

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

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
T.1 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 02.01.2020	
<p>Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat zu o.g. Bauleitplanung mit dem Schreiben vom 28.08.2018 bereits eine grundsätzlich positive Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Unserer Bitte um fachbehördliche Abstimmung zu den Belangen des Straßenverkehrs wurde entsprochen. Darüber hinaus geben die im Bebauungsplanentwurf seither vorgenommenen Änderungen keinen Anlass von diesem Bewertungsergebnis abzurücken.</p> <p>Die o.g. Bauleitplanung ist aus landesplanerischer Sicht weiterhin als grundsätzlich raumverträglich zu bewerten.</p>	Kenntnisnahme
Beschlussvorschlag: Kein Beschluss erforderlich.	
T.2 Regionaler Planungsverband, Schreiben vom 09.01.2020	
Die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.	Kenntnisnahme
Beschlussvorschlag: Kein Beschluss erforderlich.	
T.3 Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 07.01.2020	
<p>Uns wurde mit oben genanntem Schreiben die 10. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Bebauungsplan Nr. 86; „Putzbrunner Straße“ erneut 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>Kenntnisnahme</p> <p>Die gem. Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzte Verkehrsfläche berücksichtigt die seitens des Staatlichen Bauamtes priorisierte Ausbaustufe mit drei Fuß-/Radwegequerungen. Die Fahrbahnbreiten im Bereich von Mittelinseln von mind. 3,75 m werden in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Die Ausgestaltung der Straßenflächen im Bereich der Bundesstraße einschließlich des Kreisverkehrs</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<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. Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet liegt im Verknüpfungsbereich der Bundesstraße. Deshalb ist auch hier die Anbauverbotszone zu beachten. Wir bitten Sie dies im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Mit Schreiben vom 26.10.2018 wurde Ihnen die Unterschreitung der Anbauverbotszone bis 10 m vom äußeren Fahrbahnrand in Aussicht gestellt. Diese Unterschreitung gilt auch für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet.</p> <p>Um den nördlichen Teil des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz anzubinden, wurde als Knotenpunktform ein Kreisverkehr gewählt. Die Vorzugsvariante des Staatlichen Bauamtes ist hierbei die Variante mit drei (Norden, Süden, Westen) Fußgängerfurten, um Fußgänger und Radfahrer im Kreisverkehr optimal zu leiten. Fahrbahnbreiten im Bereich von Querungshilfen bzw. Mittelinseln sind in der weiteren Planung mit einer Mindestbreite von 3,75m zu berücksichtigen, um den Winterdienst gewährleisten zu können.</p> <p>Wir empfehlen bereits im Zuge der Aufstellung der Bauleitpläne einen fachkundigen Verkehrsplaner zu beauftragen. Die frühzeitige Detailplanung soll eine richtlinienkonforme Festsetzung des Straßenraumes gewährleisten.</p> <p>Die 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>Auf die von der Bundesstraße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen.</p> <p>Das Sicherheitsaudit inkl. Audit zur Barrierefreiheit nach den „Empfehlungen für das Sicherheitsaudit für Straßen (ESAS)“ ist durch einen von der Gemeinde beauftragten zertifizierten Auditor (http://www.bast.de – Sicherheitsaudit von Straßen - Liste der Auditoren) zu erstellen. Die „Stellungnahme des Planers“</p>	<p>und des Anschlusses nach Osten in den Grasbrunner Weg/Am Sportplatz wurde durch ein Ingenieurbüro für Tiefbau erarbeitet und in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt über Planzeichen A.5.4 fest, dass Zu- und Ausfahrten zur Bundesstraße nicht zulässig sind. Die Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG wird entsprechend der Stellungnahme bis zum Südende des Allgemeinen Wohngebietes verlängert.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Schallgutachten erstellt, welches explizit auch die von der Bundesstraße ausgehenden Emissionen berücksichtigt. Entsprechende Festsetzungen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Das Sicherheitsaudit ist im Rahmen der Ausführungsplanung durchzuführen. Es ist nicht zu erwarten, dass das Ergebnis dieses Audits Auswirkungen auf die erforderliche Verkehrsfläche die gem. Bebauungsplan festgesetzt ist hat.</p> <p>Zwischen dem Staatlichen Bauamt und der Gemeinde wird eine Vereinbarung zur Kostentragung geschlossen. Diese wird gemäß bisheriger Abstimmungen vorsehen, dass die Gemeinde die Kosten für die Planung und den Bau des Kreisverkehrs und weiterer baulicher Änderungen an der B471/Putzbrunner Str. trägt. Das Staatliche Bauamt übernimmt dann anschließend den weiteren Unterhalt.</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>erfolgt durch die Gemeinde, die „Entscheidung des Bauherrn“ durch das Bauamt.</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 baulichen Maßnahmen an der Bundesstraße 4 71 sind mit dem Staatlichen Bauamt Freising abzustimmen und im Rahmen einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde Hohenbrunn und der Straßenbauverwaltung rechtsgestalterisch zu regeln.</p>	
<p>Beschlussvorschlag: Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>	
<p>T.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 06.12.2019</p>	
<p>Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.</p> <p>Bereich Landwirtschaft: Keine Einwände.</p> <p>Bereich Forsten:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Beschlussvorschlag: Kein Beschluss erforderlich</p>	
<p>T.5 Eisenbahnbundesamt, E-Mail vom 18.12.2019</p>	
<p>Ihr Schreiben ist am 06.12.2019 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird unter dem Geschäftszeichen 651pt/006-2019#775 bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.	
Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Barthstr. 12 in München am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.	Die DB AG wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt, hat sich jedoch nicht geäußert. Insofern ist davon auszugehen, dass keine Betroffenheit vorliegt.
Beschlussvorschlag: Kein Beschluss erforderlich	
T.6 Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 09.12.2019	
<p>Zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung. Über die im Text des Bebauungsplans aufgeführten Festsetzungen und Hinweise hinaus führen wir in den folgenden Punkten 2.x die aus wasserwirtschaftlicher Sicht relevanten Ergänzungen oder Änderungen auf.</p> <p><u>1. Örtliche Gegebenheiten</u></p> <p>Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet und in keinem Überschwemmungsgebiet. Das Grundwasser weist im Plangebiet einen Flurabstand von ca. 19 Metern auf. Damit ist der Grundwasserflurabstand im Plangebiet relativ hoch.</p> <p><u>2. Ergänzungen des Bauleitplans aus wasserwirtschaftlicher Sicht</u></p> <p><u>2.1 Niederschlagswasserbeseitigung</u></p> <p>Ein großer Teil der zur Verfügung stehenden Fläche wird überbaut oder durch Verkehrsflächen versiegelt. Dadurch ergibt sich ein sehr eingeschränkter Bereich, in dem eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist.</p> <p>Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans muss die Ver- und Entsorgung des überplanten</p>	<p>In den Hinweisen durch Text wird bereits auf die Erforderlichkeit der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers hingewiesen. Sofern nicht ausreichend Flächen für eine oberirdische Versickerung zur Verfügung gestellt werden können ist eine Rigolenversickerung zulässig. Durch den hohen Flurabstand des Grundwassers von 19 m ist dies im Rahmen des Bauvollzuges möglich.</p> <p>Gem. § 2 BauGB ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Diesem Planungsgrundsatz wird im Planungsgebiet mit einer kompakten Baustruktur Rechnung getragen. Der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes wird auf das erforderliche Maß beschränkt.</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes mit Kennzeichnung der Bereiche für Versickerungsflächen ist nicht erforderlich. Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>Gebiets gesichert sein. Dazu zählt auch die Niederschlagswasserbeseitigung.</p> <p>Zur Sicherstellung der Entsorgung empfehlen wir daher im vorliegenden Fall, bereits im Bebauungsplan konzeptionell aufzuzeigen, wie anfallendes Niederschlagswasser beseitigt werden kann. Dafür sind die für die Niederschlagswasserbeseitigung notwendigen und geeigneten Flächen zumindest konzeptionell einzuzeichnen.</p> <p>Im vorliegenden Fall können wir aufgrund der fehlenden Kennzeichnung von Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung die Entsorgung des Plangebiets aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht als gesichert ansehen.</p> <p>Wie richtig angemerkt ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Flächen- und Muldenversickerung ist als vorrangige Lösung zu verwenden. Sollte eine Flächen- bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen.</p> <p>Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser verweisen wir als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).</p> <p>Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) anzuwenden ist.</p> <p>Werden deren Voraussetzungen und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich.</p> <p><u>2.2 Wassergefährdende Stoffe</u></p> <p>Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung des Bundes - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen</p>	

