



Auszug aus der Niederschrift

der Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Hohenbrunn am 05.12.2019, im
Schulhaus Riemerling

Tagesordnungspunkt: 3.1 : 2019/0265

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 -Luitpoldsiedlung- nach §13a BauGB; Abwägung der frühzeitigen Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

In der Sitzung des Gemeinderates vom 21.11.2013 wurde vom Gemeinderat Hohenbrunn die Aufstellung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 beschlossen. Weiterhin wurde das Verfahren in der Sitzung des Gemeinderates vom 18.05.2017 dem Bauausschuss übertragen. Der Bauausschuss hat den erarbeiteten Vorentwurf in seiner Sitzung vom 05.10.2017 erstmals gebilligt und die Verwaltung mit der Einleitung der Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB beauftragt.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB fand im Zeitraum vom 25.01.2018 bis 02.03.2018 statt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand ebenfalls in der Zeit vom 25.01.2018 bis 02.03.2018 statt.

Eingegangen sind die Stellungnahmen folgender Behörden bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange:

- Landratsamt München (Stellungnahmen vom 07.02. und 09.05.2018)
- Staatliches Bauamt Freising (Stellungnahme vom 05.02.2018)
- Wasserwirtschaftsamt München (Stellungnahme vom 27.02.2018)
- SWM Infrastruktur Region GmbH (Stellungnahme vom 02.02.2018)
- Zweckverband München Südost (Stellungnahme vom 20.02.2018)
- Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn (Stellungnahme vom 16.03.2018)

ohne Anregungen:

- Regierung von Oberbayern (Stellungnahme vom 28.02.2018)
- Regionaler Planungsverband (Stellungnahme vom 02.03.2018)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Stellungnahme vom 12.02.2018)
- Handwerkskammer für München und Oberbayern (Stellungnahme vom 23.02.2018)
- IHK für München und Oberbayern (Stellungnahme vom 23.02.2018)
- Erzbischöfliches Ordinariat München (Stellungnahme vom 05.03.2018)
- Bayernwerk Netz GmbH (Stellungnahme vom 07.02.2018)
- Gemeinde Brunnthal (Stellungnahme vom 29.01.2018)
- Gemeinde Grasbrunn (Stellungnahme vom 08.02.2018)
- Gemeinde Taufkirchen (Stellungnahme vom 12.02.2018)
-

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Brigitte Voglrieder, Höhenkirchner Str. 117 a, b (Stellungnahme vom 21.02.2018)
- Christian Wächter, Höhenkirchner Str. 119a (Stellungnahme vom 24.04.2018)
- Anwohner Höhenkirchner Straße (Stellungnahme vom 03.02.2018, ohne Unterschriften)
- Bernd Rau, Weidenstraße 5 (Stellungnahme vom 02.03. 2018)
- Markus Dorweiler, Weidenstraße 6 (Stellungnahme vom 02.03.2018)
- Gabriele Trabitzsch, Weidenstraße 15 (Stellungnahme vom 13.02.2018)
- Carolin Onischke für Weidenstraße 18 und 20 (Stellungnahme vom 24.01.2019)
- Franz Braun, Luitpoldstraße 20 (Stellungnahme vom 22.02.2018)
- Paul Mieskowski, Luitpoldstraße 30 (Stellungnahme vom 21.02.2018)
- Elfriede Bürckstümmer, Luitpoldstraße 36, 38, 40 (Stellungnahme vom 02.03.2018)
- Franz Jahn, Erlenstraße 2 (Stellungnahme vom 01.03.2018)
- Lina und Adolf Massanetz, Erlenstraße 10 (Stellungnahme vom 20.03.2018)
- PRIMUS Concept Grundbesitz, Werner Schilcher, Erlenstraße 17 (Stellungnahme vom 26.02.2018)
- Carolin Onischke für Ahornstraße 5a (Stellungnahme vom 24.01.2019)
- Edeltraud und Hans Wende, Ahornstraße 7b (Stellungnahme vom 02.03.2018)
- Margarete und Manfred Schön, Ahornstraße 10 (Stellungnahme vom 28.02.2018)
- Jochen Kaller, Ahornstraße 12c (Stellungnahme vom 04.03.2018)
- Klaus und Karin Vogginger, Ahornstraße 14 (Stellungnahme vom 22.02.2018)

A Anregungen von Behörden und anderen Trägern öffentlicher Belange

1) Landratsamt München

1a. Im Bereich der Fl.-Nr. 1174/3, 1174/4, 1174/5 und 1174/10 verläuft die Baugrenze mit Vor- und Rücksprüngen entlang der Bestandsgebäude.

Die Abstände vom Bauraum zu den Grundstücksgrenzen sind hier noch zu

vermaßen, da im Falle eines Abrisses der Gebäude keinerlei Orientierung bezüglich der Lage des Bauraums mehr vorliegt.

6 : 0

Beschlussvorschlag:

Die Planzeichnung wurde auf Grundlage der amtlichen digitalen Flurkarte erstellt. Alle hier dargestellten Bestandsgebäude sind amtlich eingemessen, die Lage der Gebäude ist also auch nach Abriss eindeutig feststellbar. Daher wurde bei allen Baugrenzen, die unmittelbar am Bestand entlang laufen, auf die Vermaßung verzichtet.

Hieran wird im weiteren Planungsverlauf festgehalten.

1b. Unter 2. und 3. weist das Landratsamt bei den Fl.-Nr. 200/22, 200/23, 200/32, 200/33 und 1175/35 auf neuere Teilungen und die Erforderlichkeit der planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung hin. Unter 4. wird darauf hingewiesen, dass die Straßenbegrenzungslinie zwischen Ahornstraße und Fl.-Nr. 1175/99 entfallen kann.

6 : 0

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen des Landratsamts wird gefolgt. Die digitale Flurkarte wird aktualisiert. Wo zur Sicherung der Erschließung erforderlich, werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die Straßenbegrenzungslinie an der beschriebenen Stelle entfällt.

1c. Es wird gebeten zu prüfen, ob die Gemeinde auch in Doppelhaushälften und in Anteilen von Hausgruppen zwei Wohnungen zulassen möchte. Aufgrund der teilweise sehr schmalen Grundstückszuschnitte wird die Möglichkeit, hier dann vier Stellplätze unterzubringen als schwer umsetzbar erachtet. Erhebliche Zweifel bestehen an der Rechtmäßigkeit von Festsetzung 4.5 insgesamt. Es wird angezweifelt, ob die Art der Festsetzung, die bei Grundstücken mit mehr als 1.200 m² einheitlich max. sechs Wohnungen vorsieht, noch einer rechtlich zulässigen Verhältniszahl entspricht (wie z.B. eine Wohnung je Wohngebäude je m² Grundstücksfläche). Auch wenn derzeit keine größeren Grundstücke vorhanden sind, kann nicht ausgeschlossen werden, dass mehrere Grundstücke zusammengelegt werden und dann bei einer reinen Verhältniszahl auch mehr Wohnungen je Wohngebäude zulässig wären.

GRin Pfaller stellt den Antrag die Wohneinheiten wie folgt zu regeln:

In Einfamilienhäuser sollen bis zu 4 Wohneinheiten errichtet werden dürfen, in Doppelhaushälften bis zu 3 und in Reihenhäusern bis zu 2 Wohneinheiten.

Der Antrag wird mit 2 : 5 Stimmen abgelehnt.

5 : 2

Beschlussvorschlag:

Aufgrund der erheblichen Bedenken des Landratsamts bezüglich der bisherigen Festsetzung zur Zahl der Wohnungen wird die Gemeinde die Festsetzung ändern. Ziel der Gemeinde ist eine gewisse Nachverdichtung des Gebiets auch mit dem Ziel, mehr Wohnungen zu schaffen. Gleichzeitig soll der bisherige Charakter der Luitpoldsiedlung aber weitgehend erhalten bleiben. Zu diesem Charakter gehört die Bebauung der Siedlung überwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern, in denen je Wohngebäude (ein Doppelhaus entspricht zwei Wohngebäuden) überwiegend eine oder zwei Wohnungen vorhanden sind. Mehrfamilienhäuser mit vier und max. sechs Wohnungen sind bisher die Ausnahme. Wohngebäude mit mehr als vier Wohnungen sind für diesen Teil der Luitpoldsiedlung nicht das Ziel der Gemeinde, da aus ihrer Sicht hierfür die vorhandene Erschließung nicht ausreicht und sich der Charakter der Siedlung sehr stark verändern würde.

