwGE 47, 144) sowie der eingerichtete und ausgeübte Gewerbebetrieb. Zu den bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigenden Belangen gehören noch § 1 Abs. 5 Satz</p>	<p>Es ist aus dem Vortrag nicht erkennbar, weshalb die gegenständliche Bauleitplanung auf Fl.Nr. 130 mit einer Erweiterung des Betriebes auf Fl.Nr. 130/6 in Konflikt treten oder unvereinbar sein soll.</p> <p>Für die Bauvoranfrage zur Aufstockung einer Werkstatt und dem Einbau von 5 Wohneinheiten auf Fl.Nr. 130/6 wurde das gemeindliche Einvernehmen in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 13.9.2018 nicht erteilt.</p>

<b>Stellungnahme</b>	<b>Behandlungsvorschlag</b>
<p>2 Nr. 8 BauGB auch die Belange der Wirtschaft. Zu den Belangen der Wirtschaft gehört wiederum auch die im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung liegende und oft zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit notwendige Erweiterung der Kapazitäten. Demgemäß können noch der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Beschl. v. 08.09.1988 - 4 NB 15.88 -, BRS 48 Nr. 33; Urt. v. 16.04.1971 - IV C 66.67 -, DVBl. 1971, 746) Erweiterungsinteressen eines vorhandenen Gewerbebetriebes, die als solche nicht "Eigentum" sind, abwägungsbeachtlich sein. Das Bundesverwaltungsgericht führt hierzu aus, dass das notwendige Abwägungsmaterial für eine planerische Entscheidung tendenziell eher weit als eng abgegrenzt werden müsse. Es umfasse grundsätzlich alle betroffenen Interessen, soweit sie nicht objektiv geringwertig oder nicht schutzwürdig seien; dabei müsse die Betroffenheit mehr als geringfügig, in ihrem Eintritt zumindest wahrscheinlich und - vor allem - für die planende Stelle als abwägungsbeachtlich erkennbar sein (BVerwG, Beschl. v. 08.09.1988, 000; siehe auch Söfker, 000, § 1 Rdnr. 160). Die Gemeinde hat deshalb auf den überplanten Grundstücken bestehendes Baurecht in die Abwägung einzubeziehen und entsprechend zu gewichten (vgl. BVerfG (Kammer), B.v. 22.2.1999 - 1 BvR 565/ 19 - NVwZ 1999, 979; BVerwG, B.v. 25.8.1997 - 4 BN 4/97 - NVwZ 1998, 953; VGH München, Urteil v. 27.03.2014 - 2 N 11.1710). Auf dem Grundstück FlurNr. 130/6, Grasbrunner Weg 3, 85662 Hohenbrunn, befindet sich ein Autohaus, die Fa. Egid Schulz GmbH. Die Erweiterung des Betriebes wird Gegenstand der Bauausschusssitzung am 13.09.2018 sein (TOP 4.13). Dass dieser Gesichtspunkt Berücksichtigung gefunden hat, ist nicht erkennbar.</p>	<p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>	

**Außerhalb der Beteiligungsfrist:**

<b>Ö.4 Bürger, Schreiben vom 25.05.2018</b>	
<p>Ö.4.1</p> <p>Wir, die Anwohner der Putzbrunner Str. hatten zum Teil die Möglichkeit, die neusten Bebauungspläne für die Putzbrunner Str. an der östlichen B 471 einzusehen.</p> <p>Wir sind über das, was wir hier sahen, sehr entsetzt und möchten dies zum Ausdruck bringen.</p> <p>1. Supermarkt ja, aber mit dem dazugehörigen Parkplätzen usw. wirkt das alles viel zu groß. Benötigen wir so etwas??</p>	<p>Für die tägliche Grundversorgung des Ortes Hohenbrunn ist ein Nahversorgungsmarkt mit einem umfangreichen Angebot essenziell. Die nächstgelegenen Vollsortimenter befinden sich in Ottobrunn und Höhenkirchen-Siegersbrunn und sind nur mit einem Auto erreichbar. Zwar ist die Strecke auch mit dem Fahrrad zurückzulegen, allerdings sind mobilitätseingeschränkte Einwohner von Hohenbrunn auf das Auto oder die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel angewiesen. Um ein vollumfassendes Nahversorgungsangebot von Hohenbrunn für alle Einwohner von Hohenbrunn zu ermöglichen und sicherzustellen, dass das Angebot von vielen barrierefrei genutzt werden kann, ist es notwendig einen Nahversorgungsmarkt im Ort Hohenbrunn zu errichten. Durch die ortsnahe Lage ist der Markt auch zu Fuß oder mit dem Rad gut erreichbar.</p> <p>Um auch in den Stoßzeiten ausreichend Parkplätze für die Kunden anbieten zu können, ist eine Stellplatzanlage dieser Größe notwendig. Die Stellplätze werden nicht nur von Kunden des Nahversorgungsmarktes genutzt werden, sondern auch von Kunden des Gesundheits- und Ärztehauses. Darüber hinaus ist angedacht, dass an den Wochenenden ein Teil der nördlichen Stellplätze von Mitgliedern des Sportvereins genutzt werden können. Durch diese Doppelbelegungen der Stellplätze können weitere Stellplätze eingespart werden.</p>
<p>Ö.4.2</p> <p>Abgesehen davon, wird der Verkehr, der uns sowieso schon sehr stark beeinträchtigt noch größer werden und die direkten Anwohner am neuen Kreisverkehr durch den Lärm usw. noch stärker belastet!!</p>	<p>Ein Schall- und Verkehrsgutachten wurde erstellt.</p> <p>Um das Nahversorgungsangebot von Hohenbrunn für alle Einwohner von Hohenbrunn zu verbessern und sicherzustellen, dass das Angebot von vielen barrierefrei genutzt werden kann, ist es notwendig einen Nahversorgungsmarkt im Ort Hohenbrunn zu errichten. Durch die ortsnahe Lage ist der Markt auch zu Fuß oder mit dem Rad gut erreichbar.</p> <p>Da der Markt an der Bundesstraße B471 liegt und die B471 als Zubringerstraße für die Autobahn einen hohen Durchgangsverkehr hat, wird der Nahversorger insbesondere von Gelegenheitskunden genutzt werden. Der Markt selbst wird kaum eigenen Ziel- und Quellverkehr durch Einwohner umliegender Gemeinden verursachen, da das Nahversorgungsangebot in den umliegenden Ortschaften gut ist und somit für diese Anwohner keine Erforderlichkeit besteht, in Hohenbrunn einkaufen zu gehen.</p>