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>(A wSV) - zu beachten und die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes München zu beteiligen.</p> <p><u>2.3 Bodenschutz</u></p> <p>Der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).</p> <p><u>2.4 Versiegelung</u></p> <p>Insbesondere bei diesem Bebauungsplan soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen. http://www.bestellen.bayern.de/shop-link/lfw_was_00157.htm</p>	
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>	
<p>T.7 Landratsamt München, Bauen, Schreiben vom 30.10.2018</p>	
<p>T.7.1</p> <p>In der Präambel der Satzung sollte noch ergänzt werden, dass es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB handelt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>T.7.2</p> <p>Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist in der Planzeichnung noch die Straßenbegrenzungslinie zu ergänzen (vgl. Nr. 6.2 PlanzV).</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>T.7.3</p> <p>Für die Gemeinschaftstiefgarage (A 7.3) ist noch die Zuordnungsangabe zu ergänzen, sonst ist die Festsetzung rechtlich zu unbestimmt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung unter Ziff. D.8 Stellplätze wird wie folgt ergänzt:</p> <p>„8. Stellplätze und Gemeinschaftstiefgarage</p> <p>8.3 Die gem. Planzeichnung festgesetzte Gemeinschaftstiefgarage dient der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2.“</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Bei dieser Änderung handelt es sich um eine klarstellende Änderung. Eine Verfahrenswiederholung gem. § 4a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.
<p>T.7.4</p> <p>Nach dem Abwägungsbeschluss vom 25.07.2019 handelt es sich bei den Planzeichen A 7.22, A 7.23, A 7.24, A 7.25 und A 7.26, die nur innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verwendet werden, wohl nur um hinweisliche Darstellungen. In der Satzung wurden die Planzeichen aber unter den Festsetzungen aufgeführt. Um nochmalige Überprüfung und gegebenenfalls Berichtigung wird gebeten.</p>	<p>Der Abwägungsbeschluss vom 25.07.2019 lautet wie folgt:</p> <p>„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).“</p> <p>Der Abwägungsbeschluss ist dahingehend richtig zu stellen, dass zwar die Vermaßung innerhalb der Verkehrsfläche der Putzbrunner Straße lediglich einen Hinweis darstellt. Da es sich innerhalb der Verkehrsfläche der Bundesstraße B471/Putzbrunner Straße jedoch um einen planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan handelt, ist die Aufteilung der Verkehrsfläche verbindlich festzusetzen. Die Planzeichen A.7.22 – A.7.26 sind somit richtig als Festsetzung in der Legende aufgeführt.</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>
<p>T.7.5</p> <p>Im vorliegenden Fall soll der Bebauungsplan die Abstandsflächentiefen regeln. Damit die Lage der Außenwände ausreichend definiert ist, müssten nach unserer Auffassung noch folgende Maße ergänzt werden: Zwischen dem WA 1 und WA 3 und dem WA 1 und dem SO jeweils noch ein zweites Maß, da die Baugrenzen nicht parallel zueinander verlaufen, der Abstand des WA 3 zum Grasbrunner Weg, der Abstand des WA 3 zur Geltungsbereichsgrenze im Norden und zur zulässigen Lärmschutzwand, die Abstände im WA 1 bzw. WA 2 zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bzw. zwischen dem WA 1 und dem WA 2.</p> <p>Falls durch die Vermaßungen durchgängige Maßketten entstehen würden, empfehlen wir der Gemeinde in diesen Fällen auf die Vermaßung innerhalb der Bauräume zu verzichten, um Probleme im Bauvollzug zu vermeiden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Um die bessere Lesbarkeit des Planes zu gewährleisten wird ein eigenständiger Planteil zur Vermaßung aufgenommen.</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>T.7.6</p> <p>Für die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche angegebenen Höhenkoten sollte in die Satzung noch ein Planzeichen aufgenommen werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Das Planzeichen A.7.28 „Höhenbezugspunkt i. m. Ü. NN“ war im Plan lediglich ausgeblendet und wird wieder eingeblendet.</p>
<p>T.7.7</p> <p>Ziffer D 3.1 enthält eine Überschreitungsregelung für Nebenanlagen und Tiefgaragen einschl. ihrer Zufahrten für das WA 1 und das WA 2. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO fallen unter den Begriff der Nebenanlagen nur die Anlagen nach § 14 BauNVO. Hierzu zählen nicht Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Zufahrten. Im Bereich des WA 2 ist aber auch eine Fläche für Garagen und Carports festgesetzt worden, die nach dem Abwägungsbeschluss der Gemeinde 2.3 2.4 -3-ausschließlich dem WA 2 dienen soll. Da anzunehmen ist, dass diese Garagenanlage auf dem Baugrundstück für das WA 2 liegt, müsste die Garagenanlage noch bei der Überschreitungsregelung in Ziffer D 3.1 für das WA 2 berücksichtigt werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung D.3.1 wird wie folgt ergänzt:</p> <p>„In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Nebenanlagen, oberirdischen Garagen und Carports und Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.“</p> <p>Bei der für die Ermittlung der Auswirkungen der Planung zugrunde gelegte GRZ waren die Garagen und Carports bereits berücksichtigt. Somit handelt es sich bei der Änderung nicht um eine planinhaltliche Änderung, sondern lediglich um eine planungsrechtliche Richtigstellung. Eine Wiederholung der Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.</p>
<p>T.7.8</p> <p>Ziffer D 3. 1 enthält nur Regelungen für das WA 1, WA 2 und das Sondergebiet. Für das WA 3 trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine Regelung. Was soll hier gelten? Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit empfehlen wir der Gemeinde auch für das WA 3 eine entsprechende Regelung bzgl. der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zu treffen.</p>	<p>Für das WA 3 sind über die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO hinaus zulässigen Überschreitung von 50% über die gem. Planzeichnung festgesetzte GRZ hinaus keine Überschreitungen erforderlich, da hier keine Tiefgarage untergebracht werden soll. Entsprechend ist für das WA 3 keine gesonderte Regelung getroffen worden. Die Begründung wird zur Klarstellung entsprechend ergänzt. Eine Festsetzung hierzu ist nicht erforderlich.</p>
<p>T.7.9</p> <p>Gegenüber der letzten Planfassung wurde für das WA 3 der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe geändert (vgl. D 4.1). Als unterer Bezugspunkt wird nunmehr festgesetzt „Mittel des geplanten Geländes“. Diese Festsetzung ist, entgegen der Aussage im Abwägungsbeschluss der Gemeinde, u. E. rechtlich zu unbestimmt. § 18 Abs. 1 BauNVO verpflichtet bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, auch die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Eine Höhenfestsetzung muss deshalb die in die Höhenberechnung einzustellenden Parameter klar und unmissverständlich benennen. Bei einem Verstoß gegen diese</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Als Höhenbezugspunkt wird in der Festsetzung D 4.1 für das WA3 der Höhenbezugspunkt 569,0 m über Normalnull anstelle „Mittel des geplanten Geländes“ festgesetzt.</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>Verpflichtung ist die Festsetzung fehlerhaft und gegebenenfalls damit unwirksam. Nachdem im vorliegenden Fall der Bebauungsplan die Abstandsflächentiefen durch die Baugrenzen und die zulässige Wand- bzw. Firsthöhe regeln soll, muss hierfür auch die zulässige Höhe der Außenwand eindeutig bestimmbar sein, da ansonsten der Bebauungsplan die Abstandsflächentiefen nicht regeln kann und es kämen die Abstandsflächen nach der BayBO zur Anwendung. Hierfür ist deshalb ebenfalls der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe genau zu bestimmen.</p>	
<p>T.7.10 Die Formulierung "etc." in Ziffer D 5.1 ist für eine Festsetzung rechtlich zu unbestimmt. Aus der Festsetzung muss widerspruchsfrei hervorgehen, welche Dachaufbauten zulässig bzw. nicht zulässig sind. Wir empfehlen die Formulierung „etc.“ herauszunehmen.</p>	<p>Das Kürzel „etc.“ wird ersatzlos gestrichen. Da es sich bei dieser Änderung lediglich um eine präzisierende Änderung handelt, ist eine Wiederholung der Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.</p>
<p>T.7.11 Nach der Festsetzung D 5.1 - D 5.5 sind im allgemeinen Wohngebiet auch Zwerchgiebel zulässig (z. B. bei den Doppelhäusern). Im Bereich der Zwerchgiebel kann sich eine höhere Wandhöhe ergeben, als gemäß Festsetzung A 3.2 zulässig wäre. Für die mögliche Überschreitung der Wandhöhe im Bereich der Zwerchgiebel sollte daher noch eine Festsetzung in die Satzung aufgenommen werden. Für die Zwerchgiebel könnte auch eine max. Wandhöhe gesondert festgesetzt werden.</p>	<p>Die Festsetzung D.5.4 wird wie folgt ergänzt: „In den Allgemeinen Wohngebieten sind bei Errichtung von Satteldächern oder Walmdächern Dachgauben/Zwerchgiebel mit einer maximalen Breite von 3 m auf maximal 30% der Gesamtfirstlänge zulässig. Die Dachgauben/Zwerchgiebel müssen einen Mindestabstand von 2 m zur jeweiligen Giebelaußenwand einhalten und dürfen die zulässige Wandhöhe um maximal 1,5 m überschreiten. Je Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus ist maximal eine Dachgaube/Zwerchgiebel zulässig. Die Ergänzung der Festsetzung dient der Präzisierung der Planung. Die geplante Höhenentwicklung der Zwerchgiebel gem. Vorhabenplanung bleibt damit unverändert. Somit handelt es sich nicht um eine planinhaltliche Änderung. Eine Wiederholung der Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.</p>
<p>T.7.12 Zwischen den Festsetzungen D 7.1, D 11.3 und D 11.5 besteht ein Widerspruch. Aus den Festsetzungen muss zweifelsfrei erkennbar sein, welche Anlagen innerhalb der mit Planzeichen A 6.1 festgesetzten Flächen, die zu begrünen und zu bepflanzen sind, zulässig sein sollen. In Ziffer D7.1 werden noch die Fahrradstellplätze aufgeführt, diese fehlen aber in D 11.3 und D 11.5. Dagegen werden in Ziffer D 11.5 u.a. noch offene</p>	<p>Die Festsetzungen D.7.1 und D.11.3 unterscheiden sich in der Aufzählung der zulässigen Anlagen innerhalb der zu begrünen festgesetzten Flächen lediglich durch die Fahrradstellplätze. Diese werden in D.11.3 ergänzt. Die Festsetzung D.11.5 stellte im Wesentlichen eine Wiederholung der Regelung des zweiten Satzes in Ziff. D.11.3 und wird entsprechend ersatzlos gestrichen. Bei dieser Änderung handelt es sich ausschließlich um eine Klarstellung, so dass eine Wiederholung der</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>Stellplätze genannt, die aber in D 7.1 und D 11.3 nicht aufgeführt worden sind. Aus Gründen der Rechtsklarheit empfehlen wir der Gemeinde die Festsetzungen in einer Festsetzung zusammenzufassen und klar zum Ausdruck zu bringen, welche Anlagen, Wege usw. innerhalb der mit Planzeichen A 6.1 festgesetzten Flächen zulässig sein sollen.</p>	<p>Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist.</p>
<p>T.7.13</p> <p>Für die nach Ziffer D.10.3 zulässige Wand zwischen dem Sondergebiet und dem allgemeinen Wohngebiet ist noch der untere Bezugspunkt anzugeben.</p>	<p>Die Festsetzung wird wie folgt ergänzt:</p> <p>„Die zulässige Wand im SO Nahversorgung ist mit einer maximalen Höhe von bis zu 4 m über dem Höhenbezugspunkt 569,0 m ü. NN (unterer Bezugspunkt) zulässig. Sie ist ausschließlich als Holz-Glas-Konstruktion zulässig.“</p> <p>Bei dieser Änderung handelt es sich ausschließlich um eine Klarstellung, so dass eine Wiederholung der Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist.</p>
<p>T.7.14</p> <p>Zwischen Ziffer D 11.6 und C 3 besteht u. E. ein Widerspruch. Das Planzeichen C 3 für ökologisch wertvolle Bäume ist nur unter den Hinweisen aufgeführt worden. Ein Hinweis entfaltet aber keine rechtliche Wirkung. Damit geht auch die Festsetzung für die Nachpflanzung ins Leere und könnte nicht erzwungen werden. Sofern die Festsetzung D 11.6 beibehalten werden soll, müsste das Planzeichen C 3 unter den Festsetzungen aufgenommen werden.</p>	<p>Für die Abwägung des Bebauungsplanes vor allem vor dem Hintergrund des Artenschutzes sind die als ökologisch wertvoll hinweislich dargestellten Bäume von Bedeutung. Deshalb werden diese gesondert dargestellt.</p> <p>Soweit diese Bäume jedoch gefällt werden müssen zur Umsetzung der Planung sind die Festsetzungen gem. D.11.7 und D.11.8 getroffenen Regelungen ausreichend, um einen entsprechenden Ersatz sicherzustellen. Die Festsetzung D.11.6 wird entsprechend ersatzlos gestrichen.</p> <p>Die Festsetzung D.11.7 wird wie folgt geändert:</p> <p>„Im SO Nahversorgung ist je angefangener 700 m² Grundstücksfläche mindestens ein großer standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzqualität D.11.10 zu pflanzen. Im allgemeinen Wohngebiet sind je angefangener 400 m² 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.“</p> <p>Bei dieser Änderung handelt es sich ausschließlich um eine planungsrechtliche Richtigestellung, so dass eine Wiederholung der Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>T.7.15</p> <p>Der Verweis auf Ziffer D 7.9 in Ziffer D 11. 13 ist zu überprüfen. In der vorliegenden Fassung der Satzung gibt es diese Ziffer nicht.</p>	<p>Gemeint ist A.7.9 (Planzeichen für zulässige Wände). Dies wird entsprechend korrigiert.</p>
<p>T.7.16</p> <p>Nach Ziffer D 8 ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde in der jeweiligen Fassung einzuhalten. Für sonstige Nutzungen verweist die Stellplatzsatzung auf die GaStellV. Damit sind grundsätzlich für jede Nutzung im Sondergebiet, die nach der GaStellV erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Sofern die Gemeinde die Auffassung vertritt, dass davon abweichend ein reduzierter Stellplatzschlüssel zur Anwendung kommen soll (vgl. Seite 19 Ziffer 6.1.2 der Begründung), da zu bestimmten Zeiten eine Wechselnutzung möglich erscheint, müsste hierfür eine ausdrückliche Festsetzung in die Satzung aufgenommen werden. In der Begründung wäre darzulegen, wieviel Stellplätze nach der GaStellV für die einzelnen im Sondergebiet vorgesehenen Nutzungen erforderlich sind und wieviel tatsächlich wegen der beidseitigen Nutzung nachgewiesen werden müssen. Nachdem es sich im vorliegenden Fall um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der einem konkreten Vorhaben dient, wäre auch zu prüfen ob nicht für das Sondergebiet bereits eine konkrete Anzahl an notwendigen Stellplätzen festgesetzt wird.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung D.8 wird wie folgt ergänzt_</p> <p>„8.2 Im Sondergebiet SO Nahversorgung sind mindestens 100 Stellplätze herzustellen.“</p> <p>Bei dieser Änderung handelt es sich ausschließlich um eine Klarstellung da die festgesetzte Anzahl bereits Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist, so dass eine Wiederholung der Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist.</p>
<p>T.7.17</p> <p>Nach Ziffer D 13.6 darf das Gebäude im WA 2 erst hergestellt werden, wenn durch die Bebauung im WA 1 oder durch eine Schallschutzwand mit mind. 8,50 m Höhe ein ausreichender Schallschutz gewährleistet wird. Diese Festsetzung ist nicht nachvollziehbar; die Notwendigkeit ist auch nicht aus der uns vorliegenden schalltechnischen Untersuchung vom 28.02.2019 erkennbar. Um nochmalige Überprüfung wird gebeten. Sofern die Festsetzung beibehalten werden soll, sind in der Begründung hierfür noch die Gründe anzugeben. Ferner ist für die zulässige Höhe der Schallschutzwand noch der untere Bezugspunkt zu ergänzen.</p>	<p>Die Ziff. D.13.6 kann entfallen, da es sich bei dem Bebauungsplan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, und der Vorhabenträger zur Durchführung des gesamten Planungsvorhabens verpflichtet ist.</p> <p>Die Festsetzung war noch dem Umstand geschuldet, dass der Bebauungsplan ursprünglich als Angebotsbebauungsplan aufgestellt wurde und entsprechend planungsrechtlich sichergestellt werden musste, dass der erforderliche Schallschutz für das WA 2 gegenüber dem Verkehrslärm der Bundesstraße gewährleistet ist, auch wenn die Gebäude im WA 1 nicht realisiert werden. Da ein Baugebot nicht zulässig gewesen wäre, wurde ergänzend eine Schallschutzwand festgesetzt.</p> <p>Bei dieser Änderung handelt es sich ausschließlich um eine planungsrechtliche Korrektur, so dass eine</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Wiederholung der Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist.
<p>T.7.18</p> <p>Bei Ziffer E 11. 1 ist das angegebene Datum (17.05.2018) für die schalltechnische Untersuchung nochmals zu überprüfen. Das uns vorliegende Gutachten trägt das Fassungsdatum 28.02.2019.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Das Datum des Gutachtens wird entsprechend angepasst.</p>
<p>T.7.19</p> <p>Im Vorhaben- und Erschließungsplan sollten die Schema-Schnitte noch vermaßt und für das WA 1 bis WA 3 noch Grundrisszeichnungen ergänzt werden.</p>	<p>Die Vermaßung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die verbindliche Regelung von Grundrissen ist für die Beurteilung des städtebaulichen Erscheinungsbildes nicht zwingend erforderlich. Entsprechend soll darauf verzichtet werden.</p>
<p>T.7.20</p> <p>Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist erkennbar, dass im WA 1 und WA 2 außerhalb der Baugrenzen nicht nur Treppenhäuser, sondern auch Balkone und Terrassen vorgesehen sind. Nach der Festsetzung D 6.1 darf im WA 1 und WA 2 die Baugrenze nur durch Treppenhäuser überschritten werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan sind diesbezüglich in Übereinstimmung zu bringen. Aus der Festsetzung muss klar erkennbar sein, welche Bauteile, mit welcher max. Länge und Tiefe, die Baugrenzen überschreiten dürfen.</p>	<p>Die Festsetzung D.6.1 wird wie folgt ergänzt:</p> <p>„Im WA 1 und WA 2 darf die Baugrenze durch Treppenhäuser bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von 7 m je Baukörper <i>und durch Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von 9 m je Fassadenseite</i> überschritten werden.“</p> <p>Bei dieser Änderung handelt es sich ausschließlich um eine planungsrechtliche Richtigstellung, so dass eine Wiederholung der Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist. Die Vorhabenplanung hat die Überschreitung der Baugrenzen bereits richtig dargestellt.</p>
<p>T.7.21</p> <p>Um Widersprüchlichkeiten in den Festsetzungen zu vermeiden, müsste außerdem noch festgesetzt werden, dass die Bauteile, die die Baugrenzen überschreiten dürfen, wie z. B. Terrassen, Balkone, Treppenhäuser, auch innerhalb der mit Planzeichen A 6.1 festgesetzten Fläche, die zu begrünen und zu bepflanzen ist, zulässig sind. Diese Bauteile sind bisher in den Festsetzungen D 7.1, D 11.3 und D 11.5 nicht berücksichtigt worden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung D.7.1 wird entsprechend ergänzt. In der Festsetzung D.11.3 werden lediglich die ebenerdigen Bauteile Terrassen und Treppenhäuser ergänzt, da die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone nicht zu einer Beeinträchtigung der zu begrünenden Flächen führt. Die Festsetzung D.11.5 wird gestrichen.</p> <p>Bei dieser Änderung handelt es sich ausschließlich um eine planungsrechtliche Richtigstellung, so dass eine Wiederholung der Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist.</p>
<p>T.7.22</p> <p>Im vorliegenden Fall regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Abstandsflächentiefen. Bei den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Vorbauten (Treppenhäuser) und Balkonen handelt es sich u. E. nicht um untergeordnete Bauteile gemäß</p>	<p>Die Vermaßung der Vorhabenplanung wird entsprechend ergänzt.</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>Art. 6 Abs. 8 BayBO, diese Bauteile sind damit auch abstandsflächenrelevant und müssten somit eigene Abstandsflächen einhalten. Um auch für die Balkone und Vorbauten (Treppenhäuser) die Abstandsflächen zu regeln, müssten zur max. Länge und Tiefe noch die Abstände der Bauteile zu den Baugrenzen, den Grundstücksgrenzen bzw. zur Straßenbegrenzungslinie angegeben werden.</p>	
<p>T.7.23</p> <p>Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist ferner ersichtlich, dass im WA 1 an den mit Planzeichen A 7.18 bis A 7.21 gekennzeichneten Fassaden Terrassen bzw. Balkone vorgesehen sind. Hierzu verweisen wir aber auf die Festsetzung D 13.5, wonach Außenwohnbereiche an diesen Fassaden grundsätzlich unzulässig sind. Nach der Festsetzung kann davon nur dann abgewichen werden, wenn das festgesetzte Schalldämmmaß durch passive Schallschutzmaßnahmen wie Verglasungen eingehalten werden kann. Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind solche Schallschutzmaßnahmen aber bisher nicht erkennbar.</p>	<p>Die Vorhabenplanung wird entsprechend angepasst.</p>
<p>T.7.24</p> <p>In der Begründung wird unter Ziffer 5.4.1 „bauliche Ausgestaltung des Kreisverkehrs“ auf eine Studie mit Lageplan und Erläuterungsbericht in der Fassung vom 04.02.2019 Bezug genommen. Diese Studie wurde den uns vorliegenden Verfahrensunterlagen nicht beigegeben.</p>	<p>Da es sich um einen planfeststellungersetzenden Bebauungsplan für die Putzbrunner Straße handelt, ist die Planung vom IB Schönenberg integrierter Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan übernimmt alle relevanten Festlegungen aus der Straßenplanung in die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Straßenbreite, Straßenprofilierung). Die Inhalte des zugehörigen des Berichtes des IB Schönenberg vom 04.02.2019 wurden ebenfalls in die Begründung des Bebauungsplanes Kap. 5 übernommen).</p> <p>Den Verfahrensunterlagen war noch eine ältere Fassung des Berichtes beigelegt. Da diese jedoch nur geringfügige Abweichungen zur aktuellen Version beinhaltet und die wesentlichen Inhalte Teil des Bebauungsplanes und der Begründung zum Bebauungsplan in der aktuellsten Fassung waren ist dies nicht verfahrensrelevant.</p>
<p>T.7.25</p> <p>Bei Ziffer 9.1.3 des Umweltberichtes (Seite 38 vorletz. Absatz) ist u. E. der Verweis auf die Kapitel 1.21 bis 1.2.9 nicht zutreffend. Um Berichtigung wird gebeten.</p>	<p>Der Verweis wird korrigiert.</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>T.7.26</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass auch auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan die notwendigen Verfahrensvermerke angebracht werden müssen und der Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan miteinander urkundengerecht geheftet werden müssen, um einen Ausfertigungsmangel zu vermeiden.</p>	<p>Die beiden Planteile werden nach Satzungsbeschluss urkundengerecht mit einander verbunden. Die Verfahrensvermerke sind auf Planteil 1 ausreichend dokumentiert und gelten erkennbar durch die Verbindung der Pläne für beide Urkundenteile.</p>
<p>T.7.27</p> <p>Aus der Sicht des Naturschutzes wird auf folgendes hingewiesen: „Auch wenn durch die Neufassung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Beeinträchtigungen saP-relevanter Arten ausgeschlossen werden können, wäre es auf Grund des Verlustes an potentiell Lebensraum für Fledermäuse wünschenswert, dass die Anbringung von zumindest 2 Fledermauskästen (Fa. Schwegler oder vergl.) festgesetzt wird.“</p>	<p>Auf die rechtsverbindliche Festsetzung von Fledermauskästen wird verzichtet.</p> <p>Der Vorhabenträger möchte den Natur- und Artenschutz im Gemeindegebiet aktiv unterstützen und wird die freiwillige Anbringung von zwei Fledermauskästen an geeigneten Gebäuden innerhalb des Planungsgebietes veranlassen.</p>
<p>T.7.28</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde ist mit der Wahl der Kompensationsflächen einverstanden. Es ist jedoch zu gewährleisten, dass deren Bestand dauerhaft gesichert ist.</p>	<p>Der dauerhafte Erhalt der Kompensationsflächen ist durch entsprechende Eintragung im Grundbuch als Reallast sowie beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Hohenbrunn dauerhaft gesichert.</p>
<p>T.7.29</p> <p>Im Durchführungsvertrag bzw. unter den Hinweisen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollte noch aufgenommen werden, dass zum Schutz von Insekten eine Beleuchtung (selbstleuchtend oder beleuchtet) lediglich bis max. 21 Uhr im Sommerhalbjahr und 20 Uhr im Winterhalbjahr erlaubt ist.</p>	<p>Eine Vermeidungsmaßnahme für Vögel und Fledermäuse zum Thema Beleuchtung im Planungsgebiet wurde als Hinweis unter E.10.1 aufgenommen. Die Maßnahme trägt ebenso zum Schutz von Insekten bei. Unter dem Hinweis wird beschrieben, dass die Beleuchtung im allen Bereichen auf ein Minimum zu beschränken ist. Der Hinweis wurde nochmals angepasst (siehe T.7.32) und wird als ausreichend für den Schutz von Insekten erachtet. Auf die Aufnahme einer zeitlichen Beschränkung wird daher verzichtet. Die Einhaltung der Maßnahme wird auf Ebene der Baugenehmigung kontrolliert.</p>
<p>T.7.30</p> <p>Außerdem sollte bei Hinweis 9.1 - Vogelschlag - noch eingefügt werden, dass das Anbringen von UV-Folien und die Verwendung von UV-Stiften nicht erlaubt sind, da deren Wirksamkeit wissenschaftlich nicht belegt ist. Vielmehr sind solche Maßnahmen anzuwenden, welche eine Anflugrate von unter 10% aufweisen. Es wird hierbei auf Studien der Wiener Umweltschutzgesellschaft zum Thema Vogelanflug verwiesen.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der bestehende Hinweis unter E.9.1 bleibt unverändert. Im Rahmen der Baugenehmigung können konkrete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag getroffen und ggf. als Auflage aufgenommen werden.</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>T.7.31</p> <p>Der Hinweis 10.1 M2 sollte dahingehend angepasst werden, dass nur warmweiße LEDs (normale LEDs unter 3000 Kelvin, Amber LEDs unter 2200 Kelvin) oder Natriumdampflampen verwendet werden dürfen, reinweißes Licht mit Wellenlängen unter 540 nm und >2700 K ist zu vermeiden. Weiter sind möglichst Bewegungsmelder und/oder Zeitschaltuhren zur Beleuchtung (auch der Straßenbeleuchtung) zu verwenden."</p>	<p>Der Hinweis unter 10.1 für die Maßnahme M2 wird folgendermaßen angepasst:</p> <p>„M2: Verminderung von Störungen für Brutplätze, Quartiere, Jagdhabitats und Verbundlebensräumen von Fledermäusen und Brutvögeln, Verbindlicher Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln (LED-Leuchten unter 3000 Kelvin, Amber-LEDs unter 2200 Kelvin oder Natriumdampflampen) und verbindlicher Verzicht auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichteten, freistrahlen dem Beleuchtungsbereich. <i>Reinweißes Licht mit Wellenlängen unter 540 nm und über 2700 Kelvin ist zu vermeiden. Es sind möglichst Bewegungsmelder und/oder Zeitschaltuhren zu verwenden.</i> Verbindlicher Einsatz von Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptstrahlwinkel von unter 70° zur Straßenbeleuchtung. Die Beleuchtung ist in allen Bereichen auf ein Minimum zu reduzieren.</p>
<p>T.7.32</p> <p>Aus der Sicht der Grünordnung und des Immissionsschutzes erfolgt keine Äußerung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Bebauungsplan wird gem. Behandlungsvorschlag geändert. Ein erneutes Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich, da es sich ausschließlich um Klarstellungen bzw. Richtigstellungen handelt.</p>	
<p>T.8 IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 10.01.2020</p>	
<p>Mit der Erschließung des Gebiets entlang der Putzbrunner Straße in Hohenbrunn zum Zwecke der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes besteht aus gewerblicher Sicht Einverständnis. Der Standort eignet sich gut zur Ansiedlung eines fußläufig erreichbaren Supermarktes und schließt eine derzeit existierende Nahversorgungslücke in der Gemeinde.</p> <p>Des Weiteren sind keine ortsplanerischen oder städtebaulichen Einwendungen/Hemmnisse, die gegen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO sprächen, zu erkennen.</p> <p>Mit dem dargelegten Planvorhaben besteht aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft Einverständnis.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p>	

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
Kein Beschluss erforderlich	
T.9 Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 10.01.2020	
<p>Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Möglichkeit zur Stellungnahme.</p> <p>Wir möchten an dieser Stelle nochmals auf die vorausgegangene Stellungnahme vom 07. September 2018 verweisen und die hier aufgeführten Anmerkungen aufrechterhalten.</p> <p>Darüber hinaus bestehen keine weiteren Einwände.</p>	<p>Die Handwerkskammer hatte sich dahingehend geäußert, dass die von den umgebenden gewerblichen Betrieben ausgehenden Emissionen bei der Planung zu berücksichtigen sind.</p> <p>Dieser Anregung wurde bereits mit Beschluss des Bauausschusses vom 25.07.2019 Rechnung getragen. Eine erneute Behandlung ist nicht erforderlich.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>	
T.10 Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 18.12.2019	
<p>Unsere Stellungnahme zu oben genannten Bebauungsplan bzw. Flächennutzungsplan lautet wie folgt:</p> <p>Beim Straßenausbau, insbesondere im Grasbrunner Weg, soll eine Mindestbreite von mindestens 4,00 m zur Durchfahrt von landwirtschaftlichen Fahrzeugen berücksichtigt werden.</p>	<p>Der Grasbrunner Weg ist im Bebauungsplan mit einer Breite von 7 m festgesetzt. Die Ausführungsplanung ist im weiteren Bauvollzug zu erstellen. Hierbei sind die Belange der anliegenden landwirtschaftlichen Betriebe zu berücksichtigen.</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>	
T.11 SWM, Schreiben vom 18.12.2019	
<p>Anbei erhalten Sie folgende Dokumente zum Auskunftsfall 0197196, Hohenbrunn, Putzbrunner Straße 17a, Hohenbrunn/130/0:</p> <p>- Gas</p> <p>Wir danken für die Zusendung der Verfahrensunterlagen. Von der Aufstellung haben wir ohne Einwände Kenntnis genommen und verweisen auf unsere Stellungnahme vom 23.08.2018, die auch weiterhin gültig ist.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns weiterhin am Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Erdgasleitungen befinden sich außerhalb des Planungsgebietes.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>	