Die Hinweise des Landratsamts auf die überwiegend schmalen Grundstückszuschnitte und die dadurch fehlende Möglichkeit zusätzlicher Stellplätze für die zweite Wohnung in der Doppelhaushälfte bzw. dem Hauanteil nimmt die Gemeinde zur Kenntnis. Sie ist allerdings der Auffassung, dass es durchaus eine nennenswerte Zahl an Doppelhaushälften gibt, deren zugehörige Grundstücksgröße durchaus eine weitere Garage mit vorgelagertem zweitem Stellplatz ermöglicht. Für die Hausgruppen wird sich die Gemeinde die Anregung aufnehmen.

Bei genauerer Überprüfung erscheint eine reine Verhältniszahl (Zahl der Wohnungen je Wohngebäude je m² Grundstücksfläche) nicht geeignet, um die städtebaulichen Ziele der Gemeinde in dieser Siedlung umzusetzen (*großes Grundstück = viele Wohngebäude mit vielen Wohnungen, kleines Grundstück = ein Wohngebäude mit einer Wohnung*).

Die Gemeinde wird daher als Obergrenze für die Zahl der Wohnungen unabhängig von der Grundstücksgröße je Einzelhaus vier Wohnungen, je Doppelhaushälfte zwei und je Reihenhaushälfte eine Wohnung festsetzen. Für die bestehenden Wohngebäude mit derzeit bereits mehr als vier Wohnungen wird der Bestand festgesetzt. Dies betrifft die Wohngebäude auf den Fl.-Nr. 1174/4, 1174/5 und 1175/15; hier sind jeweils sechs Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1d. Unter 6. weist das Landratsamt auf Unterbrechungen der Signatur für Lärmschutzmaßnahmen bei den Fl.-Nr. 1175/331, 1176/6 und 1176/2 hin und bittet um durchgehende Signaturen. Unter 7. wird auf einen unvollständigen Satz in der Begründung (Seite 4, 3. Absatz, Satz 2) hingewiesen und um Überprüfung und Ergänzung gebeten.

7 : 0

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird gefolgt; die Lärmschutzsignaturen sowie die unvollständige Formulierung in der Begründung werden entsprechend ergänzt.

2) Landratsamt München – Fachbereich Immissionsschutz

Aufgrund der Neufassung der DIN 4109 Ausgabe Januar 2018 soll die festgelegte Schalldämmung der Außenbauteile schalltechnisch überprüft werden (Ergänzung zum vorliegenden schalltechnischen Gutachten.

7 : 0

Beschlussvorschlag:

Der Anregung des Fachbereichs Immissionsschutz wird gefolgt. Die Gemeinde wird die Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens beauftragen. Nach Rücksprache mit der Gutachterin Claudia Hentschel ist eine Neuberechnung erforderlich, in der auch die mittlerweile vorhandenen Prognosezahlen der Bahn für 2030 zu berücksichtigen sind. Aufgrund des langen Vorlaufs für die Anforderung der Prognosezahlen (ca. 12 Wochen) kann das Gutachten dieses Jahr nicht mehr angepasst werden.

Da nach Aussage von Herrn Masszi vom Landratsamt München (Telefonat am 28.11.2019) davon auszugehen ist, dass sich aus der Aktualisierung des Gutachtens keine städtebaulich relevanten Änderungen der Bebauungsplanung ergeben werden, sondern hiervon „nur“ die Festsetzung zu den erforderlichen baulichen Schalldämmmaßnahmen betroffen sein wird, wird die Gemeinde die Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens parallel zur öffentlichen Auslegung durchführen lassen.

2) Staatliches Bauamt Freising

Es wird darauf hingewiesen, dass der Änderung des Bebauungsplans nur zugestimmt werden kann, wenn entlang der M 11 die Anbauverbotszone (15 m ab Fahrbahnrand) dargestellt wird. Weiter wird darauf hingewiesen, dass an den Einmündungsbereichen der M 11 Sichtflächen freizuhalten sind (3 m auf 70 m).

7 : 0

Beschlussvorschlag:

Die Sichtflächen werden in den Plan eingetragen; zu den Sichtflächen wird ein entsprechender Hinweis in die Satzung aufgenommen.

Nach Absprache mit dem staatlichen Bauamt wird die Anbauverbotszone auf 5,6 m reduziert und entsprechend in den Plan eingetragen. Dies entspricht dem Mindestabstand der auf Fl.-Nr. 1172/22 gelegenen rechtskräftigen Baugrenze. Da der neue Entwurf keine Baugrenzen vorsieht, die näher als 5,6 m an den Fahrbahnrand der M 11 heranreicht, ist eine Änderung der Baugrenzen entlang der M 11 nicht veranlasst.

4) Wasserwirtschaftsamt München

Das Wasserwirtschaftsamt weist auf die einzuhaltenden Regeln bezüglich Niederschlagswasserbeseitigung, Auffinden von Altlasten und Bodenschutz hin.

7 : 0

Beschlussvorschlag:

Zu den Anregungen des Wasserwirtschaftsamts zur Niederschlagswasserbeseitigung, zu möglichen Altlasten und zum Bodenschutz werden Hinweise in die Satzung aufgenommen.

5) SWM Infrastruktur Region

Die bestehenden Erdgasleitungen (Niederdruck) sind aus dem beiliegenden Bestandsplan zu entnehmen. Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m „zum Schutz des Baumes“ eingehalten werden (DVGW Merkblatt GW 125). Nach erster Prüfung betrifft dies vor allem die vorgesehenen Pflanzungen in der Erlen- und Zirbelstraße. Weiter werden allgemeine Hinweise zum Umgang mit den Leitungen aufgeführt.

7 : 0

Beschlussvorschlag:

Der Einwand wird aufgenommen. Die Umsetzbarkeit der Straßenbaumneupflanzungen ist im Rahmen einer Objektplanung zu prüfen. Hier können sich noch Verschiebungen ergeben. Eine grobe Vorprüfung der Sparte Gas ergab, dass Standorte teilweise auf die andere Straßenseite verlegt werden müssen. Vollständige Sparteninformationen liegen nicht vor. Sofern verschiedene Sparten auf gegenüberliegenden Straßenseiten geführt sind, kann es sein, dass keine Straßenbaumneupflanzungen in diesem Bereich ausgeführt werden können. Im Rahmen einer Ausbauplanung bleibt weiterhin abstimmen, ob durch besondere Schutzmaßnahmen eine Abstandsreduzierung zu den Leitungen als Ausnahme möglich ist. Um die für die Ausbauplanung erforderliche Flexibilität bei den Baumstandorten im Straßenraum zu erreichen, wird Festsetzung 8.3, Satz 2, wie folgt geändert: „Der festgesetzte Standort kann entlang des Fahrbahnrandes um bis zu 15 m verschoben werden.“ In die Hinweise wird aufgenommen, dass bei Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern von Leitungen ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m eingehalten werden muss.

6) Zweckverband München Südost

Das Abwasserkontingent sowie die abwassertechnische Erschließung für die geplante Nachverdichtung sind gesichert.

Bei der Wahl der Verlegetrassen für die privaten Kanalanschlüsse sind geplante Pflanzungen, vor allem Bäume, zu berücksichtigen. Wegen der Gefahr von Einwurzelungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zwischen Kanal und Pflanzung unbedingt einzuhalten. Dies ist auch zwingend bei Pflanzungen im öffentlichen Bereich zu beachten. Weiter wird auf die Anforderungen an die Abfallentsorgung verwiesen.

7 : 0

Beschlussvorschlag:

Der Einwand wird aufgenommen. Die Umsetzbarkeit der Straßenbaumneupflanzungen ist im Rahmen einer Objektplanung zu prüfen. Hier können sich noch Verschiebungen ergeben. Eine grobe Vorprüfung der Sparte Abwasser ergab, dass Standorte teilweise auf die andere Straßenseite verlegt werden müssen. Vollständige Sparteninformationen liegen nicht vor. Sofern verschiedene Sparten auf gegenüberliegenden Straßenseiten geführt sind, kann es sein, dass keine Straßenbaumneupflanzungen in diesem Bereich ausgeführt werden können. Es bleibt weiterhin abstimmen, ob durch besondere Schutzmaßnahmen eine Abstandsreduzierung zu den Leitungen

als Ausnahme möglich ist. Um die für die Ausbauplanung erforderliche Flexibilität bei den Baumstandorten im Straßenraum zu erreichen, wird Festsetzung 8.3, Satz 2, wie folgt geändert: „Der festgesetzte Standort kann entlang des Fahrbahnrandes um bis zu 15 m verschoben werden.“ In die Hinweise wird aufgenommen, dass bei Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern von Leitungen ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m eingehalten werden muss.

7) Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn

Die Gemeinde weist auf die aus der geplanten Nachverdichtung der Luitpold-siedlung entstehende Verkehrszunahme auf der Luitpoldstraße hin. Aus der Bebauungsplan-Änderung ermittelt die Gemeinde eine Zahl von 624 Fahrzeugen im Geltungsbereich der Änderung. Nach Auffassung der Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn sind daher folgende Punkte zu überprüfen:

- Die derzeitige Auslastung der Luitpoldstraße
- Die Folgen der Bebauungsplan-Änderung auf den Verkehr auf der Luitpoldstraße sowie eine Überprüfung deren Leistungsfähigkeit
- Die Folgen der Bebauungsplan-Änderung auf den Verkehr an der Engstelle S-Bahn- Überprüfung sowie Überprüfung deren Leistungsfähigkeit.

7 : 0

Beschlussvorschlag:

Die Anregung der Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Hohenbrunn ist allerdings der Auffassung, dass sich aus der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans keine so große Mehrung des Kfz-Verkehrs ergibt, dass die von der Nachbargemeinde geforderte Überprüfung der Auslastung und Leistungsfähigkeit der Luitpoldstraße einschließlich der Engstelle erforderlich wird. Als Kreisstraße ist die Luitpoldstraße grundsätzlich dafür geeignet, eine gewisse Mehrbelastung aufzunehmen. Das für die Kreisstraße zuständige staatliche Bauamt hat in dieser Hinsicht dementsprechend auch keine Hinweise gegeben.

Da es sich hier um die Änderung eines bereits weitgehend bebauten Gebiets handelt, wird sich die von der Nachbargemeinde angenommene Mehrung an Fahrzeugen außerdem über einen langen Zeitraum erstrecken, so dass mögliche Auswirkungen nur schrittweise eintreten. Aufgrund der sehr günstigen Lage zur S-Bahn ist weiter davon auszugehen, dass auch in verkehrlicher Hinsicht die geplante Nachverdichtung an dieser Stelle sinnvoll ist.

Im Ergebnis hält die Gemeinde Hohenbrunn ein zusätzliches Verkehrsgutachten für diese Bebauungsplan-Änderung nicht für erforderlich.

B Einwendung aus der Öffentlichkeit

1) Höhenkirchner Straße 117a und b

Es wird Einspruch eingelegt gegen die Festsetzung der Tanne im Vorgarten als zu erhaltender Baum. Begründet wird die Einwendung wie folgt:

- Einschränkung einer künftigen Nachverdichtung (ev. mit Tiefgarage), dadurch
- Entwertung des Grundstücks und Verstoß gegen das Gebot der

Gleichbehandlung.

- Beschattung von Photovoltaikanlagen und dadurch Verhinderung rentabler Energiegewinnung auch auf dem Nachbargrundstück.
- Tannen gehören nicht zu den schützenswerten Gehölzen, vor allem angesichts der Bewaldung in unmittelbarer Nähe.
- Derzeitiger Charakter der Luitpoldsiedlung nicht durch große freistehende Bäume in den Vorgärten geprägt.
- Durch die Klimaänderung Gefahr durch Windbruch.

4 : 3

Beschlussvorschlag:

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Eine unzumutbare Einschränkung für eine spätere Nachverdichtung ist aus Sicht der Gemeinde nicht erkennbar, da sich eine Tiefgarage mit Rampe bei gleichzeitigem Baumerhalt durchaus realisieren lässt. In der Siedlung sind viele Grundstücke vorhanden, bei denen die überbaubare Grundstücksfläche auf bestehende Bäume Rücksicht nimmt, da die Sicherung des vorhandenen erhaltenswerten Baumbestands ein wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde ist. Daher ist der Grundsatz der Gleichbehandlung aus Sicht der Gemeinde auf dem Grundstück der Antragsteller nicht verletzt. Auch für Photovoltaikanlagen sind bei günstiger Baukörperstellung durchaus Möglichkeiten der Umsetzung vorhanden. Nadelgehölze sind nicht weniger schützenswert als Laubgehölze. Die Luitpoldsiedlung wird sowohl durch Bäume im Vorgarten als auch durch Bäume im rückwärtigen Bereich charakterisiert. Der hier angesprochene Baum ist für den Bereich der Höhenkirchner Straße prägend und durch seine freistehende Lage und die guten Wuchsbedingungen in einem sehr guten Zustand. Er besitzt zudem ein langfristiges Weiterentwicklungspotenzial, da Weiß-Tannen als widerstandsfähig gegen den Klimawandel eingestuft werden. Der Baum ist aus diesen Gründen als sehr erhaltenswert kategorisiert. Sollten durch Stürme oder andere Umwelteinflüsse Schädigungen eintreten, so ist die Standsicherheit natürlich immer vorrangig zu sehen und kann als Grund für eine notwendige Fällung ausschlaggebend sein.

An der Festsetzung des Baumes als zu erhaltend wird unverändert festgehalten. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

2) Höhenkirchner Straße 119 a

Der Bebauungsplan-Entwurf zeigt, dass auf den Grundstücken Höhenkirchner Straße 119 a bis d Häuser derselben Größe erstellt werden können. Könnte man auf dem 800 m² großen Eckgrundstück nicht ein viel größeres Gebäude hinstellen als auf den kleineren Nachbargrundstücken. Wenn ja, wie würde dann der Grundriss aussehen?

7 : 0

Beschlussvorschlag:

Da im Bebauungsplan-Entwurf Verhältniszahlen für das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt sind, kann auf einem großen Grundstück auch ein größeres Haus als auf einem kleinen Grundstück stehen. Das Grundstück des Antragstellers ist rund 980 m² groß, das bestehende Gebäude hat eine Grundfläche von rund 100 m². Damit bleibt noch ein Baurecht von rund 120 m²

Grundfläche. In den festgesetzten Baugrenzen kann damit ein entsprechender Anbau an das Bestandsgebäude verwirklicht werden; hierbei sind zum Nachbargrundstück die Abstandsflächen einzuhalten. Genaue Grundrissplanungen gehören nicht zu den Anforderungen an einen Bebauungsplan, diese müsste der Antragsteller selber vornehmen.

3a) Gemeinschaftsstellungnahme Anwohner Höhenkirchner Straße

Das Konzept des Bebauungsplans wird zunächst als ok bezeichnet. Einspruch erhoben wird aber gegen die Festsetzung, wonach Garagen erst in einem Abstand von mindestens fünf Metern vom Rand der Straße bzw. des Gehwegs errichtet werden dürfen. Begründet wird der Einspruch mit dem Bodenschutz (lange Zufahrten werden vermieden) und dem Schallschutz (Barrierewirkung der Garagen). Die „relativ normale Schallbelastung“, die das Gutachten festgestellt hat, wird stark angezweifelt. Als „eher fadenscheinig“ wird das Argument bezeichnet, die Einfahrt unmittelbar aus der Garage auf den Gehweg mit integriertem Radweg wäre aus Sicherheitsgründen nicht möglich. Hierbei wird auf die bestehenden Hecken verwiesen, die die Ausfahrten schon jetzt eher zu einer Zitterpartie machen. Da sei kein Unterschied, ob man aus einem Garagentor oder einem Gartentor fährt. Daher wird gebeten, speziell an dieser Straße Garagen unmittelbar an die Verkehrsfläche angrenzend zuzulassen.