	<p>Im Verkehrsgutachten wurden die Vor- und Nachteile eines Kreisverkehrs gegenüber eines Vorfahrtsknotens untersucht.</p> <p>Kreisverkehre sind wegen ihrer großen Fläche gut erkennbar, besonders übersichtlich und senken das Geschwindigkeitsniveau nachhaltig. Heute liegen teils unangepasste Geschwindigkeiten am Ortseingang (von Putzbrunn aus) vor. Die Trassierung und die unbebaute Fläche auf Fl.Nr. 130 verdeutlichen den Übergang vom Außerorts- zum Innerortsbereich nicht ausreichend. Der große Vorteil des Kreisverkehrs am Ortseingängen besteht darin, dass er durch eine Selbstregulierung in der Lage ist, das Geschwindigkeitsniveau im unmittelbaren Knotenpunktbereich, aber auch in der Anfahrt und Ausfahrt zu dämpfen. Für die Änderung der Knotenpunktausgestaltung auf einen Kreisverkehr ergibt sich die Qualitätsstufe A und somit eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes im Prognoseplanfall.</p> <p>Insgesamt kommt es durch den Kreisverkehr zu keiner Verschlechterung für die Anwohner, da das Geschwindigkeitsniveau reduziert wird und somit auch das Geräuschniveau der Verkehrsgeräusche sinkt. Zudem verbessert sich die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes bei der Errichtung eines Kreisverkehrs, sodass Rückstausituationen reduziert werden, was sich positiv auf die angrenzenden Siedlungsgebiete auswirkt.</p>
<p>Ö.4.3</p> <p>2. Die Wohnbebauung als sogenannter Riegelbau über fast 120 mtr. Länge und 8 mtr. Höhe wird das Ortsbild von Hohenbrunn extrem zum Negativen verändern.</p> <p>Abgesehen von der Tunnelfunktion, die dann entsteht und den Lärm noch weiter ansteigen lassen wird. Es gab doch mal 2010 die Pläne mit nach Süden ausgerichteten Häusern incl. Schallschutz usw ... So eine Bebauung würde den Charakter von Hohenbrunn bei weitem nicht so verändern bzw. verschandeln!</p>	<p>Die Planzeichnung wird geändert. Der Bauraum im WA1 wird in drei Bauräume unterteilt, sodass die Bebauung an der Putzbrunner Straße weniger riegelartig wirkt und ortsbildverträglicher ist.</p>
<p>Ö.4.4</p> <p>Wir als Eigentümer, denken natürlich auch darüber nach, wie sich eine derartige Bebauung auf den eventuellen Verkaufswert unserer Immobilien niederschlägt und hoffen, dass bei der nächsten Gemeinderatssitzung das Thema noch einmal besprochen wird und man</p>	<p>Wertminderungen als Folge der Nutzung eines anderen Grundstücks bilden für sich genommen keinen Maßstab für die Zulässigkeit eines Vorhabens oder die Rechtmäßigkeit eines <u>Bebauungsplans</u> (vgl. <u>BVerwG, B.v. 13.11.1997, Az.: 4 B 195/97</u>). Ein allgemeiner Rechtssatz dahingehend, dass der einzelne einen Anspruch auf Beibehaltung der planungsrechtlichen Situation oder darauf hat, von jeglicher <u>Wertminderung</u> bewahrt zu werden,</p>

einlenkt. Bevor unser Ort in einer solchen negativen Weiße verändert wird.

existiert nicht (vgl. BVerwG, U.v. 23.2.2005, Az.: 4 A 5/04). Anhaltspunkte für eine situationsbedingte Wertminderung oder unzumutbaren Wertverlust der umliegenden Immobilien sind nicht ersichtlich.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bebauungsplan wird entsprechend des Behandlungsvorschlages geändert.