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
T.12 Zweckverband München Südost, Schreiben vom 27.12.2019	
<p><u>T.12.1 Abwasserbeseitigung:</u></p> <p>Rechtsgrundlage: Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des Zweckverbandes München-Südost (EWS) in Verbindung mit der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS/EWS)</p> <p>Das Abwasserkontingent erhöht sich geringfügig um 0, 18 l/s (35 EW) auf 1,6 l/s, das entspricht 318 EW. Das Abwasserkontingent wird aus dem Gesamtkontingent des Zweckverbandes München-Südost zur Verfügung gestellt. Das Kontingent ist gesichert.</p> <p>Im Weiteren beziehen wir uns auf die Stellungnahme vom 03.09.2018 und bitten um entsprechende Beachtung.</p>	<p>In der Stellungnahme vom 03.09.2018 wurden im Wesentlichen Hinweise zum Bauvollzug gegeben. Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass Kanäle grundsätzlich nur in öffentlichen Verkehrsflächen hergestellt werden.</p> <p>Die Stellungnahme wurde mit Beschluss vom 25.07.2019 in die Abwägung eingestellt. Eine erneute Behandlung ist nicht erforderlich.</p>
<p><u>T.12.2 Abfallwirtschaft</u></p> <p>Rechtsgrundlagen: Abfallwirtschaftssatzung des Zweckverbandes München-Südost.</p> <p>Wir halten unsere Stellungnahme vom 03.09.2018 weiterhin aufrecht.</p>	<p>In der Stellungnahme vom 03.09.2018 wurden im Wesentlichen Hinweise zum Bauvollzug gegeben. Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass vor allem die Ringerschließung so herzustellen ist, dass sie die durch die Fahrzeuge der Müllabfuhr (3-achsige Sammelfahrzeuge mit starrem Heckaufbau) befahrbar sind.</p> <p>Die Stellungnahme wurde mit Beschluss vom 25.07.2019 in die Abwägung eingestellt. Eine erneute Behandlung ist nicht erforderlich.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>	
T.13 Gemeinde Brunnthal, Schreiben vom 13.12.2019	
Keine Äußerung.	Kenntnisnahme.
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>	
T.14 Gemeinde Ottobrunn, Schreiben vom 10.12.2019	
Keine Äußerung.	Kenntnisnahme.
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>	

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
T.15 Gemeinde Grasbrunn, Schreiben vom 10.10.2019	
Es bestehen keine Einwände gegen die o.g. übersandte Planung, da die Belange der Gemeinde Grasbrunn nicht berührt werden.	Kenntnisnahme
Beschlussvorschlag: Kein Beschluss erforderlich	
T.16 Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn, Schreiben vom 09.10.2019	
Von Seiten der Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn besteht Einverständnis mit den o.g. Planungen und wir haben keine Einwände oder Anregungen.	Kenntnisnahme
Beschlussvorschlag: Kein Beschluss erforderlich	

Öffentlichkeit

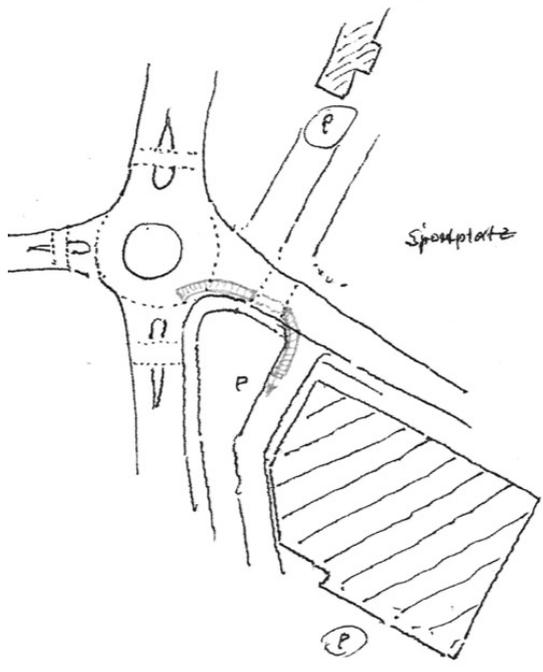
Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
Ö.1 Anregungen aus dem Bürgerdialog	
<p>Ö.1.1 Supermarkt und Ärztehaus gehören an die S-Bahn und nicht an den Ortsrand Putzbrunner Straße.</p>	<p>Der Bauausschuss hat zur Standortwahl mit Beschluss vom 25.07.2019 wie folgt Stellung genommen:</p> <p>„Zur grundsätzlichen 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 Sichtanbindung 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,</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	<p>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 Errichtung eines Nahversorgungsbetriebs und eines Wohngebiets verfügbar.“</p>
<p>Ö.1.2 Es ist zu befürchten, dass ein Supermarkt den bestehenden Betrieben das Wasser abgräbt.</p> <p>Es ist dringend notwendig, dass ein Supermarkt kommt.</p>	<p>Der Bauausschuss hat zur Erforderlichkeit der Ansiedlung eines Supermarktes mit Beschluss vom 25.07.2019 wie folgt Stellung genommen:</p> <p>„Für die tägliche Grundversorgung des Ortes Hohenbrunn ist ein Nahversorgungsmarkt mit einem umfänglichen Angebot essenziell. Die nächstgelegenen Vollsortimenter befinden sich in Ottobrunn und Höhenkirchen-Siegertsbrunn 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 ortsnah Lage ist der Markt auch zu Fuß oder mit dem Rad gut erreichbar.“</p> <p>Ergänzend kann hierzu festgestellt werden, dass die Ansiedlung eines zentrumsnahen Vollsortimenters den bestehenden Einzelhandel im Ort eher stärkt als schwächt, da die Bürgerinnen und Bürger ihren Einkauf dadurch vorwiegend im Ort selbst abwickeln können und dann auch kleinere Läden, wie Bäcker, Metzger etc. mit nutzen. Darüber hinaus hat der Vorhabenträger zugesichert, dass er zu den lokalen Einzelhändlern aus Hohenbrunn bzgl. einer Kooperation Kontakt aufnehmen wird.</p>
<p>Ö.1.3 Großer Vollsortimenter zieht weiteren Verkehr in den Ort.</p>	<p>Der Bauausschuss hat zur zum zusätzlichen Verkehrsaufkommen mit Beschluss vom 25.07.2019 wie folgt Stellung genommen:</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.</p> <p>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</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	<p>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.“</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>Ö.1.4 Fußläufig erreichbarer Vollversorger + Weniger Einkaufstourismus.</p>	<p>Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt zu einer deutlichen Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit des Planungsgebietes durch Verbesserung der Quermöglichkeiten der Putzbrunner Straße als auch Ergänzung eines Fuß- und Radweges auf der Ostseite der Putzbrunner Straße. Durch die Lage in Zentrumsnähe ist eine fußläufige Erreichbarkeit aus dem Hauptort Hohenbrunn gegeben.</p> <p>Der „Einkaufstourismus“ aus Hohenbrunn in die Nachbargemeinden wird sich durch den neuen Einzelhandelsmarkt in Hohenbrunn selbst künftig deutlich reduzieren. Ein „Einkaufstourismus“ aus den Nachbargemeinden nach Hohenbrunn ist nicht zu erwarten, da alle Nachbargemeinden über einen eigenen Vollsortimenter verfügen und Kunden üblicherweise den nächstliegenden Einzelhandelsmarkt aufsuchen.</p>
<p>Ö.1.5 Bio-Markt statt Vollsortimenter an der Bundesstraße.</p>	<p>Vgl. Ziff. Ö.1.2</p>
<p>Ö.1.6 Vorstellung des Planes des Investors für Putzbrunner Straße ist erwünscht; ggf. Alternativvorschläge.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden mehrere Alternativen geprüft. Vgl. hierzu auch vorliegende Alternativenprüfungen in den Umweltberichten zum Flächennutzungsplan als auch zum Bebauungsplan.</p> <p>Da der Bebauungsplan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan im weiteren Verfahren aufgestellt</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	wird, wurden obligatorisch Vorhabenpläne ergänzt, die das konkrete Bauvorhaben darstellen. Der Stellungnahme wurde damit Rechnung getragen.
<p>Ö.1.7 Ein Vorschlag zum Vollsortimenter am Sportplatz: statt viel Fläche für Parkplätze zu versiegeln, sollte man den Großteil der vorgeschriebenen Parkplätze entweder unterirdisch oder auf dem Dach des Gebäudes anlegen (oder beides). Dann könnte man die gesparte Parkplatz-Fläche unversiegelt lassen (oder für Wohnbebauung nutzen).</p>	<p>Eine inhaltlich ähnliche Stellungnahme wurde bereits im Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgebracht. Der Bauausschuss hat hierzu mit Beschluss vom 25.07.2019 wie folgt Stellung genommen:</p> <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 hinausgehen, 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/Am Sportplatz 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 hervorrufen.</p> <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 Feuerwehzufahrt, 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. Soweit die Tiefgarage nicht vollständig unterhalb des Gebäudes untergebracht werden kann, stellen</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	<p>auch diese Bereiche eine Versiegelung des Grundstückes dar.</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>Diese Aussagen gelten auch für die Möglichkeit der Errichtung eines Parkdecks oberhalb des geplanten Einzelhandelsmarktes. Zur Höhenentwicklung hat der Bauausschuss mit Beschluss vom 25.07.2019 wie folgt Stellung genommen:</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>
<p>Beschlussvorschlag: Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>	
<p>Ö2 Bürger*in, Stellungnahme vom 19.12.2019</p>	
Ö.2.1	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>Ich mache fristgerecht innerhalb der öffentlichen Auslegung folgende Einwendungen gegen den vorgelegten Bebauungsplan geltend. Bestandteil dieses Textes sind die beiden beiliegenden Skizzen 1 und 2.</p> <p>Meine Einwendungen beziehen sich vor allem auf die verkehrliche Anbindung des vorgesehenen Supermarktes und deren Auswirkungen auf die Umgebung. Zusätzlich wird Stellung bezogen auf die Aussagen zum Umweltschutz Ziffer 7.</p> <p>In dem Bereich des Marktes mischen sich folgende Verkehrsarten (siehe Skizze 1)</p> <div data-bbox="383 772 598 862" style="text-align: center;"> <p>Skizze 1 17.12.2019</p> </div>  <ul style="list-style-type: none"> - Der gegenläufige Verkehr auf dem Grasbrunner Weg - Die Ausfahrenden aus dem Kreisel - Die Einfahrenden in den Kreisel - Die Zufahrt zum Sportplatz - Die Einfahrt in das Supermarktgelände mit Belieferung - Die Querung für Fußgänger/ Radfahrer zum Sportplatz 	<p>Der Bebauungsplan trifft keine verbindliche Festsetzung zur Zulässigkeit der Zu- und Ausfahrt zum Sondergebiet. Es wird lediglich eine Zufahrt unmittelbar von der Putzbrunner Straße sowie unmittelbar im Kreuzungsbereich Putzbrunner Straße/Grasbrunner Weg/Am Sportplatz verbindlich ausgeschlossen. Die Vorhabenplanung konkretisiert die Situierung der Zufahrt unmittelbar westlich des geplanten Einzelhandelsbetriebes.</p> <p>Im Zuge der Entwicklung der Planung wurde die Situierung der Zufahrt zum Sondergebiet ausführlich vor allem vor dem Hintergrund der Verkehrssicherheit für die Kinder die den Sportplatz erreichen wollen geprüft. Um der Sicherheit vor allem des Fuß- und Radverkehrs hinreichend Rechnung zu tragen, wurde der Zufahrtsbereich gegenüber den ursprünglichen Planungen um rd. 5 m weiter nach Westen verschoben. Hiermit kann gewährleistet werden, dass der von Süden kommende Fuß- und Radverkehr, der den Grasbrunner Weg queren will um zum Sportplatz zu gelangen in möglichst gerade Linie die Straße queren kann. Hier wurde die Planung dahingehend geändert, dass eine zusätzliche Mittelinsel eingebaut wurde, um ein sicheres Queren des Grasbrunner Weges zu ermöglichen. Sowohl der Kundenverkehr als auch der Lieferverkehr wird durch diese Verschiebung der Zufahrt nach Westen nach dem Abbiegen aus dem Kreisverkehr zunächst rd.15 m geradeaus geführt und biegt dann auf den Parkplatz ab. Damit können die beiden Abbiegesituation aus dem Kreisverkehr und auf den Parkplatz deutlich von einander getrennt und die potentielle Gefahrenstelle somit entschärft werden.</p> <p>Die vorgeschlagene Verlegung des Einfahrtbereiches zum Parkplatz des Sondergebietes auf die Ostseite des Einzelhandelsmarktes bringt hinsichtlich des Hauptgefahrenpunktes der Querung des Fuß- und Radverkehrs über den Grasbrunner Weg/Am Sportplatz keine relevante Verbesserung, da die Abbiegesituation der Fahrzeuge aus dem Kreisverkehr und die Querung des Fuß- und Radverkehrs über den Grasbrunner Weg/Am Sportplatz hiervon nicht berührt werden.</p> <p>Darüber hinaus kann festgehalten werden, dass der Sportplatz in der Regel in den Nachmittags- und Abendstunden genutzt wird. Der Lieferverkehr findet jedoch in der Regel in den Morgenstunden statt, so dass ein Konflikt zwischen dem Fuß- und Radverkehr und der Anlieferung des Sondergebietes nicht zu erwarten ist. Auch wird ein Supermarkt dieser Größenordnung in der Regel von max. 2 – 3 Lkw/Tag angeliefert. Ein Rückstau durch Lieferverkehr im Kreisverkehr ist somit sicher auszuschließen.</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>Durch die Überlagerung dieser Arten entstehen gefährliche Situationen und erhöhte Unfallgefahr vor allem für die querenden Fußgänger und Radfahrer, unter denen sich auch viele Kinder und Jugendliche befinden. Daraus ergibt sich fast zwingend die Notwendigkeit, die Zufahrt zum Supermarkt zu verlagern an das andere Ende des Baukörpers. Damit würde auch der gefährliche Rückstau der langen Lieferfahrzeuge im Kreislauf vermieden.</p> <p>So schlage ich vor, die Zufahrt zu verlegen wie in Skizze 2.</p> <div data-bbox="148 725 746 1624" data-label="Image"> <p style="text-align: center;">Skizze 2 17.12.2019</p> </div> <p>Dadurch entsteht anstelle der bisherigen Einfahrt eine freie Fläche, die als Eingangsbereich für den Supermarkt, als gestaltete Ruhefläche mit Radabstellmöglichkeiten und als Verbindung zwischen den Verkehrsinseln genutzt werden könnte. Die Verlegung des Eingangs in den Markt bedeutet eine Änderung der inneren Organisation.</p>	<p>Im Sondergebiet selbst werden die Fußwege eindeutig gekennzeichnet bzw. baulich als erhöhter Fußgängerweg ausgebildet, um für Fußgänger und Radfahrer eine sichere Quermöglichkeit zu schaffen (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan).</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
Insgesamt entsteht durch die Verlegung der Einfahrt eine für alle Beteiligten verbesserte Situation.	
<p>Ö.2.2</p> <p>In Ziffer 7 der Erläuterungen wird mit dürren Worten auf 10 Zeilen dargestellt, warum mit dem Plan dem Umweltschutz genüge getan wird. Das ist nicht überzeugend. Hier wären genauere Ausführungen notwendig. Warum soll die vorgesehene Bebauung einen Beitrag zur Verminderung der globalen Erderwärmung leisten?</p>	<p>Unter Punkt 7 der Begründung werden ausschließlich Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen aufgeführt. Neben diesen Ausführungen enthält der Umweltbericht unter Punkt 9.3 auf insgesamt sechs Seiten zahlreiche detaillierte Angaben zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umweltbelange. Zusätzliche Angaben zum Thema Klima finden sich unter Punkt 9.2.6 der Begründung. Zudem werden gemäß Pkt. 9.2.17 der Begründung Solaranlagen im Planungsgebiet möglich sein (siehe auch textliche Festsetzung D.5.1 zu Dachaufbauten).</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>	
<p>Ö.3 Bürger*in, mehrere Stellungnahmen</p>	
<p>Im Folgenden werden insgesamt 5 Stellungnahmen von Bürger*innen mit gleichem bzw. ähnlichem Wortlaut zusammengefasst, um die vorgebrachten Einwendungen nachvollziehbar prüfen und in die Abwägung einstellen zu können. Die Anzahl der Stellungnahmen, zum jeweiligen Einwand ist in Klammern angegeben.</p>	
<p>Ö.3.1 (5 Stellungnahmen)</p> <p>Wir erheben hiermit Einspruch gegen die Bebauungsplanung mit folgenden Begründungen:</p> <p><u>1. Sicherheit</u></p> <p>Die Sicherheit der Fußgänger*innen und Radfahrer*innen, in hohem Maße Kinder und Jugendliche, die den Fußballplatz oder das östlich gelegene Erholungsgebiet besuchen wollen, ist nicht gewährleistet und verschlechtert sich erheblich.</p> <p><u>1.1. fehlendes Sicherheitskonzept bzw. Sicherheitsgutachten</u></p> <p>Es gibt kein Sicherheitskonzept und kein Sicherheitsgutachten. Deswegen haben wir den Verkehrsplaner i.R. Dipl. Ing. Peter Niggli um eine Stellungnahme gebeten. (siehe auch Anlage 1,2 und 3. Dort befindet sich auch sein Verbesserungsvorschlag). Er schreibt:</p> <p>In dem Bereich des Marktes mischen sich folgende Verkehrsarten (siehe Skizze 1)</p>	<p>Vgl. Ziff. Ö.2.1</p> <p>Ergänzend ist festzustellen, dass im Rahmen der Umsetzung des Kreisverkehrs für die Gesamtsituation ein Sicherheitsaudit durchgeführt wird. (vgl. hierzu auch T.3)</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> - Der gegenläufige Verkehr auf dem Grasbrunner Weg - Die Ausfahrenden aus dem Kreisel - Die Einfahrenden in den Kreisel - Die Zufahrt zum Sportplatz - Die Einfahrt in das Supermarktgelände mit Belieferung - Die Querung für Fußgänger/ Radfahrer zum Sportplatz <p>Durch die Überlagerung dieser Arten entstehen gefährliche Situationen und erhöhte Unfallgefahr vor allem für die querenden Fußgänger und Radfahrer. (vgl. Anlage)</p>	
<p>Ö.3.2 (1 Stellungnahme)</p> <p>Daraus (aus Einwand Ö.3.1, Anm. d. Verfassers) ergibt sich fast zwingend die Notwendigkeit, die Zufahrt zum Supermarkt an das andere Ende des Baukörpers zu verlagern. Damit würde auch der gefährliche Rückstau der langen Lieferfahrzeuge im Kreisel vermieden. Ich unterstützte den Vorschlag von Dipl. Ing. Peter Niggli. Dieser schlägt vor die Zufahrt zu verlegen. Siehe Skizze 2.</p> <p>Dadurch entsteht anstelle der bisherigen Einfahrt eine freie Fläche, die als Eingangsbereich für den Supermarkt, als gestaltete Ruhefläche mit Radabstellmöglichkeiten und als Verbindung zwischen den Verkehrsinseln genutzt werden könnte. Die Verlegung des Eingangs in den Markt bedeutet eine Änderung der inneren Organisation. Insgesamt entsteht durch die Verlegung der Einfahrt eine für alle Beteiligten verbesserte Situation.</p>	Vgl. Ö.2.1
<p>Ö.3.3 (4 Stellungnahmen)</p> <p><u>1.2. Rechtsabbiegerunfälle</u></p> <p>Unfälle durch rechtsabbiegende LKWs sind aufgrund des toten Winkels häufig, 2019 gab es allein in München 2 Tote.</p> <p>Genau in diesem toten Winkel sollen die Kinder die Straße zum Fußballplatz überqueren.</p>	<p>Ein Rechtsabbiegen von Lkw kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Durch die Verschiebung der Quermöglichkeit für den Fuß- und Radverkehr über die Straße Am Sportplatz nach Westen wird die Abbiege- und die Quersituation jedoch bereits deutlich um einige Meter (rd. 5 m) entzerrt, so dass anderes als beim Regelabbiegeprozess die Sichtbarkeit des querenden Fuß- und Radverkehrs für den abbiegenden Lkw deutlich besser ist.</p> <p>Auch muss festgehalten werden, dass der Lieferverkehr in der Regel in den frühen Morgenstunden stattfindet, an denen der Sportplatz ungenutzt ist. Die Trainingseinheiten der Kinder finden</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	ausschließlich an den Nachmittagen statt. Auch hierdurch wird die Gefahr deutlich vermindert.
<p><u>Ö.3.4 (4 Stellungnahmen)</u></p> <p><u>1.3. Gefährdung der Radfahrer</u></p> <p>Untersuchungen der Unfallforscher der Versicherer (UDV) haben ergeben, dass an Kreisverkehren Radfahrer besonders gefährdet sind und es bei Abbiegeunfällen auch bei niedrigen Geschwindigkeiten zu schwersten bis tödlichen Unfällen kommen kann.</p> <p>In einer Studie der UDV aus dem Jahr 2017 stellten sich umlaufende Radwege mit Bevorrechtigung der Radfahrer an den Querungsstellen als besonders unfallträchtig heraus. Unfälle mit abbiegenden Kraftfahrzeugen und geradeaus fahrenden Radfahrern machen dabei einen erheblichen Anteil an Radverkehrsunfällen aus und sind zumeist sehr schwer in ihren Folgen.</p> <p>Bei einem Crashtest wurden die dramatischen Auswirkungen eines solchen Abbiegeunfalls gezeigt. „Obwohl die beiden Protagonisten dabei „nur“ mit etwa 20 km/h unterwegs waren“, so Siegfried Brockmann, Leiter der UD „hätte ein Radfahrer bei einer solchen Konstellation schwerste oder gar tödliche Verletzungen davon getragen.“</p> <p>Kleine Kreisverkehrsplätze gelten außerorts zu Recht sowohl in Deutschland als auch im Ausland als ausgesprochen sichere Verkehrsanlagen. Unterschiedliche Untersuchungen -zuletzt aus dem Jahr 2012 - kommen jedoch zu dem Ergebnis, dass innerorts Sicherheitsprobleme mit dem Radverkehr auftreten können.</p>	<p>Generell basiert die Planungsvorgabe auf den sogenannten anerkannten Regeln der Technik. Dies trifft in diesem Fall zum Beispiel auf das „Merkblatt zur Anlage von Kreisverkehren“, FGSV 2006 zu. Je nach Rechtsprechung zählen sogar nur DIN, EN, VDI, DVGW-Normen zu den anerkannten Regeln der Technik und nicht die Empfehlungen der FGSV. Diese werden teilweise nur als Empfehlung gesehen.</p> <p>Alle genannten Empfehlungen der Studie der UDV sind in der Planung bereits umgesetzt.</p> <p>Die Beschilderung und Bevorrechtigung einzelner Verkehrsteilnehmer werden nicht durch den Bebauungsplan geregelt sondern werden im Rahmen der Detailplanung (einschließlich Sicherheitsaudit) in Abstimmung mit dem Landratsamt festgelegt.</p>
<p><u>Ö.3.5 (4 Stellungnahmen)</u></p> <p><u>2. Fehlende Gesamtplanung</u></p> <p>Eine Gesamtplanung mit Einbeziehung des Fußballplatzes, der erheblich von dieser Bebauung betroffen ist, fehlt. Die Interessen des Investors werden offensichtlich vorrangig berücksichtigt. Von seinem großen Grundstück (3000qm allein für Parkplätze) muss er nichts für einen Gehweg abgeben. Alles geht zu Lasten des Fußballplatzes.</p> <p><u>2.1. Zufahrt</u></p>	<p>Eingriffe in die Anliegergrundstücke ergeben sich vor allem aus dem geplanten Kreisverkehr. Die erforderlichen Flächen hierfür werden von allen östlich der Bundesstraße befindlichen Grundstücken abgetreten. Darüber hinaus ist es vertraglich geregelt, dass der Parkplatz im Sondergebiet Nahversorgung auch als Überlaufstellplätze für den Sportplatz genutzt werden dürfen. Die bestehenden Parkplätze des Sportplatzes sollen weitestgehend erhalten werden. Zusätzlich erfolgt im Rahmen der Detailplanung zur Erschließung der Straße „Am Sportplatz“ eine Prüfung, ob dort weitere Parkplätze geschaffen werden können, was</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>Nach derzeitigem Plan liegt der Fußballplatz außerhalb des Planungsumgriffes mit Ausnahme der Verbreiterung der Sportplatzstraße. Die geplante zukünftige Zufahrt zum Fußballplatz ist mit ca. 4 m Breite eingezeichnet, d.h. dass kaum zwei Autos nebeneinander fahren können. Und das nur ca. 15 m hinter dem Kreisverkehr!!! Das Verkehrschaos mit Rückstau bis in den Kreisel ist absehbar. Ein Kreisverkehr soll aber das gleichmäßige und langsame Fließen des Verkehrs ermöglichen.</p> <p>Für die Sicherheit der Besucher des Fußballplatzes (darunter überwiegend Kinder und Jugendliche) ist es wichtig, auch den Fußballplatz in die Planung mit einzubeziehen. Erst wenn das geschehen ist, sollte über die Bebauung mit dem Supermarkt entschieden werden. Jetzt kann die Lage des Supermarktes noch korrigiert werden, wenn mit dem Bau begonnen wurde, nicht mehr.</p> <p><u>2.2. Gehweg und Parkplatzsituation</u></p> <p>Die Straße „Am Sportplatz“ ist der Zubringer zum Fußballplatz, zum Autohaus, zur Siedlung am Grasbrunner Weg, zum dahinter liegenden Naherholungsgebiet und demnächst auch zum Supermarkt. Bei Fußballspielen (meist mehrere hintereinander) benötigen Spieler und Trainer bis zu 50 Parkplätze (vgl. Bilder Anlage 4 und 5). Zuschauer sind dabei noch nicht berücksichtigt. Schon jetzt ist die Situation konfliktbeladen, aber durch die Übersichtlichkeit des Geländes noch hinnehmbar. Bei einem erhöhten Verkehrsaufkommen, weniger vorhandenen Parkmöglichkeiten für die Fußballer und Unübersichtlichkeit durch das sehr hohe und breite Supermarktgebäude wird sich die Situation verschärfen. Anstatt nun beides, einen Gehweg für Fußgänger und ausreichend Parkmöglichkeiten für die Fußballplatzbesucher zu schaffen, werden jetzt Gehweg und Parkmöglichkeiten gegeneinander ausgespielt.</p>	<p>die Parkplatzsituation weiter deutlich entschärfen würde.</p> <p>Die konkrete Ausgestaltung der Zufahrt zum Sportplatzgelände ist in der weiteren Ausführungsplanung zu regeln. Da auf dem Sportplatzgelände ausschließlich der ortsansässige Fußballverein trainiert, ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Nutzer mit dem Fahrrad oder zu Fuß kommen. Für diese Nutzergruppen wird mit der vorliegenden Gesamtplanung die Situation durch einen zusätzlichen Geh- und Radweg auf der Ostseite der Putzbrunner Straße und die Schaffung neuer, sicherer Querungshilfen über die Putzbrunner Straße sowohl auf Höhe der Brennereistraße als auch im Bereich des Kreisverkehrs erheblich verbessert.</p> <p>Es haben im laufenden Verfahren bereits mehrere Abstimmungstermine mit dem Eigentümer des Grundstücks auf dem sich der Fußballplatz befindet stattgefunden. Auch fand bereits in einem frühen Stadium der Planungen eine Abstimmung mit dem Fußballverein statt. Einwände gegen die Planungen wurden nicht geäußert. Weitere Abstimmungen sind im Rahmen der Detailplanung geplant.</p>
<p><u>Ö.3.5 (3 Stellungnahmen)</u></p> <p><u>3. Umwelt /Klimawandel</u></p> <p><u>3.1 Flächenfraß</u></p> <p>Auf dem Gebiet SO werden 3000 qm durch Parkplätze, 2500 qm durch das Supermarktgebäude und noch weitere qm durch das sog. Gesundheitshaus zugebaut.</p>	<p>Vgl. hierzu Ö.1.1, Ö.1.2, Ö.1.7</p> <p>Die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO beziehen sich gem. geltender Rechtsprechung auf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 2 BauGB. Hierbei sind im Wesentlichen die Grundflächen der Hauptbaukörper gemeint. Diese Obergrenzen werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten.</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>a) Die Forderung der Staatsregierung nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden (BauGB § 1a) hat in der Planung keine Beachtung gefunden.</p> <p>b) Eine derartige Bebauung verstößt auch gegen § 17 und § 19 der Baunutzungsverordnung, die für ein Gewerbegebiet SO eine maximale GRZ von 0,8 vorschreibt (im Plan 0,9) und für Wohngebiete WA eine maximale Überschreitung der GRZ durch Nebengebäude um 50 % erlaubt (im Wohngebiet Überschreitung um 100%) vgl. Bebauungsplan Punkt D Festlegung durch Text Nr. 3 Maß der baulichen Nutzung</p> <p>In Zeiten des Klimawandels sollte solch eine Bebauung unbedingt vermieden werden. Sie ist auch nicht notwendig.</p> <p><u>3.1.1. Tiefgarage</u></p> <p>Durch den Bau einer Tiefgarage ließe sich der Flächenverbrauch vermindern.</p> <p><u>3.1.2 Überdimensionierung des Supermarkts</u></p> <p><u>a) Größe im Verhältnis zur Einwohnerzahl</u></p> <p>Auch laut Aussage des REWE-Expansionsmanager Herrn Mohr ist ein REWE-Markt dieser Größe für einen Ort von nicht einmal 3000 Einwohnern überdimensioniert. In der Auswirkungsanalyse Isarcenter steht auf S. 29 zu Hohenbrunn: Die Ansiedlung eines marktüblich dimensionierten Lebensmittelvollsortimenters oder Drogeriemarktes ist angesichts der siedlungsstrukturellen Kleinteiligkeit des Hauptortes auszuschließen.</p> <p>Ein Supermarkt dieser Größe kann den notwendigen Umsatz nur durch zusätzliche Kunden, die von der B 471 bzw. A 99 kommen, erreichen. Das bedeutet entweder noch mehr Verkehr auf der B 471 im Ort oder kein Supermarkt mehr in wenigen Jahren.</p> <p><u>b) Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung</u></p> <p>Im Ort Hohenbrunn gibt es einen Backshop, eine Metzgerei, zwei Weinhandlungen, einen Blumenladen und eine Post mit Schreibwaren und Kioskartikeln. Ein Lebensmittelmarkt fehlt.</p> <p>Den nächsten Vollsortimenter gibt es in 2 km Entfernung nahe dem Ottobrunner Bahnhof, einen Edeka. Außerdem befindet sich ein Penny-Markt dort gerade in Bau. In 3 km Entfernung ist</p>	<p>Die Festsetzung von der Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen und Tiefgaragen ist erforderlich, um einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch eine kompakte Bauweise Rechnung tragen zu können. Durch die weitgehende Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen im Allgemeinen Wohngebiet können möglichst weite Teile der Grundstücke begrünt und für die Anwohner nutzbar gemacht werden.</p> <p>Zur Ansiedlung eines modernen und zukunftsfähigen Einzelhandelsmarktes ist die festgesetzte zulässige Verkaufsfläche erforderlich, um diesen auch langfristig sichern zu können. Nur eine langfristige Sicherung ist im Sinne des Ressourcensparens auch nachhaltig.</p> <p>Der geplante Einzelhandelsmarkt soll vorrangig der Versorgung der im Ortskern Hohenbrunn ansässigen Bevölkerung dienen. Um jedoch einen zukunftsfähigen Markt sichern zu können, ist dieser aus Gründen der Wirtschaftlichkeit auch auf vorbeifahrende Kunden auf der Bundesstraße angewiesen. Dies ist regional betrachtet auch aus verkehrlichen Gründen sinnvoll, da diese Kunden dann keinen Mehrverkehr verursachen. Grundsätzlich ist dabei davon auszugehen, dass Kunden grundsätzlich den kürzesten Weg zum Einkaufen wählen.</p> <p>Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Verkaufsfläche aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen über den reinen „Verkaufsanteil“ auch größere Flächen für die Pfandrückgabe umfassen muss und sich auch die Produktpräsentation im Vollsortimentersegment einen größeren Platzbedarf auslöst (breite Gänge, niedrigere Regale).</p> <p>Da trotz mehrjähriger Bemühungen der Gemeinde kein „kleiner“ Supermarktanbieter gefunden werden konnte, der Bedarf zur Ansiedlung eines vollwertigen Vollsortimenters im Hauptort Hohenbrunn jedoch sehr hoch ist, wird die Verkaufsfläche wie bisher vorgesehen beibehalten.</p> <p>Zur Ansiedlung einer Apotheke ist festzuhalten, dass es sich bei der Festsetzung um eine Option handelt. Das geplante „Gesundheitszentrum“ soll neben einer Apotheke, Ärzten auch freien Berufen aus dem Bereich Gesundheit und Soziales zur Verfügung stehen.</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>das Gewerbegebiet Brunnthäl-Nord mit sehr weitgehenden Einkaufsmöglichkeiten. Ein Vollsortimenter (vermutlich REWE), ein Aldi Markt und ein DM-Drogeriemarkt werden dort derzeit errichtet. In Kürze gibt es dort zwei Drogeriemärkte, mehrere Lebensmittelmärkte (Biomarkt, Vollsortimenter und Discounter), Baumarkt, Möbelgeschäft, diverse Bekleidungsgeschäfte usw. Mit dem Bus 214 ist dieses Gewerbegebiet in 7 Minuten von Hohenbrunn aus zu erreichen. Zwei S-Bahnstationen entfernt in Neubiberg gibt es direkt am Bahnhof einen Edeka, bald mit einem „Unverpacktladen“, und einen REWE Supermarkt.</p> <p><u>c) Apotheke</u></p> <p>In Hohenbrunn wurde bereits zweimal ein Ärztehaus mit Apotheke gebaut. In den Räumen der Apotheken befinden sich derzeit andere Mieter (Küchenstudio, Büro), da sich bis jetzt mangels Umsatz für Hohenbrunn kein Apotheker/keine Apothekerin gefunden hat. Es wird in absehbarer Zeit nach Aussage von Fachleuten aus der Pharmaziebranche keine Apotheke in Hohenbrunn geben, da auch der Online-Handel boomt.</p> <p><u>Schlussfolgerung</u></p> <p>Aus a), b) und c) ergibt sich, dass für Hohenbrunn ein kleinerer Lebensmittelmarkt, wie z.B. ein REWE City, vollkommen ausreichend wäre. Auch könnte man die Räume des Gesundheitshauses als 1. Stock über einen „normal“ hohen Supermarkt errichten. (vgl. Aldi Riemerling oder Edeka, Mozartstraße in Ottobrunn).</p> <p>Ein Bonus-Markt bzw. ein Cap-Markt hätten den Vorteil, dass sie die im Ort bereits vorhandenen kleinen Läden mit ihrem Sortiment berücksichtigen und nicht verdrängen würden.</p>	
<p>Ö.3.6 (3 Stellungnahmen)</p> <p><u>3.2. Erwärmung durch Bebauung</u></p> <p>Derzeit gilt: Das Gebiet kann als Kaltluftentstehungsgebiet ohne Siedlungsbezug eingestuft werden. (191017_HBR_BP86_BegründungUB_191127.pdf, S. 50f)</p> <p>Bei einer Bebauung von 90 % ändert sich das. Ein erhöhter Versiegelungsgrad führt in der</p>	<p>Die bestehende Grünfläche und die Gehölze im Planungsgebiet wirken klimatisch ausgleichend.</p> <p>Ein erhöhter Versiegelungsgrad führt in der Planung zu einer Aufheizung der versiegelten Flächen im Gebiet.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht mehrere Festsetzungen zur Minimierung der mikroklimatischen Auswirkungen durch die Planung vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung von Baumpflanzungen im Allgemeinen Wohngebiet, im SO Nahversorgung und im Straßenraum