7 : 0

Beschlussvorschlag:

Ein wichtiges Argument gegen die Zulassung von Garagen mit der Einfahrtsseite unmittelbar an dieser nach Aussage der Antragsteller stark befahrenen Straße haben die Antragsteller mit ihrem Hinweis auf die Zitterpartie aufgrund der Hecken bereits geliefert. Speziell auch aufgrund des Radverkehrs auf dem Gehweg ist eine Aufstellfläche vor der Garage aus Sicherheitsgründen dringend erforderlich. Ob die Sicht durch die Hecken gefährlich beeinträchtigt wird, bleibt zu überprüfen. Da die gemeindliche Stellplatzsatzung die Aufstellfläche vor der Garage als Stellplatz anrechnet, entsteht durch den Abstand von fünf Metern zum Gehweg auch keine höhere Versiegelung als wenn der Stellplatz daneben angeordnet ist. Eine Schallschutzwirkung könnten Garagen nur dann erzeugen, wenn sie über eine längere Strecke ununterbrochen aneinandergebaut sind. Dies ist hier aber weder das Ziel der Gemeinde, noch ist es umsetzbar.

In der Gesamtabwägung der Einwendungen bleibt die Gemeinde bei der bisherigen Festsetzung.

3b) Aufgrund der schlechten Bausubstanz soll die bestehende Doppelhaushälfte durch einen Neubau ersetzt werden. Um die Möglichkeit des großen Grundstücks nutzen zu können, und um zur dringend notwendigen Wohnraumgewinnung beizutragen, wird eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung auf eine GRZ von 0,30 und eine GFZ von 0,55 angestrebt. Durch diesen sozialen Blick auf die Ermöglichung von Wohnraum könnte ein Doppelhaus mit zwei großen Einheiten (120 m²) und vier kleinen Einheiten (60 m²) gebaut werden.

Der Charakter der Siedlung ginge dadurch nicht verloren und der Anteil der Grünflächen ist auch zufriedenstellend, insbesondere da ja im Norden an das Grundstück unbebaute Felder und Wiesen angrenzen. In der Zukunft sollte auch eine moderate Verschiebung der nördlichen Baugrenze nach außen in Betracht

gezogen werden.

7 : 0

Beschlussvorschlag:

Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Das im Entwurf der Bebauungsplan-Änderung festgesetzte Maß der Nutzung mit einer GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,45 erhöht das bisher zulässige Maß der Nutzung bereits deutlich, vor allem auch deshalb, weil nun Aufenthaltsräume in Dachgeschossen, die keine Vollgeschosse sind, nicht mehr zur GFZ zu rechnen sind. Die vom Antragsteller gewünschte weitere Erhöhung von GRZ und GFZ ist aus Sicht der Gemeinde nicht mehr geeignet, eine verträgliche Nachverdichtung in der Siedlung zu gewährleisten. Insbesondere die Grundstückszuschnitte, die überwiegend sehr tief sind, und damit flächensparende Bebauungsmöglichkeiten einschränken, als auch der gewünschte Baum- und Freiraumschutz sind mit einer weiteren Erhöhung der Baudichte nicht vereinbar. Die Grundstücke nördlich der Weidenstraße weisen zwar auch einen tiefen Grundstückszuschnitt auf; die Voraussetzungen für eine zweite Baureihe sind hier aber nicht gegeben. Damit entfällt aus Sicht der Gemeinde auch die Begründung für die vom Antragsteller gewünschte zukünftige Ausdehnung der Baugrenzen nach Norden.

Die Gemeinde hält daher an der bisherigen Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung fest.

4a) Weidenstraße 15

Die neue Wand- /Firsthöhe wird mit 6,5 m / 9,8 m, gemessen von der Straßenoberkante Fahrbahnmitte, festgelegt. Es wird gebeten zu berücksichtigen, dass viele der bestehenden Gebäude einen Sockel besitzen. Die Differenz zwischen Straßenoberkante Fahrbahnmitte und Oberkante Rohfußboden EG beträgt beim Grundstück der Antragsteller 45 cm (eigene Messung mit Schlauchwasserwaage). Es wird daher gefordert, für alle bestehenden Gebäude die Wand- und Firsthöhen auf die OK EG-Rohfußboden zu beziehen.

7 : 0

Beschlussvorschlag:

Im bisher gültigen Bebauungsplan für das Grundstück der Antragsteller ist festgesetzt, dass die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens max. 0,3 m über der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte liegen und die Wandhöhe max. 6,0 m betragen darf. Eine Überprüfung der Bauakten der letzten 10 Jahre hat ergeben, dass die EG-Rohfußböden teilweise tatsächlich mehr als 0,3 m über der Straßenoberkante liegen. In Bezug auf das bestehende bzw. natürliche Gelände liegt die Sockelhöhe in den überprüften Fällen meist unter 0,2 m.

Der Anregung der Antragsteller wird daher insofern gefolgt, als die zulässige Wandhöhe von 6,5 m und die zulässige Firsthöhe von 9,8 m nicht mehr auf die Straßenoberkante, sondern auf das bestehende bzw. natürliche Gelände bezogen werden. Damit werden bisherige Ungleichbehandlungen durch zur Straße unterschiedlich stark abfallende Grundstücke vermieden. Um die wenigen Fälle nicht zu benachteiligen, in den das Gelände innerhalb des Baufensters abfällt, werden die alle Höhen bergseitig festgesetzt.

4b) Es wird gebeten, die Breite der Doppelgarage wie bei den Nachbarn auf 6,0 m festzusetzen (im Entwurf sind nur 5,5 m enthalten).

7 : 0

Beschlussvorschlag:

Die Bemaßung der Doppelgarage mit 5,5 m statt 6,0 m geht auf einen Rundungsfehler zurück; das Maß wird auf 6,0 m korrigiert.

4c) Im neuen Bebauungsplan werden straßenbegleitende Baumpflanzungen vorgesehen. Die **hierfür erforderlichen „Grüninseln“** am Fahrbahnrand werden das Erscheinungsbild der Siedlung bestimmt aufwerten. Vorgeschlagen wird eine Überprüfung, ob eine Verkehrslösung als Spielstraße möglich ist, vergleichbar zur neuen Luitpoldsiedlung. Immer wieder sind vor allem Fahrer der Paket- und Lieferdienste mit extrem erhöhter Geschwindigkeit unterwegs. Die zur Verfügung stehende Breite der Verkehrsfläche sollte eine Spielstraße ermöglichen.

7 : 0

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde wird die Anregung prüfen, in der Weidenstraße eine Spielstraße einzurichten. Aufgrund der grundsätzlich anderen Thematik und der gebietsübergreifenden Bedeutung einer eventuellen Umwidmung wird sie das Anliegen dies außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens prüfen.

5a) Weidenstraße 18 und 20

Für die Fl.Nr. 1175/108 wird eine kleine Erweiterung des Bauraums nach Südosten angeregt, um die Garagen besser situieren zu können.

7 : 0

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt und der Bauraum im Südosten der Fl.-Nr. 1175/8 bis an die östliche Grundstücksgrenze und an die Baumkrone erweitert.

5b) Für die Fl.-Nr. 1175/8 wird angeregt, das Baufenster aus der Änderung von 2012 wieder aufzunehmen, um ein rechteckiges Haus mit Satteldach und mittigem First zu ermöglichen. Bezüglich der Baumgruppe im Südosten des Grundstücks wird angeregt, zwei Bäume herauszunehmen, die bereits Schräglage haben bzw. Risse aufweisen.

7 : 0

Beschlussvorschlag:

Um eine gemeinsame Lösung für die Bebauung der Fl.-Nr. 1175/8 zu finden, fand am 11.04.2019 ein Ortstermin mit der Gemeinde, den Eigentümern und den Planern statt. Seitens der Gemeinde wurde angeboten auf die Festsetzung der beiden mittigen Bäume, der beiden geschädigten Bäume und von zwei Bäumen an der Straße zu verzichten. Im Gegenzug sollte die Bebauung so optimiert werden, dass die sehr große Eiche, die restliche Baumgruppe im Südosten (zu der ein bisher aufgrund einer Verwechslung der Stammsignaturen nicht eingezeichneter großer Baum gehört) sowie die restlichen

großen Bäume an der Straße erhalten werden können. Den Eigentümern wurde daraufhin am 17.04.2019 eine überarbeitete Plandarstellung zugeschickt, in der die besprochenen Baumfestsetzungen enthalten sind und ein sich daraus ergebender Bauraum eingetragen ist. Mit Stand vom 20.05.2019 erhielt die Gemeinde einen Bebauungsvorschlag von den Eigentümern, in dem weitere drei große und ein kleiner Baum nicht erhalten werden können und die zentrale Eiche von zwei Neubauten und einer Garage „eingekesselt“ wird.