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>Planung zu einer Aufheizung der versiegelten Flächen im Gebiet. (ebd. S. 51)</p> <p>Zwar steht auf S. 51 geschrieben: Der vorhabenbezogenen (sie!) Bebauungsplan sieht klimawirksame Maßnahmen vor, um diese thermische Belastung und die Flächenaufheizung im Gebiet möglichst gering zu halten und zu minimieren:</p> <p>Begrünen von Garagendächern, Pflanzung von Bäumen in Baugebieten, ... Festsetzung</p> <p>Beim Flächennutzungsplan sind westlich des geplanten Bebauungsgebietes im Bereich der Brennereistraße Grünstreifen für die Durchlüftung des bebauten Gebietes vorgesehen. (vgl. z.B. den Artikel „Hitze Diskussion über kalte Luft“ https://www.hallo-muenchen.de/muenchen/landkreis-suedost/neubiberger-bebauungsplaene-sorgen-aerger-13083978.html) Diese finden nun keine Fortsetzung mehr im neuen Flächennutzungsplan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung von großzügigen zu begrünenden Flächen im Allgemeinen Wohngebiet - Festsetzung von Dachbegrünung von Flachdächern - Festsetzung von Fassadenbegrünung bei Nebenanlagen <p>Die im FNP dargestellten ost-west-ausgerichteten Grünflächen im Bereich der Brennereistraße wirken thermisch ausgleichend auf den umgebenden Siedlungsbereich. Die Hauptwindrichtung ist West bis Süd-West, kommt also aus Richtung West/Süd-West. Das Planungsgebiet befindet sich jedoch im Osten dieser Grünstreifen, und kann somit keine Barrierewirkung für die Belüftung des Ortsgebietes darstellen. Außerdem besteht bereits westlich der Grünflächen eine Bebauung, welche die angesprochene Durchlüftungswirkung einschränkt.</p> <p>Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen Grünflächen und Gehölze nehmen eine ähnliche, diffus wirkende mikroklimatische Funktion ein und unterstützen damit die Klimafunktion der Grünflächen an der Brennereistraße.</p>
<p>Ö.3.7 (3 Stellungnahmen)</p> <p><u>4. Innenentwicklung vor Außenentwicklung</u></p> <p>Laut Baugesetzbuch § 1 gilt der Grundsatz „Innenentwicklung hat Vorrang vor Außenentwicklung“. Im Ort stehen mehrere Gehöfte, bzw. ehemalige Stallgebäude und Scheunen weitgehend leer. Hier wäre ein Supermarkt für die Mehrheit der Bürger des Dorfes bequemer und umweltfreundlicher zu erreichen, als am Ortsrand, wo dann doch sehr viele wieder zum Einkaufen das Auto benutzen.</p>	<p>Vgl. Ziff. Ö.1.1</p> <p>Die Gemeinde kann eine Innenentwicklung nur dann sinnvoll betreiben und den anstehenden Bedarf nur dann decken, wenn sie über entsprechende Grundstücke im Innenbereich verfügt. Dies ist bei der Gemeinde Hohenbrunn nicht der Fall. Das Planungsgebiet ist zwar richtiger Weise als Außenbereich einzustufen gem. § 35 BauGB, liegt aber in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum und stellt somit planerisch eine sinnvolle Abrundung des Hauptortes dar.</p> <p>Seitens der Fachbehörden wurden keine regionalplanerischen Bedenken vorgebracht.</p>
<p>Ö.3.8 (2 Stellungnahmen)</p> <p><u>5. Fehlendes Energiekonzept</u></p> <p>Im Bebauungsplan Nr. 56 westlich der Putzbrunner Straße steht zum Energiekonzept folgendes: langfristig ist geplant, die Wärmeversorgung des gesamten Baugebietes über ein Nahwärmenetz zu gewährleisten. Um dieses langfristige Ziel zu ermöglichen, wird vorgeschlagen, daß später die Verbindung und der Zusammenschluß zu einer Heizzentrale möglich ist.</p> <p>Ein Energiekonzept kann ich im Bebauungsplan Nr. 86 nicht finden.</p>	<p>Vgl. Ziff. Ö.2.2</p> <p>Ein Energiekonzept kann im Bebauungsplan geregelt werden, ist aber nicht zwingend erforderlich.</p> <p>Der Vorhabenträger errichtet auf dem Dach des Vollsortimenters eine Photovoltaikanlage. Ein künftiger Anschluss an das im Ort verlaufende Geothermie-Fernwärmenetz wird geprüft. Damit wird einer klimafreundlichen Energieversorgung Rechnung getragen.</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>Ö.3.9 (2 Stellungnahme)</p> <p><u>6. Umgehungsstraße (Autobahnparallele) ist auszuschließen</u></p> <p>Laut Aussage des Bürgermeisters muss der Supermarkt an der Bundesstraße liegen, um den nötigen Umsatz zu erzielen. Frau J.M. schreibt: Wenn ein Supermarkt bei uns überleben will, dann braucht er den Durchgangsverkehr. (MM 4.4.2019, S. 32). Das schließt dann allerdings eine Verkehrsberuhigung der B 471 innerorts durch eine Umgehungsstraße parallel zur Autobahn aus.</p>	<p>Die mögliche geplante Umgehungsstraße Hohenbrunn und die hier gegenständliche Bauleitplanung sind unabhängig von einander zu betrachten. Die Errichtung eines Vollsortimenters im Planungsgebiet führt nicht im Umkehrschluss dazu, dass eine Umgehungsstraße ausgeschlossen ist.</p>
<p>Ö.3.10 (1 Stellungnahme)</p> <p>Insgesamt bedauern wir eine fehlende Veranschaulichung und eine unbefriedigende Beteiligung der Bürger.</p> <p>In der Schweiz ist es üblich, ein Baugespann zu errichten.</p> <p>In Kirchheim plant man, einen sog. „digitalen Zwilling“ zu erstellen. In Hochheim/Main findet zu solchen Themen eine separate Bürgerversammlung statt. In Icking wurde vor dem Bau eines REWE Marktes ein Modell errichtet. Anschließend gab es eine Bürgerbefragung. In Weyarn wurde zusammen mit der Bevölkerung ein Wohngebiet mit Supermarkt geplant.</p> <p>Irgendetwas dergleichen wünschen wir uns auch für Hohenbrunn.</p>	<p>Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes sowie die von Seiten des Landkreises verfolgte Autobahnparallele wurden die Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB regelkonform durchgeführt. Darüber hinaus hat die Gemeinde einen Bürgerdialog zur Ortsentwicklung initiiert, bei dem die vorliegende Planung ebenfalls thematisiert wurde.</p> <p>Auch wurde aufgrund eines anstehenden Bürgerbegehrens ein Runder Tisch mit einer sehr guten Beteiligung der Hohenbrunner Bürger*innen durchgeführt.</p> <p>Insgesamt gab es somit über die verbindlichen Bebauungsplanbeteiligungsverfahren sowie die öffentlichen Sitzungen von Bauausschuss und Gemeinderat hinaus mehrere Möglichkeiten sich über die laufende Planung zu informieren.</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan veranschaulicht die Planung zusätzlich.</p>
<p>Ö.3.11 (1 Stellungnahme)</p> <p><u>7. Finanzierung Verlegung Fussballplatz</u></p> <p>Wer kommt für die Kosten der Verlegung des Fussballplatzes auf? Es kann nicht sein, dass hierfür ein kompletter Fussballplatz verlegt werden muss und die Steuerzahler dafür aufkommen müssen, nur um eine geeignete Zufahrt für ein Gewerbeobjekt zu schaffen!</p>	<p>Die ggf. erforderliche Verlegung des Fußballplatzes ergibt sich nicht aus der Notwendigkeit der Schaffung einer Zufahrt zum Sondergebiet Einzelhandel, sondern aus dem Wunsch der Gemeinde an der Ortseinfahrt einen Kreisverkehr umzusetzen, um die Geschwindigkeit des Verkehrs zu reduzieren (Grundsatzbeschluss des Gemeinderats zur Errichtung einer Kreisverkehrsanlage am 25.10.2018). Somit liegt die Ursächlichkeit der Maßnahme und damit auch der Folgemaßnahmen bei der Gemeinde.</p> <p>Allerdings ist festzuhalten, dass das betroffene Fußballfeld nicht vollständig verschoben werden muss. Ggf. ist es lediglich um einige Meter auf der Ostseite zu verlängern, um einen Flächenverlust auf der Westseite auszugleichen.</p>
<p>Ö.3.12 (1 Stellungnahme)</p>	<p>Siehe Ziff. Ö.3.11</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p><u>8. Bau des Kreisverkehrs</u></p> <p>Auch hier werden große Kosten entstehen, um den Zulieferverkehr zu ermöglichen. Diese Kosten können ebenso wenig der Allgemeinheit auferlegt werden, das ist ausschließlich Sache des Investors.</p>	<p>Der Kreisverkehr ergibt sich nicht ursächlich aus der neuen Zufahrt zum Sondergebiet Einzelhandel. Das Sondergebiet kann auch über eine Ampelanlage ausreichend angebunden werden. Der Kreisverkehr soll umgesetzt werden, um den Verkehr innerhalb des Ortes zu verlangsamen.</p> <p>Dem Vorhabenträger können lediglich die ursächlichen Kosten die sich aus der Umsetzung seiner Planung ergeben übertragen werden. Dies wird im Durchführungsvertrag entsprechend geregelt.</p> <p>Die Erschließungskosten für den Kreisverkehr einschließlich Zu- und Abfahrt trägt die Gemeinde. Dem Vorhabenträger wurde die Erschließung im Vertragsgebiet übertragen. Dieser übernimmt die Erschließung auf seine Kosten – dies betrifft die innere Erschließungsstraße im Wohngebiet sowie die im Bebauungsplan befindlichen Abschnitte des Grasbrunner Weges und Am Sportplatz (hier entsprechend erst ab Zu/Abfahrt).</p>
<p>Ö.3.13 (1 Stellungnahme)</p> <p>1. <u>Einwand</u></p> <p>Mein 2. Einspruchsgrund ist gegen die Genehmigung der Freischankfläche.</p> <p>Eine Freischankfläche darf wie ein Biergarten betrieben werden. Die Öffnungszeiten müssen durch eine spezielle Verordnung eingeschränkt werden. Ohne Zusatzverordnung hat man da freie Hand. In München sind die Öffnungszeiten bis 23:00 bzw. 01:00 durch das Kreisverwaltungsreferat eingeschränkt. Heißt 23h geöffnet.</p> <p>Meine große Befürchtung ist, dass durch diese Freischankflächen Genehmigung der Verkehr in Hohenbrunn Dorf massiv zunimmt. Insbesondere Fahrer der nahen gelegenen Autobahn nutzen dann den REWE Markt inkl. Ausschank als eine Art Autohof. Diese zusätzliche Belastung von Immissionen können nicht in unserem Interesse sein. Bitte nehmen Sie die Genehmigung zurück. Wir Hohenbrunner brauchen keinen 24h Imbiss.</p>	<p>Im Sondergebiet Nahversorgung ist ausschließlich ein Backshop mit Kleingastronomie zulässig (vgl. Festsetzung durch Text Ziff. D.2.2). Dieser darf eine kleine Freischankfläche mit einer Größe von bis zu 150 qm haben, was einer Dimension von 10 m x 15 m entspricht und damit rd. 6 – 7 Tischen. Die Emissionen dieser Freischankfläche müssen die gem. Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente einhalten, womit ein Schutz der angrenzenden schützenswerten Nutzungen sichergestellt wird.</p> <p>Mit diesen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist ein Biergarten im Sinne der Bay. Biergartenverordnung als auch die Errichtung eines 24-Stunden-Autohofes auf dieser Freischankfläche ausgeschlossen. Eine weitergehende Regelung ist auf der Ebene der Bauleitplanung weder erforderlich noch möglich.</p> <p>In der konkreten Planung des Investors handelt es sich bei dem Backshop mit Kleingastronomie und Freischankfläche um einen Bäcker, der innerhalb der Ladenöffnungszeiten des Vollsortimenters (also in der Regel bis max. 20.00 Uhr) und ggf. am Sonntag geöffnet hat. Öffnungszeiten von 24-Stunden/Tag sind mit den getroffenen Festsetzungen ausgeschlossen.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>	

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
Ö.4 Bürger*in, Stellungnahme vom 07.01.2020	
<p>Hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan 86 „Putzbrunner Straße“ ein.</p> <p>Begründung:</p> <p>Grundsätzlich befürworte ich die Ansiedlung einer allgemeinen Einkaufsmöglichkeit im Hauptort Hohenbrunn. Ein Lebensmittel-Nahversorger im Dorf macht prinzipiell PKW-Einkaufsfahrten in die Supermärkte der Umgebung überflüssig und kann so langfristig zu erheblicher Einsparung von Verkehrsemissionen beitragen. Zudem kann er die Attraktivität des Ortskerns stärken. Allerdings werden Umwelt- und Klimaschutz sowie eine nachhaltige Ortsentwicklung nur, und nur dann gefördert, wenn Standortwahl und Dimensionierung stimmen. Die gegenwärtige Planung jedoch erfüllt diese Voraussetzungen in keiner Weise, sodass die oben genannten positiven Effekte sich leider nicht einstellen werden:</p> <p>Der Markt sollte ausschließlich für die Nahversorgung der rund 3.000 Bewohner des Dorfs Hohenbrunn konzipiert werden, sich bzgl. Dimensionierung und Lage also strikt am lokalen Bedarf orientieren, denn die benachbarten Gemeinden – einschließlich des Hohenbrunner Gemeindeteils Riemerling – sind mit großen Lebensmittelmärkten längst überversorgt. Das Sortiment sollte das Warenangebot der Bestandsgeschäfte zwar breit ergänzen und erweitern, nicht aber einen existenzgefährdenden Konkurrenzdruck für den ortsansässigen Lebensmittelhandel aufbauen. Angemessen wäre ein kleinflächiger Nahversorger auf 400 bis 600 Quadratmetern, nicht ein Vollsortimenter mit 1.400 m² Verkaufsfläche! Nur bei einer solchen Beschränkung wäre das Projekt auch vereinbar mit dem Bekenntnis der Gemeinde zu sparsamem Umgang mit Fläche. Auch die Anzahl der vorgeschriebenen Parkplätze würde gravierend verringert: 10 bis 15 Parkplätze für den Markt wären laut Bayerischer Stellplatzverordnung nun ausreichend (1). Die so gewonnene Fläche könnte im vorliegenden Plan entweder für ein weiteres Wohngebäude oder aber als Grünfläche mit großer, markanter Laubbaumgruppe genutzt werden, was die geichtslose Ortseinfahrt im Übrigen auch gestalterisch deutlich aufwerten würde.</p>	<p>Vgl. Ö.3.5</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>Aktuell denkt man - besonders auch im Ballungsraum München - unter dem Motto "Wohnen über dem Supermarkt" (2) oder "Wohnen über dem Parkplatz" (3) intensiv über Konzepte nach, wie sich dringend benötigter Wohnraum ohne zusätzliche Bodenversiegelung schaffen lässt. Wie fantasielos und unzeitgemäß wirkt da die eingeschossige, flächenintensive Planung für den Einkaufsmarkt in Hohenbrunn! Es wäre ein Leichtes, die Innenraumhöhe zu verringern (was sich bei kleinerer Verkaufsfläche aus Gründen der Raumproportionierung ohnehin von selbst ergäbe), sodass ein Obergeschoss aufgesetzt werden könnte ohne die gewünschte Firsthöhe von 8,50 Metern zu überschreiten.</p>	<p>Eine inhaltlich ähnliche Stellungnahme wurde bereits im Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgebracht. Der Bauausschuss hat hierzu mit Beschluss vom 25.07.2019 wie folgt Stellung genommen:</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>
<p>Auch die Erschließungssituation des Supermarktgeländes halte ich nicht für gut gelöst, da es zu gefährlichen Konflikten zwischen Fußgängern/Radfahrern und den rechtsabbiegenden Lieferfahrzeugen kommen könnte. Ich bitte die Möglichkeit für eine Entzerrung durch Verlegung der (Fahrrad-) Zufahrt zum Sportgelände oder eine zusätzliche Sicherung durch technische Anlagen zu prüfen.</p>	<p>Vgl. hierzu Ziff. Ö.2.1</p>
<p>Diese Änderungsvorschläge ergäben meines Erachtens bereits deutliche Verbesserungen gegenüber der vorliegenden Planung, dennoch bliebe die Gesamtsituation aufgrund der unglücklichen Standortwahl für einen dörflichen Einkaufsmarkt unbefriedigend. Daher möchte ich die Gemeinde auffordern, den Markt aus der vorliegenden Planung herauszunehmen und sich um einen geeigneteren Standort im Bereich des Dorfkerns zu bemühen.</p> <p>Am vorgesehenen Standort werden nur die Bewohner der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete spürbar von kurzen Einkaufswegen profitieren und tatsächlich ihre Einkäufe zu Fuß und mit dem Fahrrad erledigen. Die weiter entfernt Wohnenden werden sich, auch angesichts der autogerechten Auslegung des Supermarktgeländes (Lage unmittelbar an der verkehrsreichen Ortsausfahrtsstraße, extrem großzügiges Parkplatzangebot) wohl auch weiterhin eher für den Einkauf mit dem Auto entscheiden. Offenbar sehen sich die Planer noch immer dem Ideal der „autogerechten Stadt“ verpflichtet, anstatt sich zeitgemäß am Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“, welches</p>	<p>Vgl. hierzu Ziff. Ö.1.1</p> <p>Darüber hinaus ist festzustellen, dass innerhalb des Ortszentrums keine verfügbaren Flächen vorhanden sind, die eine Ansiedlung eines Vollsortimenters ermöglichen. Im Gegensatz zur heutigen Situation kann mit der vorliegenden Planung eine deutliche Verbesserung der Versorgung des Hauptortes Hohenbrunn erreicht werden. Das gesamte bebaute Gebiet des Hauptortes liegt in einem Radius von max. 880 m Luftlinie. Dies bedeutet, dass der gesamte Hauptort den Supermarkt mindestens mit dem Fahrrad sehr gut erreichen kann. Auch eine fußläufige Erreichbarkeit ist grundsätzlich gegeben. Hinzu kommt noch, dass es sich bei diesen zurückzulegenden Wegen ausschließlich um innerörtliche Wege handelt, die eher mit dem Fahrrad oder zu Fuß zurückgelegt werden, als Wege über außerörtliche Straßen zum Nachbarort. Die heute bestehenden Supermärkte in den Nachbarorten sind im Minimum 2,4 km Luftlinie (Ottobrunn, Mozartstraße) entfernt und liegen aufgrund der Entfernung deutlich außerhalb der Entfernung die vom durchschnittlichen Kunden mit dem Fahrrad zurückgelegt wird.</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>u.a. den Erfordernissen von Flächensparen und Klimaschutz Rechnung trägt, zu orientieren.</p> <p>Dabei bietet die kompakte Dorfform Hohenbrunns eigentlich ideale Voraussetzungen um den Einkaufsmarkt an einen Standort zu legen, der von allen Wohngebieten im Hauptort aus in etwa gleich gut mit dem Fahrrad und von vielen auch bequem zu Fuß erreichbar ist. Auch eine Nähe zum S-Bahnhof böte den S-Bahn-Pendlern Gelegenheit, Einkäufe „nebenbei“ auf dem Nach-Hause-Weg zu erledigen. Die geplante Bebauung westlich der S-Bahn wird die geografische Mitte des Ortes weiter nach Westen verschieben. Vor diesem Hintergrund erscheint die Entscheidung für die Ansiedlung des Marktes an der nordöstlichen Peripherie umso problematischer.</p> <p>Zahllose Beispiele zeigen, dass die Auslagerung von Einkaufsmärkten Kundschaft aus der Ortsmitte abzieht und die Ortskerne schwächt. Genannt sei hier etwa Ottobrunn, wo Bemühungen, das Ortszentrum (neu) zu beleben regelmäßig scheitern und mittlerweile zum Dauerthema geworden sind. Hohenbrunn sollte seinen Bürgern eine solche Fehlentwicklung ersparen, indem es Einkaufsmöglichkeiten im Bereich der Dorfmitte bündelt um den Ortskern dauerhaft attraktiv zu halten und drohenden Verödungstendenzen vorzubeugen. Richtig dimensioniert und mit einem angepassten Warensortiment könnte ein Lebensmittelmarkt belebend auf die ortsansässigen Geschäfte im Bereich der Ortsmitte wirken. Zu prüfen wäre, ob sich ein kleinflächiger Nahversorger eventuell sogar in eines der leerstehenden Bestandshäuser im Ortskern integrieren ließe.</p> <p>Ich ersuche die Gemeinde, sich für die geplante Ortsentwicklungsmaßnahme nicht die Bedingungen von einem Unternehmen diktieren zu lassen, das letztlich nur die eigenen Geschäftsinteressen im Blick hat. In einer Zeit, in der alleine in München regelmäßig Zehntausende für die Ziele des Pariser Klimaabkommens auf die Straße gehen, sollte auch die Gemeinde Hohenbrunn konsequent zukunftsorientiert handeln und bei allen Entscheidungen dem Klima- und Umweltschutz höchste Priorität einräumen.</p>	 <p>Zur befürchtenden Verödung des Ortskernes vgl. auch Ziff. Ö.1.2. Ergänzend kann festgestellt werden, dass sich das Ortszentrum (Pfarrer-Wenk-Platz) in einer Entfernung von rd. 500 m / 6 Gehminuten (reale Wegestrecke) befindet. Entsprechend kann die Lage des Planungsgebietes als ortskernnah bezeichnet werden.</p> <p>Insgesamt stellt der geplante Standort eine deutliche Verbesserung für die gesamte Bevölkerung im Hauptort Hohenbrunn dar. Aus den o.g. Gründen der Verkehrsvermeidung im Zusammenspiel mit den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan zur Durchgrünung des Gebietes wird dem Klimaschutz soweit möglich Rechnung getragen.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>	

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
Ö.5 Bürger*in, Stellungnahme vom 08.10.2020	
<p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt nicht den beschlossenen Gehweg am Grasbrunner Weg. Auch die Abstände der Gebäude (speziell Garagen/Carport) zur Grundstücksgrenze werden augenscheinlich nicht eingehalten.</p> <p>Der Grasbrunner Weg muss den landwirtschaftlichen Schwerlastverkehr bis 40 Tonnen fassen. Gegebenenfalls ist hier die Straßenwertung von 1 auf eine höhere Kategorie zu setzen.</p> <p>Die Straße Am Sportplatz muss zwingend 5m Breite aufweisen, um für den landwirtschaftlichen Nutzverkehr (Breite 3m) nutzbar zu sein.</p>	<p>Der Grasbrunner Weg stellt gem. Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen eine Erschließungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen dar. Diese ist mit einer Fahrbahnbreite von 3,5 m – 5,0 m und einer Gehwegbreite von 2,5 m gem. Richtlinien möglich. Aufgrund der landwirtschaftlich genutzten Anliegergrundstücke ist gem. Stellungnahme des Bay. Bauernverbandes eine Mindestbreite für die Fahrbahn von 4 m vorzusehen.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt für den Grasbrunner Weg ausschließlich eine Verkehrsfläche mit einer Breite von 7 m fest. Aufgrund der Lage am Ortsrand und der fehlenden Bebauung auf der Ostseite, ist ein einseitiger Gehweg mit einer Breite von 2,5 m ausreichend. Innerhalb dieser Verkehrsfläche kann somit eine Fahrbahn mit einer Breite von 4,5 m und ein Gehweg mit einer Breite von 2,5 m untergebracht werden. Die Vorgaben werden entsprechend ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Die geplante Garagen/Carportanlage im WA 2 wird nicht vom Grasbrunner Weg aus erschlossen, sondern vom WA 2 aus, so dass kein Mindestabstand zur Straße zur Sicherung von Zufahrtbereichen erforderlich ist.</p> <p>Die Ausgestaltung der Fahrbahn für Schwerlastverkehr ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sondern im Bauvollzug zu berücksichtigen.</p> <p>Die Straße Grasbrunner Weg/Am Sportplatz hat gem. Bebauungsplan innerhalb des Planungsgebietes eine Breite der Verkehrsfläche von 7,6 m.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>	
Ö.6 Bürger*in, Stellungnahme vom 09.01.2020	
<p>Zu dem Bebauungsplan 86, östlich Putzbrunner Strasse/B471, möchte ich fristgerecht folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>1. <u>Verkehrssicherheit</u></p> <p>a. <u>Querungshilfe am Sportplatz</u></p> <p>Aus der auf hohenbrunn.de verfügbaren Planzeichnung kann ich nicht erkennen, wie Fußgänger und Radfahrer die Sportplatzstrasse sicher überqueren sollen. Ich vermute, direkt am Kreisverkehr über die eingezeichnete Insel in der Mitte der Fahrbahn (dort ist für mich jedoch im</p>	<p>Vgl. Ziff. Ö.2.1, Ö.3.4 und Ö.3.5</p> <p>Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein zweiter Zugang als Fußgängerfurt zum Sondergebiet Einzelhandel nördlich des Gesundheitshauses vorgesehen.</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>Gegensatz zu den drei übrigen Strassenquerungen – keine Querungshilfe zu erkennen).</p> <p>Es steht zu befürchten, daß die Aufmerksamkeit der Fahrzeugführer an dieser Stelle nicht auf die Fußgänger und Radfahrer gerichtet ist, da sich die Ein-/ Ausfahrt des Supermarktes in unmittelbarer Nähe befindet, ebenso auf der gegenüberliegenden Strassenseite die Zufahrt zum Parkplatz des Sportplatzes. Diese Konstellation wird den Fahrzeugführern schon ohne Fußgänger oder Radfahrer erhöhte Aufmerksamkeit abfordern und infolge dessen werden Fußgänger und Radfahrer leicht übersehen werden, insbesondere, wenn Anlieferungs-LKW die Sicht versperren. Ein Unfallschwerpunkt würde entstehen.</p> <p>Um die Situation zu entschärfen wäre es sinnvoll, die Zufahrt zum Supermarkt in größerer Entfernung zum Kreisverkehr anzubringen, also z.B. an das östliche Ende des Supermarktareals.</p> <p><u>b. Zugang zum Supermarktareal für Fußgänger und Radfahrer</u></p> <p>Der Planungsskizze entnehme ich, daß der Fuß-/Radweg auf der südlichen Seite der Sportplatzstrasse direkt an der Ein-/ Ausfahrt des Supermarktareales endet. Die Fußgänger und Radfahrer müssen sich also durch den Autoverkehr auf dem Parkplatz irgendwie „durchwurschteln“. Aus meiner Sicht ein weiterer potentieller Unfallschwerpunkt.</p> <p>Für einen gesicherten Zugang für Fußgänger und Radfahrer zum Supermarkt muß gesorgt werden.</p> <p>Auch hierfür würde sich als Lösung anbieten, die Zufahrt für PKW und LKW an das östliche Ende des Geländes zu verlegen und am westlichen Ende einen Zugang ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer zu erstellen.</p>	
<p><u>2. Größe des Supermarktes</u></p> <p>Für eine Nahversorgung des Ortes Hohenbrunn halte ich die geplante Größe des Supermarktes für überdimensioniert. Den Umsatz, den ein so großer Supermarkt für seine Existenz benötigt, werden die Bewohner des Dorfes nicht aufbringen können. Es wird also wohl davon ausgegangen, daß zusätzliche Konsumenten von außerhalb den nötigen Umsatz bringen. Das würde aber zusätzlichen Verkehr in den Ort</p>	Vgl. Ö.3.5 und Ö.1.7