Da dieser Bebauungsvorschlag mit den Zielen der Gemeinde nicht vereinbar ist und sich das auf dem Grundstück zulässige Baurecht in dem am 17.04.2019 vorgeschlagenen Bauraum gut in einem einfach rechteckigen Baukörper realisieren lässt, hält die Gemeinde an diesem Vorschlag fest. Ausgenommen hiervon wird lediglich die bisher als zu erhalten festgesetzte Birke im Nordosten des Grundstücks. Diese wird herausgenommen, um hier eine Grundstückszufahrt zu ermöglichen.

6) Luitpoldstraße 1172/3, 1172/21 und /22

Die Antragsteller beabsichtigen, auf der Gesamtfläche der drei Grundstücke Gebäude mit unterschiedlich großen Mietwohnungen zu errichten. Die Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Unter Erhalt des parkartigen Charakters soll dennoch eine wirtschaftliche Nutzung erzielt werden. Die Gebäudegrößen sollen an der Umgebung orientiert sein. Eine Zerstückelung des Grundstücks wie bei z.B. Doppelhäusern oder Eigentumswohnungen ist ausdrücklich nicht geplant. Die vorgesehene GRZ und GFZ entsprechen den vorgesehenen Planungen und können im Wesentlichen eingehalten werden. Die weitergehende Beschränkung durch eine Höchstgrenze an Wohnungen wird abgelehnt. Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage ist nur über die schon bestehende private Erschließungsstraße möglich. Daher muss eine gemeinsame Anlage für alle geplanten Gebäude errichtet werden. Um alle Gebäude anzuschließen muss es möglich sein, diese Anlage auch außerhalb der Baufenster zu positionieren. Der Gesamtcharakter der Anlage wird dadurch nicht nur nicht gestört, sondern ausgeweitet, da unschöne Garagen entfallen und auf der Tiefgarage wieder eine Grünanlage errichtet werden kann.

Eine Wirtschaftlichkeit wäre in den geplanten Baufenstern grundsätzlich gegeben, wenn vier größere Gebäude, entsprechend den bestehenden größeren Häusern in der Nachbarschaft, errichtet würden. Die Errichtung von fünf kleineren Gebäuden, entsprechend den kleineren Häusern in der Luitpoldsiedlung, würde aber bevorzugt. Hierzu müssten die Baufenster auf Fl.-Nr. 1172/3 verändert werden, was unproblematisch erscheint, da sich die gewünschte Verschiebung nicht auf den schützenswerten Baumbestand auswirken würde. Das vorgeschlagene Baufenster auf den Fl.-Nr. 1172/21 und /22 schiebt die dort zu errichtenden Gebäude aus der Flucht aller anderen schon bebauten Grundstücke an der Luitpoldstraße nach vorne. Dies erscheint nicht zuletzt aus städtebaulichen Aspekten heraus nicht vorteilhaft. Gewünscht wird daher zumindest für das geplante Gebäude 4 (Fl.-Nr. 1172/21) eine Verschiebung nach hinten. Damit könnte der Baumbestand entlang der Luitpoldstraße weitergehend erhalten bleiben, was auch aus Lärmschutzgründen wünschenswert ist. Der Stellungnahme beigelegt sind vier Planskizzen für zwei Bebauungsvarianten.

Sachverhalt:

Die Planung der Antragstellerin mit mehreren Mietgebäuden in einem

parkartigen Grundstück wird grundsätzlich positiv gesehen. Problematisch erscheinen die gewünschte Ausdehnung der Tiefgarage über den Bauraum hinaus und die vorgesehene Zufahrt zur Tiefgarage nordöstlich des Bestandsgebäudes. Bei der Ortsbesichtigung mit der Gemeinde und den Planern am 05.12.2018 wurde mit der Antragstellerin besprochen, dass sie ihre Planung konkretisiert, insbesondere auch bezüglich der Lage der Tiefgarage und der Zahl der Wohnungen. Als zusätzliche Option für eine flächensparende und baumschützende Realisierung des festgesetzten Baurechts wurde für die Fl.-Nr. 1172/3 eine dreigeschossige Bebauung als Idee genannt (WH 9,5 m, FH 12,8 m). Dies erschien hier ausnahmsweise gerechtfertigt, da es Ziel der Gemeinde ist, zum Schutz des Baumbestands die Grundflächen möglichst zu reduzieren, ohne das Baurecht (Geschossflächen) zu verringern. Die in der Stellungnahme aufgeführte Anregung zu den Bauräumen auf den Fl.-Nr. 1172/21 und 1177/22 wurde von der Antragstellerin bei der Ortsbesichtigung zurückgenommen. Hier wurde vorgeschlagen die Bauräume analog zum Vorgehen auf der Fl.-Nr. 1172/3 bis an die Kronenränder nach Norden zu verschieben. Im Mai 2019 fand ein erster Abstimmungstermin mit den mittlerweile beauftragten Architekten statt. Hierbei wurde überlegt, dass den Belangen der Antragstellerin insofern entsprochen werden kann, als der Einschnitt im Westen des Baufensters zurückgenommen und ansonsten das Baufenster bis an die Kronenränder ausgeweitet wird. Ein zusätzlicher Bauraum für die Tiefgarage wurde nicht überlegt, da damit das Ziel der Baumerhaltung nicht umgesetzt werden kann. Im September 2019 erhielt der Planungsverband einen Entwurf für die Bebauung der drei Grundstücke der Eigentümerin. In diesem Entwurf sind auf der Fl.-Nr. 1172/3 zwei dreigeschossige Gebäude und eine Tiefgarage untergebracht, die den bisherigen Bauraum weitgehend einhalten. In der Tiefgarage sollen auch die Stellplätze für die beiden geplanten Neubauten auf den Fl.-Nr. 1172/21 und /22 errichtet werden. Das Konzept sieht insgesamt 28 Wohnungen vor (zweimal acht und zweimal sechs Wohnungen). Die nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde erforderlichen Stellplätze können in der Tiefgarage und den geplanten oberirdischen Besucherstellplätzen untergebracht werden. Die bisher festgesetzten Nutzungsziffern einschließlich der Gesamtversiegelung werden eingehalten.

6 : 1

Beschlussvorschlag:

Das von der Eigentümerin mit Stand September 2019 vorgelegte Bebauungskonzept mit zwei zweigeschossigen und zwei dreigeschossigen Gebäuden und einer Gemeinschaftstiefgarage wird grundsätzlich positiv gesehen. Ausschlaggebend hierfür ist der flächensparende Ansatz des Konzepts, durch den ein großer Teil der Bäume erhalten werden kann. Die hier ausnahmsweise zugelassenen dreigeschossigen Gebäude als Kompensation für die dem Baumschutz dienende Konzentration des Baurechts werden als verträglich eingestuft, da alle Nachbargebäude einen großen Abstand haben und der dichte Baumbestand die Höhenwirkung mindert. Die Gemeinde hat sich weiter intensiv mit der Frage befasst, ob die im Konzept vorgesehenen 28 Wohnungen mit den städtebaulichen Zielvorstellungen vereinbar sind. Durch die Gemeinschaftstiefgarage erfolgt die Erschließung aller drei Grundstücke über den schmalen Stich zur Luitpoldstraße.

In ihrer Beschlussfassung zugunsten des Konzepts hat die Gemeinde folgende Aspekte sehr hoch bewertet: 1. Es handelt sich um eine einmalige Situation im Planungsgebiet, da es sich hier insgesamt um das mit Abstand größte Grundstück handelt. 2. Die Bebauungsmöglichkeiten bzw. die zu errichtende Anzahl an Wohngebäuden (und damit auch die mögliche Gesamtzahl an Wohnungen) sind durch das Ziel, den Baumbestand zu erhalten, stark eingeschränkt. 3. Das Konzept ist sehr flächensparend. 4. Es werden in S-Bahn-Nähe Mietwohnungen – auch kleinere – geschaffen. Die Zunahme an Verkehr auf dem Stich wird als insgesamt verträglich bewertet, da nur zwei weitere Anlieger den Stich nutzen und die Sichtverhältnisse sehr günstig sind, wie die Sichtdreiecke zeigen.