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>bringen – bei ohnehin schon übermäßig viel Verkehr, besonders wenn die B471 als Ausweichstrecke für eine verstopfte Autobahn genutzt wird. Außerdem sollte durch den Supermarkt keine existenzgefährdende Konkurrenz für die im Ort ansässigen Geschäfte erzeugt werden. Ein Backshop im Supermarkt würde vermutlich binnen Kurzem das Aus für den vorhandenen Backshop in der Dorfstrasse bedeuten. Ähnliches gilt vermutlich für die Metzgerei.</p> <p>Anstelle eines so überdimensionierten Supermarktes sollte ein kleinerer Supermarkt nach Hohenbrunn geholt werden, der die vorhandenen Geschäfte sinnvoll ergänzt anstatt sie zu verdrängen. Als Beispiel könnte man den Bonusmarkt an der Ottosäule in Ottobrunn nehmen.</p> <p>Ein kleinerer Supermarkt bräuchte auch weniger Parkplätze und man könnte die Flächenversiegelung deutlich reduzieren.</p>	
<p><u>3. Apotheke</u></p> <p>Nach meiner Information verlangen Apotheken, bevor sie sich für einen Standort entscheiden, eine Art „Machbarkeitsstudie“, die herausfindet, ob genügend Nachfrage vorhanden ist, um das Überleben einer Apotheke zu sichern. Bevor eine Apotheke für Hohenbrunn eingeplant wird, sollte so eine Studie erstellt werden und auch nach Möglichkeit eine Zusage von einer Apotheke vorliegen. Gibt es dazu schon Informationen?</p>	Vgl. Ziff. Ö.3.5
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>	
<p>Ö.7 Bürger*in, Stellungnahme vom 10.01.2020</p>	
<p>Ö.7.1</p> <p>Hiermit lege ich am 10.01.2020 fristgerecht Widerspruch gegen den Bebauungsplan 86 „Putzbrunner Straße“ ein.</p> <p>Ich widerspreche dem B-Plan insbesondere, aber nicht abschliessend, in den folgenden Punkten. In der Kürze der Auslegungszeit über die Weihnachtsfeiertage und den Jahreswechsel war eine umfangreiche Bearbeitung aller Widerspruchspunkte nicht möglich.</p>	<p>Die Auslegungsfrist war vom 06.12.2019 bis 10.01.2020. Die Fristen gem. BauGB von „auf die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist wurde somit eingehalten. Aufgrund der Feiertage wurde die Frist um eine Woche gegenüber der Mindestvorgabe verlängert. Eine weitere Verlängerung der Frist war nicht erforderlich, da die Verfahrensunterlagen bereits über 2 Wochen vor dem Schulferienbeginn und rd. eine Woche über das Ferienende hinaus auslagen.</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>Die sehr umfangreichen, aber inhaltlich nicht auf einem gleichen Planungsstand erstellten Auslegungsunterlagen, sowie die aufwendige Recherche der Begründungsdaten meines Widerspruchs machte eine vollständige Begründung aller Punkte zeitlich unmöglich.</p> <p>Auf die widerspruchbegründenden Anlagen zum Einspruch wird jeweils in den entsprechenden Abschnitte verwiesen. Die relevanten Inhalte sind zur besseren Nachvollziehbarkeit hervorgehoben. Inhaltlich sind die Anlagen jedoch in ihrer Gesamtheit zu berücksichtigen. Für eine nähere Erläuterung der begründenden Zusammenhänge stehe ich gerne zur Verfügung.</p>	<p>Damit wurde den Bürger*innen ausreichend Zeit und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p>
<p>Ö.7.2</p> <p>Der Kreisverkehr ist Bestandteil des B-Plan-Verfahren.</p> <p>Der Kreisverkehr(KV) ist aus dem aktuellen B-Plan zu entfernen. Er kann auf aktuellen Verfahrensstand nicht sicher dort gebaut und aktuell nicht sicher begründbar mit erforderlicher Wirtschaftlichkeit finanziert werden(L,Art.61).</p> <p>Das durchgeführte Verfahren „Behandlung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem.§ 3 Abs. 1 und§ 4 Abs. 1 BauGB“ ist im Bezug auf den KV teilweise nicht, bzw. nicht vollständig durchgeführt worden. Im Prozess sind sachlich falsche Abwägungen getroffen worden und Auflagen der Betroffenen dabei nicht beachtet worden.</p> <p>Die Gesamtkosten des KV werden deutlich höher liegen, als die aktuell im Haushalt berücksichtigten 900.000 €(F) und wird nach eigener Kostenschätzung auf aktuellem Kenntnisstand im Bereich von 1,5 - 2 Mio € liegen, sofern die Realisierung in 2020 erfolgt. (siehe auch Kosten/-steigerung des neuen 30-m-KV mit 3 Ästen in Neukeferloh(O))</p> <p>Nach (H) - plant die Gemeinde bereits Frühjahr 2020 den Baubeginn des KV.</p> <p>Mit dem aktuellen Planungsstand und den bisher nicht berücksichtigten zusätzlichen Kosten würde ein Baubeginn in Q1/2020 durch zusätzliche Planungsprozesse zur Spartenverlegung massive Bauverzögerungen, eine unkalkulierbare Kostensteigerung und eine massive Verkehrsbehinderung in der dann längeren Bauphase und Phase der Bauunterbrechung</p>	<p>Vgl. Ziff. Ö.3.11</p> <p>Der Bebauungsplan setzt den Kreisverkehr als planfeststellungersetzender Bebauungsplan fest. Ein Baugebot für diesen Kreisverkehr resultiert daraus nicht. Hierzu ist im Folgenden eine Kreuzungsvereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt abzuschließen. Diese enthält auch Aussagen zu Kosten und Finanzierung. Eine Unterzeichnung dieser Kreuzungsvereinbarung bedarf zwingend eines Beschlusses des Gemeinderates. Der Bebauungsplan ersetzt somit nicht die Genehmigung der Kosten und Finanzierung des Kreisverkehrs sondern schafft lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dessen Umsetzung.</p> <p>Die Gemeinde sieht die Zufahrt zum Sondergebiet Einzelhandel noch als Teil des Kreisverkehrs. Der Vorhabenträger wird gemäß Durchführungsvertrag die Erschließung der Straße Am Sportplatz für den Bereich des Plangebiets nach den Vorgaben der Gemeinde übernehmen.</p> <p>Der Kreisverkehr war bereits Gegenstand der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB. Die hier vorgebrachten Einwendungen wurden in der Überarbeitung der Planung berücksichtigt und aufgenommen. Es ist nicht nachvollziehbar, welche sachlich falschen Abwägungen getroffen worden sind bzw. welche Auflagen hierbei nicht berücksichtigt wurden. Es wird auf die Abwägung des Bauausschusses vom 25.07.2019 verwiesen.</p> <p>Die SWM wurde im Verfahren beteiligt und hat keine Einwendungen vorgebracht. Eine anstehende Sanierung der Erdgasleitung wurde seitens der SWM im Bebauungsplanverfahren nicht angezeigt. Sollte eine solche Sanierungsmaßnahme anstehen, sollte</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>nach sich ziehen. Insbesondere aufgrund der vorhandenen HD-Gasleitung wurde es versäumt hier im Abstimmungsprozeß mit der betroffenen SWM diesen Punkt zu klären. Die Gemeinde ist sich bisher noch gar nicht bewußt, dass hier Abstimmungsbedarf besteht, da die Gemeinde gegenüber der SWM den KV offenbar gar nicht vorgelegt hat(6, S7+8).</p> <p>Es ist erklärtes Ziel und war breite Forderung der Bürger im Bürgerdialog, dass der Ortskern in der zukünftigen Ortsentwicklung beruhigt werden soll und insbesondere der Schwerverkehr aus dem Ort herausgelegt werden soll. Der der dörfliche Charakter soll wieder mehr hergestellt werden. Dafür muss die Bundesstrasse aus dem Ort herausgelegt werden. Die Putzbrunner Strasse ist danach keine Bundesstrasse mehr, wird deutlich weniger Verkehr aufweisen und könnte, in eigener Entscheidung der Gemeinde, z.B. auf 30 km/h festgelegt werden. Dieser Prozess der Verlegung kann durchaus noch 20 - 30 Jahre in Anspruch nehmen.</p> <p>Eine Ampelanlage, auch mit einer sehr aufwendigen Schalt- und Steuertechnik kostet ca. 250.000 € (F) und hat eine höhere Leistungsfähigkeit als ein KV auch bei stärkerer Verkehrzunahme als prognostiziert (10, Abb 21). Die Steuerung der Ampel erfolgt dabei über</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) Kontaktschleifen, bei zu hoher Geschwindigkeit spring die Ampel sofort auf Rot, das Fahrzeug muss sofort Bremsen. Ampel springt nach einigen Sekunden wieder auf grün, das Fahrzeug würde aber ohne Bremsung immer ein Rotlicht überfahren. 2.) einen Vorrangruf für Fußgänger, tagsüber sehr kurze Umschaltzeit(5-6 sec, da 50 km/h) auf grün für die Fußgänger/Kinder , nachts auch länger möglich. 3.) Die Fahrzeuge auf der B471 haben grundsätzlich grün 4.) Die Fahrzeuge aus dem Grasbrunner Weg und Hubertusstrasse haben eine Bedarfsschleife. <p>Die ausreichende Leistungsfähigkeit wurde im Gutachten auch für die Variante ohne KV nachgewiesen(IO, S16). Eine Ampel hat dabei deutlich weniger Flächenverbrauch in der Installation, braucht keine Kompensationsflächen</p>	<p>diese mit möglichen Straßenbauarbeiten zeitlich koordiniert werden. Dies wird im Vorfeld der Umsetzung der Umbaumaßnahmen jedoch noch einmal mit den SWM geklärt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der Erdgasleitung im Bestand nicht entgegen. Sofern diese im Zuge des Umbaus der Putzbrunner Straße ggf. innerhalb des Straßenraumes zu verlegen ist, lässt der Bebauungsplan diese Option uneingeschränkt zu. Gem. Prüfung des Sachverhalts zur HD-Gasleitung durch das beauftragte Ingenieurbüro kann auch eine Gashochdruckleitung durch eine Verkehrsanlagen überbaut werden. Dies ist im Bestand in Teilabschnitten bereits der Fall. Ausgeschlossen sind Bäume, Schächte etc. – die SWM muss jederzeit an die Leitung hin und kurzfristig aufgraben können. Das ist auch im Bereich einer z.B. Asphaltbefestigung problemlos möglich.</p> <p>Zur Ortsumgehung im Zusammenhang mit dem hier Gegenständlichen Bebauungsplan vgl. Ö.6.7 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Ortsumgehung nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes ist und durch diesen Bebauungsplan nicht präjudiziert wird.</p> <p>Bzgl. Der Schallschutzansprüche angrenzender schützenswerter Nutzungen aus dem Sportplatz ist festzustellen, dass der Sportplatz als „Altanlage“ gem. 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung zu beurteilen ist. Hieraus resultieren jedoch nicht keinerlei Schallschutzansprüche, sondern die an der nächstliegenden schützenswerten Nutzung erreichten Beurteilungspegel dürfen um 5 dB (A) höher liegen, als bei Neuplanungen. Die erfahrungsgemäß schalltechnisch kritischen Ereignisse sind die Ligaspiele in den Ruhezeiten am Wochenende. Das Hauptfeld, welches für diese Spiele jedoch genutzt wird, ist das neu errichtete nördliche Spielfeld. Bei der Errichtung dieses Spielfeldes wurden die Vorgaben gem. 18. BImSchV berücksichtigt und die Werte an der nächstliegenden Wohnnutzung eingehalten. Gem. aktuellem Kenntnis- und Planungsstand ist keine vollständige Verlegung des südlichen Sportplatzes erforderlich, sondern ggf. eine geringfügige „Verschiebung“ der Spielfeldmarkierungen um wenige Meter nach Osten.</p> <p>Die geplante Verkaufsfläche des Einzelhandelsmarktes von 1.400 m² wurde bei der Ermittlung des Verkehrsaufkommens im Verkehrsgutachten berücksichtigt. Eine weitere Erhöhung der Verkaufsfläche ist nicht zulässig. Die resultierenden</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag															
<p>und kann auch bei der vorhandenen Lage der SWM-HD-Gasleitung installiert werden ohne mit den Vorgaben der SWM in Konflikt zu kommen (IO, 57+8), (H).</p> <p>Die jährlichen Betriebs- und Wartungskosten einer Ampel sind zwar doppelt so hoch, wie bei einem KV mit Mittenbegrünung. Hier liegen die Kosten beim KV bei 2.500 €/a und bei einer aufwändigen Ampelanlage bei 5.000 €/a incl Strombedarf. Der Strom ist dabei nicht als Eigenstrom der Gemeinde aus eigenen Solaranlagen betrachtet. Diese Kostenoptimierung besteht zusätzlich.</p> <p>Weiterhin kann eine Ampelanlage in 30 Jahren (Verlegung der 8471 ist erfolgt) ohne grosse Kosten wieder vollständig zurückgebaut werden, wenn Sie denn nicht mehr erforderlich ist, um den dann verkehrsberuhigten Ortseingang wieder öffnen zu können. Die Kosten für den Rückbau der Ampel werden von mir auf 30-50T€ zum heutigen Stand abgeschätzt.</p> <p>Die Kosten, die anfallen um den KV wieder zurückzubauen, werden um ein vielfaches höher liegen und werden von mir auf ca 200.000 €(65€/m2) geschätzt. Die Entsorgungskosten für Oberböden und Asphalt sind dabei auf heutigem Niveau berücksichtigt.</p> <p>Der Vergleich der beiden Verkehrsanlagen ergibt sich danach über 30 Jahre Betrieb mit Rückbaukosten wie folgt:</p> <table border="1" data-bbox="151 1388 758 1534"> <thead> <tr> <th></th> <th>BEST CASE Kreisverkehr</th> <th>REAL CASE Ampelanlage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bau incl Sparten</td> <td>1.500.000 €</td> <td>350.000 €</td> </tr> <tr> <td>Betrieb 30 Jahre</td> <td>75.000 €</td> <td>150.000 €</td> </tr> <tr> <td>Rückbau</td> <td>200.000 €</td> <td>75.000 €</td> </tr> <tr> <td>SUMME:</td> <td>1.775.000 €</td> <td>575.000 €</td> </tr> </tbody> </table> <p>Kostenersparnis der Ampelanlage: ca 1,2 Mio€ netto</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemäß meines überschlägigen Kostenvergleich ist nur mit der Ampelanlage die Forderung von (L,Art 61) zu erfüllen. - Eine Ampel hat zukünftig mehr Flexibilität in der Anpassung in der Zukunft bei Änderungen der Verkehrsströme. - Der im 8-Plan enthaltene KV hat eine zu kurze SLW-Schleppkurve 8471 auswärts fahrend als Rechtsabbieger in den Grasbrunner Weg. - Eine Ampel hätte bei steigenden Verkehrszahlen mehr Reserve in der 		BEST CASE Kreisverkehr	REAL CASE Ampelanlage	Bau incl Sparten	1.500.000 €	350.000 €	Betrieb 30 Jahre	75.000 €	150.000 €	Rückbau	200.000 €	75.000 €	SUMME:	1.775.000 €	575.000 €	<p>Verkehrsmengen und die Prognose entsprechen den gängigen Regelwerken. Die Leistungsfähigkeitsberechnung hat auch für den Kreisverkehr eine Leistungsfähigkeitsstufe A bzw. B, also die höchste Leistungsfähigkeit ergeben.</p>
	BEST CASE Kreisverkehr	REAL CASE Ampelanlage														
Bau incl Sparten	1.500.000 €	350.000 €														
Betrieb 30 Jahre	75.000 €	150.000 €														
Rückbau	200.000 €	75.000 €														
SUMME:	1.775.000 €	575.000 €														

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>Leistungsfähigkeit. - sichere Stauvermeidung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine Ampel hat geringere Ausführungsrisiken für die tatsächliche Realisierbarkeit - Eine Umverlegung einer HD-Gasleitung, sofern räumlich möglich, kann einen Planungsvorlauf bei der SWM aus aktueller eigener Erfahrung von München, Leonrodplatz auch 2 Jahre in Anspruch nehmen. - Eine Ampel hat deutlich weniger Kosten <p>Eine Ampel kann über die Veränderung der Steuerung deutlich flexibler an sich ändernde Verhältnisse angepasst werden. Eine Ampel kostet somit auch nach 30 Jahren nur ca. 1/3 der Kosten eines so grossen Kreisverkehrs. (ohne Kostenrisiko der vorhandenen Sparten)</p> <p>Die Gemeinde/ der Gemeinderat ist meiner Ansicht nach dazu verpflichtet mit den Haushaltsgeldern (Steuern der Bürger), als Vertretung der Bürger selbst, sparsam und sitthaff umzugehen.</p> <p>Insbesondere auch vor dem Hintergrund der schon angekündigten Schuldensteigerung und des Rücklagenabbaus um ca 10 Mio€ in den nächsten 3 Jahren. Zusätzlich fallen dann auch immer noch zusätzliche Kosten an, da Herr Bgm Dr. Strassmeier auf der Bürgerversammlung 2018 vorgetragen hat, dass „so Bauprojekte halt immer deutlich teurer werden“. Was auch alle laufenden und abgeschlossenen Bauprojekte der letzten Zeit eindrucksvoll belegen.</p> <p>Vor dem genannten Hintergrund ist es nicht sitthaff 1,2 Mio€ mit hohem Kostenrisiko mehr auszugeben um das „einzige“ Ziel des Kreisverkehrs - „Senkung der Geschwindigkeiten“ im Ort zu erreichen. Eine Verbesserung der Zufahrtssituation für den Supermarkt wird ja immer ausgeschlossen, daher erfolgt auch keine Kostenbeteiligung des Investors am KV.</p> <p>Aus der Erinnerung heraus hatte das StBA Freising bei einer Ampel sogar eine Kostenbeteiligung in Aussicht gestellt, den Beleg dafür kann aktuell nicht vorlegen.</p> <p>Vor dem Hintergrund der massiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> - grossen anstehenden Investitionen in den nächsten 3 Jahren - der dabei anstehenden Budgeterhöhungen, da „es ja immer teurer wird“. 	

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>- Der bereits von 2018 auf 2019 um 42% gestiegenen</p> <p>Gemeindeschulden/Bürger(432€ auf 615 €)</p> <p>- dem Abbau von Rücklagen in einer Größenordnung von über 10 Mio in 3 Jahren</p> <p>ist es zwingend erforderlich ein Budget von 1,2 Mio € nicht ohne entsprechenden Mehrwert und mit solch massiven bautechnischen Risiken (auf aktuell bekannten Planungsstand) zu verschwenden.</p>	

Inhaltsverzeichnis GO Text gilt ab: 01.05.2019 Fassung: 22.08.1998 Gesamtansicht ↕ 🖨 ⏪ ⏩

<p style="margin: 0;">- Gemeindeordnung für den Freistaat...</p> <p style="margin: 0;">+ Erster Teil Wesen und Aufgaben der ...</p> <p style="margin: 0;">+ Zweiter Teil Verfassung und Verwaltun...</p> <p style="margin: 0;">- Dritter Teil Gemeindegewirtschaft (Art. 6...</p> <p style="margin: 0;">- 1. Abschnitt Haushaltswirtschaft (Art...</p> <p style="margin: 0; background-color: #f0f0f0;">Art. 61 Allgemeine Haushaltsgrund...</p> <p style="margin: 0;">Art. 62 Grundsätze der Einnahmeh...</p> <p style="margin: 0;">Art. 63 Haushaltssatzung</p> <p style="margin: 0;">Art. 64 Haushaltsplan</p> <p style="margin: 0;">Art. 65 Erlaß der Haushaltssatzung</p> <p style="margin: 0;">Art. 66 Planabweichungen</p> <p style="margin: 0;">Art. 67 Verpflichtungsermächtigungen</p> <p style="margin: 0;">Art. 68 Nachtragshaushaltssatzun...</p> <p style="margin: 0;">Art. 69 Vorläufige Haushaltsführung</p> <p style="margin: 0;">Art. 70 Mittelfristige Finanzplanung</p> <p style="margin: 0;">+ 2. Abschnitt Kreditwesen (Art. 71-73)</p>	<p style="margin: 0;">Art. 61 Allgemeine Haushaltsgrundsätze</p> <p style="margin: 0;">(1) ¹Die Gemeinde hat ihre Haushaltswirtschaft so zu planen und zu führen, daß die stetige Erfüllung ihrer Aufgaben gesichert ist. ²Die dauernde Leistungsfähigkeit der Gemeinde ist sicherzustellen, eine Überschuldung ist zu vermeiden. ³Dabei ist § 51 des Haushaltsgrundsatzgesetzes Rechnung zu tragen.</p> <p style="margin: 0;">(2) ¹Die Haushaltswirtschaft ist <u>sparsam und wirtschaftlich zu planen und zu führen</u>. ²Aufgaben sollen in geeigneten Fällen daraufhin untersucht werden, ob und in welchem Umfang sie durch nichtkommunale Stellen, insbesondere durch private Dritte oder unter Heranziehung Dritter, mindestens ebenso gut erledigt werden können.</p> <p style="margin: 0;">(3) ¹Bei der Führung der Haushaltswirtschaft hat die Gemeinde finanzielle Risiken zu minimieren. ²Ein erhöhtes Risiko liegt vor, wenn besondere Umstände, <u>vor allem ein grobes Missverhältnis bei der Risikoverteilung zu Lasten der Gemeinde</u>, die Gefahr eines erheblichen Vermögensschadens begründen.</p> <p style="margin: 0;">(4) Die Haushaltswirtschaft ist nach den Grundsätzen der doppelten kommunalen Buchführung oder nach den Grundsätzen der Kameralistik zu führen.</p>
---	---

Die im Bereich des KV umfangreich im Untergrund vorhandenen Sparten wurden weder in der bisherigen Planung, noch in den Kosten berücksichtigt und fallen somit unter die bay GO, Art 61, Abs 3! ! ! - „grobes Missverhältnis bei der Risikoverteilung“.

Insbesondere die vorhandene SWM HD-Gasleitung hat die Gemeinde bisher nach eigenen Angaben noch gar nicht als relevant für den KVbau erkannt und somit die Anfrage an die SWM grundsätzlich unvollständig gestellt.

Dies geht aus den Auslegungsunterlagen der Gemeinde zur SWM eindeutig hervor. Die SWM geht aufgrund einer offenbar inhaltlich unvollständigen Anfrage zum B-Plan86 der Gemeinde ausschliesslich von Bauaktivitäten auf der Flur 130 aus. Die Gemeinde ist in der Abwägung sich auch gar nicht bewusst, das im westlichen Teil der Putzbrunner Strasse Arbeiten stattfinden werden.

T.8 SWM, Schreiben vom 06.09.2018	
<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 (Erdgas).</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 turnusmäßige Überprüfung unserer</p> <p>Die ggf erforderliche Zeitschiene für eine Planung und Umverlegung der HD-Gasleitung der SWM wurde bisher noch nicht mal grundsätzlich betrachtet (siehe Hinweis oben).</p> <p>Es ist fraglich, ob der KV zur Wahrung der Sperrflächen der SWM um die HD-Leitungstrasse - im erforderlichen Umfang - soweit in der Lage verschoben werden kann?, Dass dann noch eine Zufahrt zum REWE in jetziger Lage - die Auflagen des StBA Freising weiter erfüllend- realisiert werden kann.</p> <p>Das die vorhandenen Sportanlagen incl Parkplätzen dann nicht mit weiteren hohen zusätzlichen Kosten für den verschobenen KV verlegt werden müssen und das die geforderte Schutzzone der HD-Leitung dabei überhaupt aus Platzgründen eingehalten werden kann. In diesem Fall würde dies für die Sportanlagen ggf. bisher nicht betrachtete BImSchV-rechtliche Risiken einer möglicherweise erforderlichen Neugenehmigung der Sportanlagen nach sich ziehen- aktuell sind diese aufgrund des Alters von Lärmschutzmaßnahmen befreit (ob der Bestandsschutz erhalten bleiben könnte ist offen).</p> <p>Im Falle der Zulässigkeit der Überbauung der HD-Leistung mit dem Kreisverkehr darf nach Auflage SWM der innere Kreis nicht bepflanzt werden. Somit muss der innere Kreis zumindest teilweise gegen Pflanzenwuchs gesichert werden.</p> <p>Ein solcher Kreisverkehr mit z.B. einer anteiligen Asphaltdecke in Innenkreis kann nicht dem Ziel des Gemeinderates entsprechen, einen dörflichen Charakter am Ortseingang zu erhalten und die erforderlichen Kompensationsflächen sind zu überplanen und anzupassen. Die</p>	<p>der Planung nicht betroffen.</p> <p>Darüber hinaus befindet sich eine Leitung im nördlichen 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>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>deutlich höheren Kosten des KV bleiben auch ohne HD-Leitung unwirtschaftlich im Vergleich.</p> <p>Die nun geplante Grösse des Vollsortimenters mit 1.400 m² Verkaufsfläche zieht möglicherweise mehr Verkehr an, als in den Verkehrsgutachten und in der Machbarkeiststudie des Kreisverkehrs in 07 /18 angesetzt worden sind. Die dortigen Zahlen stellen einen mengenmäßigen Grenzverkehrsstrom da, den ein Vollsortimenter mindestens braucht, dass der Betrieb wirtschaftlich möglich ist. Die Prognosezahlen und -schlüsse daraus für den Verkehr in 2035 sind meiner Ansicht somit zu überprüfen. Alle Prognosen der letzten Jahre wurden immer in der Zunahme deutlich früher erreicht. Auch hier hat eine Ampelanlage deutlich höhere Leistungsreserven.</p> <p>Die Bewertung des Kosten-Nutzen-Verhältnis des KV ist vor dem primären Ziel der Beschlüsse des Gemeinderates, in dem der Geschwindigkeitsreduzierung und eine Minimierung der Gefährdung von Fußgängern/Kindern/ Radfahrern beim Benutzen des Kreisverkehrs. Der KV auf aktuellen Stand wird nicht das geforderte Sicherheitsaudit(I) bestehen. Die Fußgängerfurt auf der Nordseite des Kreisverher (von Grasbrunn anfahrend hat keinen Vorrang vor dem KFZ-Verkehr des Stromes Q1 nach (AIO, Abb 9) und hat für Kinder mit das größte Gefährdungspotential. Auf diese Querung muss aus Sicherheitsgründen verzichtet werden.</p> <p>Besser und sicherer ist dies durch die dargestellte Bedarfsampelschaltung zu lösen. Anders bei Grün an einer Ampel!</p> <p>So ist in allen Fällen die Risikobewertung im Vergleich KV + Ampel negativ für den KV gegenüber einer geschwindigkeitssensorgesteuerten und mit priorisierter Bedarfsanforderung von Fußgängern/Kindern/ Radfahrern ausgestatten Lichtzeichenanlage wie beschrieben.</p> <p>Ich beantrage auch im Falle der Verabschiedung des Baus eines KV nach Widerspruch, dass der Bau des KV so lange zurückgestellt wird, bis alle Planungsprozesse vollständig abgeschlossen sind, die Kosten mit einem 3% Restrisiko genau beziffert werden können und das vom StBA Freising geforderte Sicherheitsaudit(I) eine nicht-nur ausreichende, sondern eine</p>	

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>bestmögliche Sicherheit für das Erreichen des Sportplatzes sichergestellt ist.</p> <p>Selbstverständlich bleibt die Wirtschaftlichkeitsprüfung der möglichen Lösungen grundlegende vergabe der GO. Ich poche hier auf den sparsamen Umgang um das Geld in die Zukunft und Ausbildung der Kinder und Jugendlichen in unserer Gemeinde zu fördern oder einen barrierefreien Bahnhof schneller umzusetzen</p> <p>Quellen und Begründungen: A6 (Abs.T3.1 + T3.2, sowie Abs) i.V.A8+A10 + A BI + A B2+ A B3 + A F +A A + A 1 + A H+ A 1</p>	
<p>Ö.7.3</p> <p><u>Die Zulässigkeit eines Vollsortimenters mit 1.400 m2 Verkaufsfläche wird bestritten.</u></p> <p>Hohenbrunn ist in Regionalplan München ein Grundzentrum. Gemäß Landesentwicklungsplan (VO LEP, 21.02.18) gilt die Grundlage gern 5.3.3)</p> <p>5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen</p> <p>(Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbraucherernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,</p> <ul style="list-style-type: none"> - soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H., - soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen. <p>d.h. Grundsätzlich kann ein Vollsortimerter/ Lebensmittelhandel nur genehmigt werden, wenn eine Fläche von 1.200 m2 nicht überschritten wird. Zudem darf in der Ortsentwicklung ein Lebensmittelmarkt nur max. 25% der schon in ortsansässigen Geschäften vorhandenen Umsätze übernehmen. Dies dient dem Schutz der vorhandenen Infrastruktur und deren Erhaltung.</p> <p>Überschreitungen der Grenzgröße von 1200 m2 bedürfen einer gesonderten fundierten Prüfung.</p> <p>Nach {6, Abs T10.1) hat eine Vorprüfung in 2016/17 für die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit 1.400 m2 im Landratsamt stattgefunden. Eine Vorprüfung- auch mit positiver Aussage- entspricht nicht einer "gesonderten fundierten Prüfung". Die Vorprüfung hat hier keine ausreichende rechtliche Wirksamkeit.</p>	<p>Die Zulässigkeit des Vollsortimenters mit der festgesetzten Verkaufsfläche wurde mit der zuständigen Fachbehörde für die Prüfung der Erfordernisse der Raumordnung, der Höheren Landesplanungsbehörde der Regierung von Oberbayern abgestimmt. Diese hat die Einhaltung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung mit Stellungnahme vom 28.08.2019 bestätigt. Diese Stellungnahme wurde durch die Stellungnahme vom 02.01.2020 noch einmal bestätigt. (vgl. Ziff. T.1)</p> <p>Der Regionalplan wurde im April 2019 neu erlassen. Auch in diesem ist die Gemeinde Hohenbrunn weiterhin als Grundzentrum dargestellt.</p> <p>Bzgl. Der Auswirkungen auf den ortsansässigen Einzelhandel vgl. Ö.1.2</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>Zudem hat sich in den umliegenden Gemeinden die Anzahl der Nahversorger zum heutigen Stand deutlich erhöht, so dass das Umfeld von Hohenbrunn bereits weit ausreichend versorgt ist. (Bewertung neu nach J,K,N} Das Ergebnis der Vorprüfungen aus 2017 entspricht auch nicht mehr dem aktuellen Umfeld. {Siehe auch A 6, T.10ff}</p> <p>Gleichzeitig schrumpft die Bevölkerung von Hohenbrunn als einzige Gemeinde im LK München nach den aktuellen Statistiken um ca 5%. (Anlage C, 2.1}. Insofern Bedarf es einer erneuten Prüfung, ob Hohenbrunn die Einordnung als Grundzentrum im Sinne des LEP noch berechtigter Weise trägt.</p> <p>Sofern das Ergebnis der Prüfung dies Verneint, ist eine Ansiedlung mit einer Verkaufsfläche von > 1.200 qm nicht mehr zu begründen.</p> <p>Nach Anlage CS.3.3 -zulässige Verkaufsflächen dürfen nur 25% der "sortimentspezifischen Kaufkraft" im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen". Im Rahmen der bisher in den Jahren 2016 + 2017 erfolgten Vorprüfungen, sind die Einflüsse auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur durch einen Vollsortimenter nicht ausreichend genug geprüft und bewertet worden. Die genauen Unterlagen der Vorprüfung sind dem Auslageverfahren leider nicht beigefügt.</p> <p>Es ist in Hohenbrunn bei aktueller Entwicklung zu befürchten, dass die ortsansässigen Unternehmen der Backwarenbranche zur Geschäftsaufgabe gezwungen werden, wenn der Backshop und Vollsortimenter den gemeinsam Betrieb aufnimmt.</p> <p>Die tatsächliche Abschöpfung durch den REWE ist in einer entsprechenden Auswirkungsanalyse auszuarbeiten. Es ist zu prüfen, ob die 25% sortimentspezifischen Kaufkraftgrenze eingehalten wird. Sofern dies nicht der Fall ist, ist die Verkaufsfläche auf maximal 1.200 qm oder kleiner zu reduzieren.</p> <p>Dies wäre dann im Einklang mit den Ergebnissen des gemeindlichen Gutachten zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Jahr 2009(???) im Einklang. Damals kam man zum Ergebnis, dass ein Geschäft mit max. 900 m2 Verkaufsfläche an diesem Standort dauerhaft zu betreiben ist. A J Nr 3,</p>	