Die Verwaltung hat sich daher entschlossen, auf der Fl.-Nr. 1172/3 zwei dreigeschossige Gebäude mit jeweils acht Wohnungen festzusetzen. Im Gegenzug wird der Bauraum so verkleinert, dass tatsächlich nur zwei Wohngebäude möglich sind. Für die Tiefgarage wird ein gesonderter Bauraum festgesetzt, in dem nur die Tiefgarage zulässig ist. Der verkleinerte Bauraum wird im Nordosten zugunsten der Tiefgaragenabfahrt geringfügig erweitert, ohne in den Kronenraum einzugreifen. Zusätzlich wird der Bauraum im Süden geringfügig nach Süden erweitert, auch hier ohne in den Kronenbereich einzugreifen. Auf den Fl.-Nr. 1172/21 und 1172/22 werden in den zweigeschossigen Gebäuden jeweils sechs Wohnungen zugelassen, wie sie in mehreren Bestandsgebäuden bereits vorhanden sind.

7) Luitpoldstraße 30

Der Antragsteller führt aus, dass durch den geplanten Baumschutz nur ein relativ schmaler Streifen entlang des Stichts für die Bebauung zur Verfügung bleibt. Aufgrund der geringen Breite des Stichts sieht er die Schrägstellung der Garage als unumgänglich an, wodurch der Platz für das Wohnhaus erheblich eingeschränkt wird, zusätzlich zu der Einschränkung durch die weit ausgreifenden Äste der vorhandenen Bäume, die eine auf Dauer sichere und problemlose Bebauung fraglich erscheinen lassen. Damit würde die vorgesehene Planänderung zu einer eingegengten Bebauungsmöglichkeit führen, bei der die vorgesehene GRZ und GFZ nicht ausgenutzt werden könnten. Dies würde eine Schlechterstellung gegenüber der im derzeitigen Bebauungsplan vorgesehenen Bebauungsmöglichkeit darstellen. Es wird daher um Überprüfung gebeten und um Sicherstellung der Gleichbehandlung gegenüber den anderen Grundstückseigentümern im Plangebiet.

7 : 0

Beschlussvorschlag:

Die vorliegende Planung stellt den Eigentümer nicht schlechter als die bisherige, bei der die überbaubare Fläche geringer war. Trotzdem wurden die Belange des Antragstellers bei der Ortsbesichtigung am 05.12.2018 besprochen, da das nun mögliche Baurecht durch den großen Baumbestand weiterhin auf eine Fläche reduziert ist, die dessen Ausnutzung nur gerade eben so ermöglicht.

Im Ergebnis wird die Baugrenze auf dem Grundstück des Antragstellers bis an den Kronenrand des nächstgelegenen Baums nach Osten verschoben. Außerdem wird auch auf diesem Grundstück wie auf der Fl.-Nr. 1172/3 eine dreigeschossige Bebauung zugelassen (WH 9,5 m, FH 12,8 m), um die Ausnutzung des Bauraums variabler zu gestalten.

Zusätzlich wird nach Norden die einzuhaltende Abstandsfläche hier als Ausnahme auf drei Meter verkürzt, was sich aus dem Grundstückszuschnitt des nördlichen Grundstücks rechtfertigen lässt. Da hier aber kein flächensparendes Gesamtkonzept vorliegt und dieses auch nicht zu erwarten ist, wird die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude hier nicht angehoben.

8) Luitpoldstraße 20

1. Der im Entwurf vorgesehene Bepflanzungsbereich sieht im süd-östlichen Bereich eine Pflanzzone vor, durch die sich zum späteren Zeitpunkt keine vernünftige Bebauung im vorderen Bereich mehr realisieren lässt. Daher wird um Anpassung des Baufensters um ca. 14,0 mal 10,0 m parallel zur westlichen Gebäudeseite des bestehenden Anwesens gebeten. (siehe Anlage)
2. Die im Entwurf festgesetzte Baugrenze sollte im nördlichen und östlichen Bereich an den Bestand angepasst werden. Hier befinden sich derzeit ein Kellerabgang im östlichen Bereich sowie Überdachungen im nördlichen und östlichen Bereich.
3. Der Entwurf sieht als zulässige Dachform lediglich ein Satteldach vor. Das bestehende Gebäude des Antragstellers hat ein Walmdach, welches im Fall einer Aufstockung oder Sanierung nicht mehr zulässig wäre. Dies sollte in der Abwägung berücksichtigt werden.

7 : 0

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen unter 1. und 2. wird entsprochen; die Baugrenzen werden erweitert. Um dem berechtigten Interesse des Eigentümers am Bestandschutz für sein Gebäude zu entsprechen, wird für das Bestandsgebäude auf der Fl.-Nr. 1172/5 eine Ausnahme von der Dachform festgesetzt: Hier ist auch weiterhin ein Walmdach zulässig.

9) Erlenstraße 2

Gegen die Grünzone in den Abmessungen von 16,5 mal 5,5 m wird Einspruch erhoben, da hierdurch die spätere Bebauung des Grundstücks erschwert wird.

7 : 0

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt. Um eine bessere Bebaubarkeit des Grundstücks zu ermöglichen, wird die überbaubare Fläche vergrößert, indem die Fläche zur Pflanzung von Bäumen von bisher 16,0 mal 5,5 m auf 10,0 mal 5,0 m reduziert

wird.

10) Erlenstraße 10

Gegen die Planung für die Grundstücke Fl.-Nr. 1172/6 und 1173/8 wird Einspruch erhoben. Das Haus wurde ursprünglich als Dreispänner geplant. Für Erlenstraße 8 besteht eine Bauoption. Im vorgelegten Entwurf wäre diese Option aufgehoben bzw. nach Südwesten verschoben. Dadurch würde dem Grundstück der Antragsteller Abendsonne und Sicht genommen, was auch zur Wertminderung beitragen würde.

6 : 1

Beschlussvorschlag:

Die Ortsbegehung am 05.12.2018 hat bestätigt, dass die Bäume auf dem Grundstück 1172/6 sehr erhaltenswert sind. Weiter wurde festgestellt, dass der südöstlichste der dort festgesetzten Bäume gefällt wurde.

Dieser wird nicht mehr festgesetzt.

Der Anregung des Antragstellers wird insofern gefolgt, als die Baugrenze auf der Fl.-Nr. 1172/6 um zwei bis drei Meter Richtung Straße verschoben wird, bis sie unmittelbar an die Kronen der festgesetzten Bäume reicht. Außerdem wird hier ein Dreispänner als Ausnahme zugelassen.

An der Ausdehnung des grundstücksübergreifenden Bauraums nach Westen wird festgehalten. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die überall einzuhaltenen gesetzlichen Abstandsflächen eine ausreichende Belichtung im gesamten Planungsgebiet gewährleisten.

11) Erlenstraße 17

Bei dem direkt angrenzenden nordöstlichen gelegenen Grundstück Fl.-Nr. 1175/15 wurde eine rückwärtige Bebauung genehmigt. Es wird beantragt, das gleiche Baurecht, also eine rückwärtige Bebauung auch auf der Fl.-Nr. 1174/3 einzuräumen. Der Änderungsvorschlag ist der Stellungnahme beigelegt. Das zusätzliche Einfamilienhaus soll über eine 3,5 m breite Zufahrt an der nördlichen Grundstücksgrenze erschlossen werden. Die Grundfläche soll 90 m², die Geschossfläche 180 m² betragen.

7 : 0

Beschlussvorschlag:

Die Ortsbegehung am 05.12.2018 hat ergeben, dass der große Baum auf der Fl.-Nr. 1174/4 nicht mehr vorhanden ist und für die Fällung der Fichte auf der Fl.-Nr. 1174/3 eine Fällerlaubnis in Aussicht gestellt wurde. Aus Gründen der Gleichbehandlung wird die Baugrenze auf dem Grundstück des Antragstellers bis auf 10 m an die nordöstliche Grundstücksgrenze ausgeweitet. An der südöstlichen Grundstücksgrenze wird die Baugrenze soweit zurück genommen, dass der Kronenbereich der großen Eiche frei bleibt. Die Fichte sowie die Kirsche auf diesem Grundstück und der bereits gefällte Baum auf dem Nachbargrundstück werden nicht mehr als zu erhalten festgesetzt.

12) Ahornstraße 5a

Es wird gebeten, den Bauraum so anzupassen, dass ein einfach rechteckiger Baukörper möglich ist.