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>Ich hoffe meinen Widerspruch und meine Bedenken, sowie die fachlichen und sachlichen Beweggründe meines Widerspruchs ausreichend und umfassend dargestellt zu haben. Sofern zu den umfangreichen Nachweisunterlagen meiner Argumentation im Einzelnen oder der aufeinander aufbauenden Argumentation Unklarheiten bestehen, so stehe ich für weitergehende Erläuterungen gerne zur Verfügung</p>	
<p>Es wurden folgende Anlagen mit der Stellungnahme eingereicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 - 191017_HBR_BP86_BegrueudungUB_191127 2 - 191017_HBR_BP86_Teil1BP_Planzeichnungmit Festsetzungen_191127 3 - 191017_HBR_BP86_Teil2_VuE_191122 4 - BekanntmachungB-Plan86 5 - Verkehrs-undSchalltechnischeUntersuchungHohenbrunn28-02-19-komprimiert 6 - B-Plan86_AnlageBA_B-Plan-AenderungAbwaegungstabelle25.07.19 7 - GeruchstechnischeUntersuchung06-07-18 8 - MachbarkeitsstudieKreisverkehrB47113-03-18 9 - RelevanzpruefungzursAP08-05-17 10 - VerkehrsgutachtenSchlothauerWauer2017-0318_Hohenbrunn_B471_06-07-18 A 2017_06_23_Marktstudie_Lebensmitteleinzelhandel_in_Deutschland_-_Marktstrukturdaten_2016_DE Anlagen 1-11 – Auslegungsunterlagen B 3 Herleitung der Verkehrsströme aus der Wirtschaftlichkeit B1- statistic_id196167_bonsumme-im-lebensmitteleinzelhandel-in-deutschland-bis-2017 B2 - statistic_id296815_konsumausgaben-in-deutschland-fuer-nahrungsmittel-bis-2018 C - PVMünchen GDE_Hohenbrunn_Datengrundlagen_2018 D- Bürgerbroschüre Hohenbrunn - Bericht aus dem Rathaus 2019 E- Haushalt Gmd Hbr 3 Jahresplanung aktuellste F-CSU Bericht GR–vom 25.10.2018 G - Eingriffsregelung in D – Wiki H - Laufende Projekte der Gemeinde Hohenbrunn - Gemeinde Hohenbrunn19.11.19 H - SWM-Auskunft HD-Gasleitung I - Mail StBA Freising zu Sicherheitsaudit 07.01.2020 J - Rgp Kapitel_BIV K – BayLEP L- BayGO 	<p>Die Anlagen wurden zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>M- Vorzüge eines Angebotsbebauungsplans gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan N - LEP_Stand_2018 O GrasbrunnerNachrichten12-2019</p>	
<p>Beschlussvorschlag: Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>	
<p>Ö.8 Bürger*in, Stellungnahme vom 10.01.2020</p>	
<p>Ö.8.1 Wir erheben hiermit Einspruch gegen die Bebauungsplanung mit folgenden Begründungen: Die geplante Verkaufsfläche von 1.400 qm² ist für eine fußläufige Nahversorgung der Hohenbrunner Bürger mit den Ortsteilen Riemerling und der Luitpoldsiedlung zu weitläufig. Aldi Süd hatte im Jahr 2018 einen durchschnittlichen Umsatz je qm von € 10.410/Jahr. Die Bürger von Hohenbrunn (ca. 8.872) müßten einen Umsatz von ca. 14,6 Mio.€ erbringen, damit der Vollsortimenter seine Existenzberechtigung dauerhaft beweisen kann. Können die ca. 2.000 Einwohner der Rodunginsel Hohenbrunn über € 14 Mio erbringen? Ob die möglichen Kunden der Ortsteilen Riemerling und Luitpoldsiedlung mit ihren alternativen Einkaufsmöglichkeiten in Ottobrunn, Höhenkirchen-Siegersbrunn, Neubiberg und Riemerling den neuen Vollsortimenter in Hohenbrunn-Ort bevorzugen, ist spekulativ. Wie der Investor es ausgedrückt hat, geht es um einen Verdrängungswettbewerb in der Branche. Die Konsequenz dieser Aussage ist: Wir ziehen die Kunden von anderen Vollsortimentern nach Hohenbrunn! Das ist nur möglich, wenn das emotionale Umfeld für den Kunden angenehmer zum Einkaufen ist als z.B. bei Aldi, Carl-Zeiss-Straße 49, 85521 Hohenbrunn oder an anderen Standorten. Für Pendler kann es, aus unbekanntem Gründen, besser sein den künftigen Markt in der Putzbrunner Str. in Hohenbrunn anzufahren, als einen anderen Markt.</p>	<p>Vgl. Ö.3.5</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>Ö.8.2</p> <p>Die Lage der Anlieferungszone mit dem zu erwartendem LKW-Verkehr sowie die Lage des Parkplatzes erschweren den fußläufigen Zugang zum Markt. Die geplante Infrastruktur ist für Autofahrer gedacht und vermeidet nicht den Autoverkehr sondern fördert ihn.</p>	<p>Vgl. Ziff. Ö.1.4</p> <p>Die Erreichbarkeit des Sondergebietes Einzelhandel wird durch mehrere neue Querungsmöglichkeiten über die Putzbrunner Straße und einen neuen durchgängigen Fuß- und Radweg auf der Ostseite der Putzbrunner Straße gegenüber dem Bestand deutlich verbessert.</p> <p>Unabhängig davon muss ein Einzelhandelsmarkt gem. kommunaler Stellplatzsatzung Stellplätze nachweisen. Der Fußverkehr kann jedoch über gesicherte Fußgängerfurten den Parkplatz überqueren. (vgl. Ziff. Ö.6)</p> <p>Die Lage der Anlieferzone steht in keinem Konflikt zur fußläufigen Erreichbarkeit des geplanten Einzelhandelsmarktes.</p>
<p>Ö.8.3</p> <p>Der jetzige Zugang für Kinder aus dem Bereich Jäger-von-Fall-Straße und Brennereistraße zum Kinderhort, -garten und zur Grundschule verläuft im Wohngebiet der Flößergasse, dazu muß die Putzbrunner überquert werden. Ein sicherer Schulweg ist bisher nicht ersichtlich.</p>	<p>Die Schulwegeplanung steht nicht im Zusammenhang mit dem hier gegenständlichen Bebauungsplan und kann durch diesen auch nicht gelöst werden.</p>
<p>Ö.8.4</p> <p>Wenn das Konzept des Investors erfolgreich ist, wird Hohenbrunn ein Wachstum an Verkehr erleben. Sollte das Konzept des Investors nicht aufgehen, gibt es in Hohenbrunn ein Wachstum an Bauruinen und Flächenversiegelung. Also, für Wachstum ist gesorgt, so oder so.</p>	<p>Vgl. Ziff. Ö.1.3, Ö.1.4 und Ö.3.5</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>	
<p>Ö.9 Bürger*in, E-Mail vom 10.01.2020</p>	
<p>Ö.9.1</p> <p>Mit diesem Schreiben möchten wir ergänzend zu dem gestrigen Einspruch eines Bürgers noch folgende Anmerkungen zur Auslegung des Bebauungsplans Nr. 86 vornehmen:</p> <p>1) die Angaben des Kreisverkehrs im ausgelegten Bebauungsplan sehen wir als unverbindlich an. Vom Gemeinderat gibt es bisher ausschließlich den Beschluss über die Beauftragung des Planers. Wir gehen davon aus, dass die weiteren Planungen zur</p>	<p>Vgl. Ziff. Ö.7.2</p> <p>Die Ausführungsplanung wird dem zuständigen Gremium zur Entscheidung vorgelegt.</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
Kreisverkehrsanlage im Gemeinderat zu diskutieren und beschließen sind.	
<p>Ö.9.2</p> <p>2) die Angabe der Straßenbreiten (und damit auch der Breiten der Gehwege) ist im Bebauungsplan nur variabel aufgeführt, diese müssen noch konkretisiert werden. Wir halten dies insbesondere für den Fußgängerverkehr auf der Sportplatzstraße und dem Grasbrunner Weg aus Gründen der Sicherheit für sehr wichtig.</p>	<p>Die Festsetzung einer Straßenprofilierung entzieht sich den planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes. Dieser kann lediglich die öffentliche Verkehrsfläche in ihrer Straßenbreite festsetzen. Die Profilierung ist anschließend im Bauvollzug zu regeln. Der Bebauungsplan sieht sowohl für den Grasbrunner Weg als auch für die Straße Grasbrunner Weg/Am Sportplatz eine ausreichende Breite (7 m, bzw. 7,6 m) fest, um eine Fahrbahn und einen einseitigen 2,5 m breiten Gehweg realisieren zu können.</p>
<p>Ö.9.3</p> <p>3) die Angabe der Dachneigungen bei den Wohngebäudeeinheiten und den Doppelhäushälften ist nicht gemäß Beschluss aufgeführt:</p> <p>i. Wohngebäude Dachneigung mind. 16° (im B-Plan steht Dachneigung 14-16°)</p> <p>ii. Doppelhäuser Dachneigung mind. 25-30° (im B-Plan steht Dachneigung mind. 20-30°)</p>	<p>Die Dachneigung wurde im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen ergänzend zum Höchstmaß mit einem Mindestmaß festgesetzt, um sicherzustellen, dass die Dächer nicht zu flach werden.</p> <p>Die genannten Dachneigungen entsprechen dem Billigungsbeschluss vom 15.03.2018 zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.</p> <p>Im laufenden Verfahren wurden die Dachneigungen erneut diskutiert und angepasst und mit Billigungsbeschluss vom 25.07.2019 zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durch den Bauausschuss bestätigt. Auch im Rahmen des Beschlusses zur Verfahrensänderung in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 14.10.2019 wurden diese Dachneigungen gem. Billigungsbeschluss vom 25.07.2019 übernommen und im laufenden Verfahren berücksichtigt.</p>
<p>Ö.9.4</p> <p>4) wie wurde die Übernahme der Erschließungsanlagen (Sportplatzstraße und des Grasbrunner Weg) genau vorgegeben? Wir können dies dem Bebauungsplan nicht entnehmen. Die Straßen sollten so hergestellt werden, dass sie der Belastung standhalten. Gerade, da hier regelmäßig Schwerverkehr, in Form von Anliefer-LKWs und land- und forstwirtschaftlichen Fahrzeugen abgewickelt wird.</p>	<p>Zum Grasbrunner Wege vgl. Ö.5</p> <p>Die Straße Grasbrunner Weg/ Am Sportplatz ist mit einer Breite von 7,6 m festgesetzt. Dies ermöglicht den Ausbau eines 2,5 m breiten Gehweges und einer 5 m breiten Fahrbahn.</p> <p>Die Ausführung der Verkehrsflächen kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden, sondern ist Gegenstand des Bauvollzuges.</p>
<p>Ö.9.5</p> <p>5) Anzahl, Lage und Ausrichtung der Parkplätze an der Sportplatzstraße müssen noch konkretisiert werden.</p>	<p>Die Stellplätze im Sondergebiet Einzelhandel entlang der Straße Am Sportplatz sind zum Teil bereits als Längsparker eingetragen. Im Rahmen des Bauvollzuges werden ggf. weitere Stellplätze ergänzt.</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>Wir bitten um Berücksichtigung der oben genannten Punkte. Soweit dies nicht Bestandteil der Auslegung ist, bitten wir darum, dass diese offenen Punkte zeitnah durch den Gemeinderat festgelegt werden.</p>	
<p>Beschlussvorschlag: Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>	
<p>Ö.10 Bürger*in, Schreiben vom 10.01.2020</p>	
<p>Bei der nun vorliegenden Bauleitplanung ist nach hiesigem Dafürhalten den in § 1 BauGB normierten Grundsätzen (insbesondere den typisierten Ausprägungen in Abs. 6) Rechnung getragen.</p> <p>In einer Hinsicht wirft die Planung jedoch ernsthafte Bedenken auf. Bei den Reihenhäusern hin zum Grasbrunner Weg, DH 1-3, fällt bei näherer Prüfung eine Besonderheit ins Auge:</p> <p>Die Garage von Haus 3.2 ist nicht wie bei allen anderen Häusern in süd-nördlicher Richtung angeordnet, sondern in östlich-westlicher Richtung. Das ist, da die Garage in gleicher Weise wie die anderen in süd-nördlicher Richtung angeordnet werden kann (man beachte, dass die Garagen für die Wohnanlage WA 2 unmittelbar bis zur Straße gehen) schon planungsmäßig kaum nachvollziehbar und hat eine die gesamte Optik verzerrende Wirkung. Unabhängig davon verletzt diese Planung allgemeine Bezüge. Es sei hier dahingestellt, ob in § 1 BauGB bereits direkt der Brandschutz einbezogen ist oder nur indirekt.</p> <p>Brandschutzperspektivisch lässt sich die vorliegende Planung nicht hinnehmen, weil die Garage die grundsätzlich vorhandene hausrückwärtige Einsatzmöglichkeit von Feuerwehrfahrzeugen und Gerätschaften versperrt. Das ist besonders misslich, als ein Feuerwehreinsatz vom Grasbrunner Weg aus sachlich vorrangig ist.</p> <p>Zugleich wird angeregt und beantragt, dass bereits jetzt ein Brandschutzkonzept für die Planung vorgelegt wird, um sämtlichen Belangen der Planung Rechnung zu tragen.</p>	<p>Die Garage im Süd-Osten des WA 3 ist vor dem Hintergrund der Erschließbarkeit entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zum Grasbrunner Weg ausgerichtet, da eine Ausrichtung parallel zum Bauraum dazu führen würde, dass die Ausfahrt unmittelbar in den Einmündungsbereich der neuen Ringstraße vom Grasbrunner Weg aus führen würde. Der Abstand der geplanten Garage zum Grasbrunner Weg beträgt 5,2 m. Gem. § 2 Abs. 1 Bay. Garagen- und Stellplatzverordnung müssen zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein. Dies kann mit der getroffenen Festsetzung umgesetzt werden. Die Garagen- und Carportanlage im WA 2 wird von der Westseite aus erschlossen, so dass auch hier die erforderlichen Zufahrtslängen eingehalten werden.</p> <p>Eine grenzständige Bebauung durch eine Garage kann planungsrechtlich zugelassen werden. Hierbei sind die privaten Belange des Vorhabenträgers und der betroffenen Nachbarschaft gerecht gegeneinander abzuwägen. Wie bereits oben erläutert ist eine Ausrichtung der Garage parallel zu den Gebäuden aus erschließungstechnischen Gründen nicht möglich, bzw. würde zu einer deutlichen Einschränkung der Nutzbarkeit des Grundstückes führen. Das Nachbargrundstück hat entlang der Grundstücksgrenze eine Heckenpflanzung. Die dahinterliegende Fläche ist begrünt. Gem. geltendem Bebauungsplan Nr. 53 sind die an die Grundstücksgrenze angrenzenden Flächen als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Eine bauliche Nutzung ist an dieser Stelle nicht zulässig. Da es sich um den südöstlichen Bereich des Grundstückes handelt, welcher mit einem Abstand von mindestens 25 m zum Haus liegt, ist eine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit des Nachbargrundstückes durch Verschattung sehr gering. In Abwägung der privaten Belange gegeneinander ist eine grenzständige Garagenbebauung an dieser Stelle vertretbar. Die Begründung wird um diesen Abwägungsaspekt ergänzt.</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	<p>Aufgrund der grenzständigen Bebauung ist die Wand zum Nachbargrundstück fensterlos als Brandwand auszuführen. Dies ist im Rahmen des Bauvollzuges sicherzustellen. Sowohl der Rettungs- als auch der Löschangriff der Feuerwehr im Brandfall kann von der geplanten Erschließungsstraße aus erfolgen. Die Feuerwehr wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt und hat zur vorgelegten Planung keine Einwendungen vorgebracht.</p> <p>Ein Brandschutzkonzept ist im Rahmen des Bauvollzuges vorzulegen. Der Bebauungsplan muss lediglich sicherstellen, dass er der Einhaltung der Richtlinien für die Feuerwehr nicht entgegensteht.</p>
<p>Beschlussvorschlag: Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>	
<p>Ö.11 Rechtsanwältliche Vertretung des Eigentümers Fl.Nr. 130/3, Gemarkung Hohenbrunn</p>	
<p>Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde nicht die Alternative einer Lichtzeichenanlage am Ortsende zu dem geplanten Kreisverkehr in Betracht gezogen. Eine Fußgängerampel würde das Benutzern der Sportanlagen {u.o.: Sportplatz} erleichtern und eine größere Verkehrssicherheit gewährleisten; es wären keine größeren Umwege über Querungshilfen o.ä. nötig, die unter Umständen (zum Nachteil der Verkehrssicherheit) dann nicht akzeptiert würden. Dies trägt nicht nur dem Umstand Rechnung, dass der Mensch zuweilen nicht rational handelt und gerade Kinder aus den westlich der Putzbrunner Strasse (B471) angesiedelten Wohnquartieren, welche zum Sportplatz eilen möchten, versucht sein würden, die Putzbrunner Strasse zu queren.</p>	<p>Das Verkehrsgutachten „Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 86 Putzbrunner Straße in Hohenbrunn“ des Büros Schlothauer & Wauer, 06.07.2018 untersucht die Alternativen Kreisverkehrsanlage und vorfahrtsgeregelter Knotenpunkt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass auch nach Umsetzung der Planung im Planungsgebiet ein vorfahrtsgeregelter Knotenpunkt leistungsfähig wäre. Daraus kann auch abgeleitet werden, dass ein lichtsignalgesteuerter Knotenpunkt ebenfalls leistungsfähig wäre.</p> <p>Seitens der Gemeinde wird der Kreisverkehr nicht aufgrund der Leistungsfähigkeit sondern als verkehrsberuhigende Maßnahme zur Verbesserung der Verkehrssicherheit durch Verlangsamung des Verkehrs auf der Putzbrunner Straße bevorzugt.</p> <p>Wie jedoch bereits oben erläutert, schafft der Bebauungsplan nur vorausschauend die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Kreisverkehrs. Diese Planung kann nur sinnvoll im Zusammenhang mit der Überplanung des Gebietes östlich der Putzbrunner Straße erfolgen, um die notwendigen Grundstücksflächen für die spätere Umsetzung eines Kreisverkehrs sichern zu können. Die Umsetzung bedarf vor allem hinsichtlich der Kostentragung entsprechender Beschlüsse durch den Gemeinderat.</p>
<p>Nach der Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 27.09.2005, Az.. 8 N 03.2750, kann eine Straßenplanung - wie</p>	<p>Die Bundesstraße ist nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsteils, für den eine Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>vorliegend die Errichtung eines Kreisverkehrs - nicht Gegenstand eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sein.</p>	<p>gilt, sondern wurde gem. § 12 Abs. 4 BauGB als „Angebotsbebauungsplan“ in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen. Für diesen Teilbereich gilt auch entsprechend keine Durchführungsverpflichtung, da der Vorhabenträger hier nicht zur Umsetzung der Planung berechtigt ist.</p> <p>Unabhängig davon wurde die Bundesstraße in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 4 BauGB einbezogen, um bereits zum jetzigen Zeitpunkt die erforderlichen Flächen für die Umsetzung eines Kreisverkehrs sichern zu können.</p> <p>Der Kreisverkehr stellt darüber hinaus einschließlich des Straßenverlaufs der Putzbrunner Straße im Bebauungsplan eine sinnvolle Ergänzung des Plangebiets dar, da hiermit die Erschließung des Sondergebiets gesichert wird und der mit der Ansiedlung des Vollsortimenters und des Gesundheitshauses verbunden Fuß- und Radverkehr entsprechend den Vorstellungen der Gemeinde sicher und zielführend geführt werden kann. Die Straße Am Sportplatz erschließt sowohl das Sondergebiet, Anlagen zur Freizeitnutzung (Sportplatz), gewerblich genutzte Flächen östlich des Plangebietes, landwirtschaftliche Flächen wie auch die Siedlung am Grasbrunner Weg und benötigt daher eine entsprechende Berücksichtigung im Verknüpfungspunkt zur Putzbrunner Straße / B471. Die Verknüpfung wird mit dem Kreisverkehr sichergestellt.</p>
<p>Die Eigentumsinteressen und betrieblichen Belange meines Mandanten sind verkannt worden.</p> <p>Noch Ziffer T. 19.4 der Behandlung der Stellungnahmen vom 25.07.2019 sollen die Warenanlieferungen des geplanten Einzelhandelsbetriebes über die Einfahrt vom Grosbrunner Weg im Norden erfolgen; die Anlieferung selbst finde vom Parkplatz aus in einer Anlieferzone an der östlichen Grundstücksgrenze statt. In der schalltechnischen Untersuchung wurde bei der Untersuchung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts 1 /B41/Am Sportplatz/Hubertusstraße nicht der auf denordöstlich des Plangebiets gelegenen Kfz-Betrieb des Antragstellers entfallenden Zu- und Abfahrtsverkehr mitberücksichtigt, sodass insoweit ein Ermittlungsfehler bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials vorliegt. Damit ist jedenfalls der Belang, einer</p>	<p>Der Zu- und Abfahrtsverkehr auf der Straße Am Sportplatz wurde in den Verkehrszählung mit erfasst und in den weiteren Berechnungen berücksichtigt (vgl. Verkehrs- und schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Putzbrunner Straße“ Gemeinde Hohenbrunn, Geoversum, vom 28.02.2019, Seite 3). Die Straße Am Sportplatz wurde im Gutachten als fälschlicherweise als Grasbrunner Weg bezeichnet. Die Erschließung des gewerblich genutzten Grundstücks östlich an das Planungsgebiet angrenzend wurde in die Verkehrsuntersuchung eingestellt und kann auch weiterhin ohne Einschränkungen gewährleistet werden.</p> <p>Eine wirtschaftliche Beeinträchtigung des Gewerbebetriebes durch eine Verschlechterung der Erreichbarkeit durch Kunden kann ausgeschlossen werden. Wie bereits oben erwähnt, ist die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Hubertusstraße,</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>weiterhin ausreichenden Erschließung des Grundstücks Flur Nr. 130/6, auf dem der Kfz-Betriebe betrieben wird, nicht berücksichtigt und auch nicht in die Abwägung eingestellt worden. Auch der Antragsteller ist auf eine ausreichende Erschließung über die Straße „Am Sportplatz“ angewiesen und hat ein berechtigtes Interesse daran von der Überlastung dieses Straßengrundstücks als Folge der Aufstellung des Gegenständen Bebauungsplans verschont zu bleiben (Bundesverwaltungsgericht NVwZ 2001,431). Es steht konkret zu befürchten, dass diese nicht berücksichtigte Verkehrssituation zwangsläufig zu Verkehrsregelungen führen wird, die den Antragsteller als Eigentümer des Grundstücks Flurnummer 130/6 nachteilig betreffen werden. Ferner steht auch zu befürchten, dass infolge der veränderten Verkehrsführung ein Absatzrückgang eintritt; die nunmehr auch durch das Einkaufszentrum in Anspruch genommene Straße „Am Sportplatz“ führt zwangsläufig zu einem Wegfall von Kundenschaft, da diese zwingend bzw. zumindest üblicherweise aufgrund ihrer Motorisierung eine entsprechende Zufahrt erwarten.</p>	<p>Putzbrunner Straße, Am Sportplatz nach wie vor als gut einzustufen.</p> <p>Die Straße Am Sportplatz soll im Rahmen des Bauvollzuges weiter ausgebaut werden, was die Erschließungssituation verbessert. Der hierfür erforderliche Straßenraum ist bereits im Bebauungsplan berücksichtigt. Eine Änderung der Verkehrsführung wird seitens der Gemeinde nicht verfolgt.</p> <p>Der Verkehr wird durch den Kreisverkehr und im Rahmen der Detailplanung festzulegenden Beschilderung geregelt.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>	
<p>Ö.12 Bürger*in, (Vertretung der Hohenbrunner Bauernschaft)</p>	
<p>Nach Begutachtung des Bebauungsplanes 86 haben wir folgende Einwände:</p> <p>Der Grasbrunner Weg erschließt das komplette nordöstliche Land- und forstwirtschaftlich genutzte Hohenbrunner Gemeindegebiet und ist somit ein sehr stark genutzter Weg deren Fahrzeuge und Maschinen zur Bewirtschaftung der Flächen.</p> <p>Bei der Planung wurde nicht berücksichtigt, daß die beiden Straßen, Grasbrunner Weg sowie Straße am Sportplatz sehr stark von landwirtschaftlichen Maschinen/Fahrzeugen genutzt wird. Diese haben in der Regel eine Gesamtbreite von 3 m und erreichen mit 2 Anhängern eine Gesamtlänge von 18 m und ein Gesamtgewicht von 40 Tonnen.</p> <p>Die Straße am Sportplatz ist mit 4 m bzw. 4,50 m Breite zu schmal für landwirtschaftliche</p>	<p>Vgl. Ziff. Ö.2.1, Ö.5 und Ö.9.4</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<p>Fahrzeuge. Hier ist eine Mindestbreite von 5 m erforderlich.</p> <p>Am Grasbrunner Weg ist zwar eine Straßenbreite von 5 m eingezeichnet. Ein Gehweg ist jedoch nicht eingezeichnet. Hier kommt es derzeit schon zu gefährlichen Begegnungen von Fahrzeugen und Fußgängern/Radfahrern.</p> <p>Es besteht deshalb ein erhöhtes Risiko für diese Personengruppen bei Gegenverkehr durch entgegenkommende landwirtschaftliche Fahrzeuge.</p> <p>Ein Abbiegen im Kreisverkehr und an den Straßeneinmündungen ist zum Teil nicht ohne erhebliches Risiko für Fußgänger und Radfahrer möglich.</p> <p>Da die Planung der Straßen weder die Größe der landwirtschaftlichen Maschinen noch das damit verbundene Risiko für Fußgänger und Radfahrer genügend berücksichtigt, legen wir Einspruch gegen den ausgelegten Bebauungsplan 86 ein.</p>	
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>	