7 : 0

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird im Wesentlichen gefolgt und der Bauraum so nach Nordosten erweitert, dass er bis an den Kronenrand der beiden großen Bäume reicht.

13) Ahornstraße 7b

Es wird Einspruch zum festgesetzten Baumbestand eingelegt. Auf dem Grundstück seien Bäume eingezeichnet, die nie existiert haben. Auf dem Nachbargrundstück sind vier umsturzgefährdete Fichten an der Grundstücksgrenze festgesetzt. Es sind noch weitere fünf Bäume im Bebauungsplan eingezeichnet, von denen einer durch Sturm umgefallen ist.

7 : 0

Beschlussvorschlag:

Lage und Existenz der angesprochenen Bäume wurden vor Ort überprüft. In der bisherigen Planzeichnung hatte sich die Darstellung des Baumbestands insgesamt etwas verschoben. Dies wurde korrigiert. Darüber hinaus hat die Ortseinsicht ergeben, dass der Baumbestand korrekt gemäß Aufmaß festgesetzt ist.

14) Ahornstraße 10

Beantragt wird die Erweiterung des Baufensters über die gesamte Breite des Grundstücks Fl.-Nr. 1175/10 bis zur Grenze der Fl.-Nr. 1175/15 und 1175 mit /96 bis /98. Folgende Begründungen werden angeführt:

1. Durch die festgesetzte GRZ von 0,25 ist sichergestellt, dass eine angemessene Größe an Grünfläche bestehen bleibt; die Beschränkung durch die Baugrenze führt daher nicht zu einem Mehrwert.
2. Würden weitere Gebäude in dem laut Bebauungsplan eingezeichneten Bereich gebaut, würden die Zufahrten entweder über die Zufahrt zu der Fl.-Nr. 1175/96 mit entsprechenden Abzweigungen führen, oder über eine separate Zufahrt über die Fl.-Nr. 1175/10. Dies hätte zur Folge, dass die Grünfläche durch die Zufahrten erheblich verringert werden würde. Dieser Effekt könnte durch eine Positionierung der Gebäude näher an der Grundstücksgrenze vermieden bzw. erheblich verringert werden.
3. Auf der Fl.-Nr. 1175/10 befinden sich auf Höhe der Nachbar-Fl.-Nr. 1175/96 bis /98 zahlreiche Obstbäume. Wenn Gebäude in dem derzeit ausgewiesenen Baufeld gebaut würden, ginge der Bestand verloren. Auch dies ließe sich durch die Lage der Gebäude näher an der Grundstücksgrenze verringern.
4. Würde die Fläche neben dem bestehenden Wohngebäude zur Bebauung

freigegeben, könnte dort ein Gebäude errichtet werden, ohne den Baumbestand auf dem Grundstück zu verändern und ohne eine neue Zufahrt anzulegen.

Aus Sicht des Antragstellers handelt es sich um einen ökologisch und ökonomisch sinnvollen Vorschlag, der sicherstellt, dass ein möglichst großer Bestand an Grünflächen und Bäumen dauerhaft erhalten bleibt.

7 : 0

Beschlussvorschlag:

Der Anregung kann aus verschiedenen Gründen nicht entsprochen werden: Entgegen der Auffassung des Antragstellers reicht die Festlegung der GRZ nicht aus, um die im Plangebiet gewünschten zusammenhängenden Grünbereiche zu sichern, die den Erhalt und im vorliegenden Fall die Pflanzung neuer großer Bäume ermöglichen. Es ist zwar richtig, dass nicht mehr Grundfläche gebaut werden kann. Die Grünbereiche sind aber nicht zwangsläufig zusammenhängend, sondern eher zerstückelt, was in der Regel auch zu einer größeren Gesamtversiegelung führt. An der Differenzierung in Baufenster und Grünbereiche wird daher auch hier festgehalten.

Auf dem fast 2.300 m² großen Grundstück mit einer Tiefe von gut 70 m kann bei der festgesetzten GRZ eine erhebliche Baumasse realisiert werden. Zur Erschließung der möglichen Bebauung ist ein Erschließungsweg erforderlich, der nur an der nördlichen Grundstücksgrenze sinnvoll angelegt werden kann. Daraus ergibt sich ein ähnliches Bebauungsbild wie auf dem südlich angrenzenden Grundstück, auf dem im Süden ebenfalls ein ca. 10 m breiter Streifen nicht bebaut ist. Durch die Grünzone im Süden ergibt sich daher aus Sicht der Gemeinde keine maßgebliche Einschränkung der Bebauungsmöglichkeit des Grundstücks. Die Lage der neuen Gebäude näher an der südlichen Grundstücksgrenze ergibt dagegen vor allem Nachteile – verringerter Südgarten, längere Zufahrten bzw. Zufahrten im Süden.

Bei dem auf dem Grundstück entsprechend der Konzeption des Bebauungsplans vorhandenen Baurecht erscheint der Erhalt der Obstbäume nur möglich, wenn auf einen Teil des Baurechts verzichtet wird. Auch hier erschließt sich der Vorteil weiter südlich gelegener Gebäude nicht.

Betrachtet man den Wunsch nach einem zusätzlichen Gebäude südlich des Bestands genauer, zeigt sich, dass bei Einhaltung der Minimalabstandsflächen das neue Gebäude an der schmalsten Stelle gerade 7,5 m Breite in Nord-Süd-Richtung aufweisen würde. Auch hieraus kann die Gemeinde keinen Vorteil erkennen, der dem Belang des Freiraumschutzes überlegen wäre. In der Gesamtabwägung ist die Gemeinde davon überzeugt, hier eine ausgewogene Abwägung zwischen den Bebauungsmöglichkeiten für das Grundstück und dem Freiraumkonzept gefunden zu haben. Sie hält daher am bisherigen Bebauungskonzept für das Grundstück fest.

15) Ahornstraße 12c

Der Antragsteller hält die vorgelegte Änderung des Bebauungsplans in nahezu allen Punkten für sehr gelungen: Sie ermöglicht die längst überfällige Nachverdichtung und erhält dennoch den Charakter der Siedlung. Besonders gefällt dem Antragsteller die vorgesehene Straßenrandbepflanzung; er möchte diese durch die Stellung-

nahme nochmal explizit und vollumfänglich befürworten. Aus seiner Sicht gibt es in der Ahorn- und auch in der Weidenstraße nicht die von einigen Kritikern befürchtete Parkplatznot, vor allem dann nicht, wenn alle Anwohner ihre eigenen Stellplätze benutzen würden. Außerdem würden die neuen Bäume zur Verkehrsberuhigung beitragen. Es wird daher gehofft, dass der Gemeinderat am bisherigen Konzept festhält und sich nicht von einigen lautstarken Kritikern davon abhalten lässt. Als weitere Anregung wird eine Sackgassenlösung für die Ahorn-, Weiden- und Erlenstraße vorgeschlagen: Bei Option 1 würde die Durchfahrt von Ahorn- und Erlenstraße zur Weidenstraße unterbrochen. Bei Option 2 würde die Durchfahrt von Ahorn- und Erlenstraße zur Luitpoldstraße unterbrochen, so dass die Durchfahrt nur noch von der Weidenstraße möglich ist. Umgesetzt werden könnten die Vorschläge mit einfachen baulichen Mitteln, z.B. durch Aufstellen von Pflanzkübeln.

7 : 0

Beschlussvorschlag:

Die Äußerungen zur vorgelegten Planung und insbesondere zur Straßenrandbepflanzung werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagenen Sackgassenlösungen betreffen nicht den Regelungsgehalt des Bebauungsplans. Sie werden von der Verwaltung aber auf ihre Vorteile und Umsetzbarkeit überprüft.

16) Ahornstraße 14

Beantragt wird die Erweiterung des Baufensters im Umfang eines kleinen Einfamilienhauses / eines Bungalows / einer Hauserweiterung nach Süden.

7 : 0

Beschlussvorschlag:

Der Anregung kann aus verschiedenen Gründen nicht entsprochen werden: Insbesondere die Anbauverbotszone und die Immissionsschutzbelange sprechen gegen die Bauraumerweiterung nach Süden. Erweiterungsabsichten müssen daher innerhalb des großen Baufensters realisiert werden.

17) Einwendungen von Markus Dorweiler ohne konkreten Grundstücksbezug

Aufgrund ihres Umfangs werden an dieser Stelle nur die Abwägungen / Beschlussvorschläge zu den einzelnen Punkten aufgeführt. (Vorlage wurde im RIS hochgeladen)

7 : 0

Beschlussvorschlag:

Festsetzungen:

- **Zu 3.4: Auf die Abwägung unter Punkt B 4a zur Festsetzung der Gebäudehöhen wird verwiesen.**

- Zu 5.2: Die Begrenzung der Breite der Dachgauben etc. auf max. ein Drittel der Gebäudelänge begründet sich aus der Absicht, die Dachaufbauten eindeutig als dem Dach untergeordnete Bauteile erscheinen zu lassen. Dies ist bei Dachaufbauten, die die Hälfte der Dachlänge einnehmen nicht mehr gewährleistet. Daher bleibt die Gemeinde bei der bisherigen Festsetzung.
- Zu 5.3: Die Formulierung „angleichen“ ist für eine Festsetzung zu unbestimmt. Um den Kern der Anregung aufzugreifen und eine größere Flexibilität zu ermöglichen, wird die Festsetzung 5.3 wie folgt gefasst: „Doppelhaushälften und Hausgruppenanteile sind hinsichtlich ihrer Dachneigung einheitlich auszubilden.“
- Zu 5.4: Die in der Anregung vorgeschlagene Differenzierung zwischen Solarstrom- und solarthermischen Anlagen erscheint im Vollzug zu kompliziert und städtebaulich schwer zu begründen. Daher bleibt die Gemeinde bei dem aus Gründen des Ortsbilds wichtigen Verbot aufgeständerter Anlagen.
- Zu 6.1: Ein Carport zählt zu den Garagen. Aus Gründen der Klarstellung wird das Wort „Carport“ dennoch in Festsetzung 6.1 ergänzt. Da die gemeindliche Stellplatzsatzung die Aufstellfläche für Pkw vor den Garagen als Stellplatz anerkennt und dies zu einer Reduzierung der Versiegelung beiträgt, wird der Begriff „Stellplatz“ in der Festsetzung 6.1 gestrichen.
- Zu 8.3: Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Die Baumarten an den Straßen wurden aus gestalterischen Gründen auf zwei Arten beschränkt. Zudem wurden hier Arten gewählt, die mit dem beschränkten Standort besser zurechtkommen. Brut- und Schlafkästen sind im Rahmen eines Bbauungsplanes nur als sogenannte CEF-Maßnahmen (CEF = continuous ecological function) festsetzbar, für deren Festsetzung hier die fachlichen Voraussetzungen jedoch nicht gegeben sind. Dem Wunsch Verschiebungen zu ermöglichen, wird auch im Hinblick auf die bislang gesichteten Sparten stattgegeben. Die Festsetzung 8.3 wird entsprechend geändert, um zu mehr Flexibilität zu erlangen. Die genaue Festlegung der Lage der Straßenbäume erfolgt erst im Zuge der Ausführungsplanung. Eine weitere Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.
- Zu 8.4: Die Zulässigkeit von baulichen Nebenanlagen, wie z.B. Gartenhäuschen, auch in den Grünzonen ist bewusster Teil des Planungskonzepts. Es handelt sich bei den nach 8.4 festgesetzten Flächen ausdrücklich nicht um private Grünflächen, auf denen solche Anlagen nicht zulässig wären. Ziel ist hier die langfristige Sicherung von vernetzten Gehölzbereichen. Einzelne Gartenhäuschen, die je Baugrundstück auf 10 m² begrenzt sind, sind mit diesem Ziel durchaus vereinbar. Die Festsetzung 8.4 bleibt daher unverändert.
- Zu 8.5: Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagenen Arten sind in den Hinweisen geführt und besitzen Vorschlagscharakter. Festgesetzt wurde nur, dass es eine heimische standortgerechte Art sein muss. Die Liste wird durch den Zusatz am Ende erweitert auf alle möglichen Bäume, die den festgesetzten Kriterien entsprechen. Eine Anrechnung der vorhandenen Obstbäume soll nicht erfolgen, da Obstbäume deutlich kurzlebiger sind und daher keine Vergleichbarkeit besitzen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.
- Zu 8.6: Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Thujenhecken wurden ausgeschlossen, da diese nicht ortstypisch sind. Fichtenhecken werden aufgrund der Anfälligkeit für den Borkenkäfer ebenfalls ausgeschlossen.

Für den Ausschluss von Liguster gibt es keine adäquate Begründung. Alle heimischen Laubgehölze sollen zulässig bleiben. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

- Zu 8.8: Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Eine Abpflanzung der Mülltonnenhäuser auf zwei Seiten mit Sträuchern wird keineswegs als sinnlos erachtet. Mülltonnenhäuser sollen dadurch nicht zum prägenden Element der Vorgartenzone werden können. An der Formulierung wird daher festgehalten. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.
- Zu 8.9: Der Einwand wird aufgenommen. Die Formulierung ist missverständlich und wird angepasst. Es wird nur noch eine extensive Begründung der Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen vorgegeben, was bienenfreundliche Bepflanzung und Ansaat mit einschließt.
- Zu 8.10: Der Anregung wird gefolgt. Die Mindestüberdeckung von Tiefgaragen wird von 0,60 auf 0,80 cm angehoben. Die Dicke der Drainageschichten betrifft nicht den Bebauungsplan sondern die nachgeordnete Ausführungsplanung.
- Zu Abschnitt 10 / zu Punkt 5.7 in der Begründung und ergänzende Anmerkungen zum Schallgutachten am Ende der Stellungnahme:
Den Anregungen wurde mittlerweile gefolgt. Es wurde eine ergänzende Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Die Stellungnahme vom 25.01.2019 kommt zu dem Ergebnis, dass die bisherigen Ergebnisse plausibel sind. Eine Änderung der Planung ist daher nicht veranlasst. Die schalltechnische Stellungnahme vom 25.01.2019 wird der Begründung des Bebauungsplans als Anlage beigelegt.
- Zu 11: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die vorgeschlagenen Aufschüttungen und Abgrabungen werden im vorliegenden flachen Gelände als nicht erforderlich und aus Gründen des Ortsbids als nicht wünschenswert erachtet. Die Festsetzung 11 bleibt daher unverändert.

Hinweise

- Zu Hinweis 10: Hierzu wird auf die Abwägung zu 5.4 verwiesen. Weitergehende Hinweise zur Energienutzung werden im Rahmen des Bebauungsplans als nicht sachgerecht erachtet.
- Zu Hinweis 11: Dem Hinweis in der Stellungnahme wird in der vorliegenden Planung bereits grundsätzlich entsprochen. Die Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen ist nur außerhalb der Bauräume möglich und wurde gemäß vorliegender Begründung umgesetzt. Bäume, die in den Baufenstern liegen, dürfen nur gefällt werden, wenn dies im Rahmen eines Bauantrages begründet und beantragt wird. Sie unterliegen so wie alle Bäume der Baumschutzverordnung.
Die nicht festgesetzten Bäume werden in einer Anlage zur Begründung dargestellt. Es ist in der Regel nicht möglich, dass ein Ausgleich durch Baumneupflanzungen vor der Baumaßnahme erfolgt. Es liegt im Verantwortungsbereich der Genehmigungsbehörden sicherzustellen, dass die Nachpflanzungen spätestens in der folgenden Vegetationsperiode ausgeführt werden. Eine Nachpflanzung in einer Größe die 75 oder gar 85 % des ursprünglichen Blattvolumens entspricht ist nicht möglich. Eine Aktualisierung des Baumbestandsplanes ist aktuell nicht Gegenstand des Planungsauftrages.

Zur Forderung am Ende von Seite 2:

- Die Gemeinde wird die Anregung prüfen, in der Weidenstraße eine Spielstraße einzurichten. Aufgrund der grundsätzlich anderen Thematik und der gebietsübergreifenden Bedeutung einer eventuellen Umwidmung wird sie das Anliegen dies außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens prüfen.

Begründung Bebauungsplane:

- Zu 4 / 2: Gemäß Baunutzungsverordnung dienen auch reine Wohngebiete nicht ausschließlich dem Wohnen. So ist zum Beispiel die gewerbliche Nutzung eines Freiberuflers zu Hause zulässig. Es bleibt daher bei der bisherigen Formulierung.
- Zu 4 /11: Dieses Ziel wird durch die Festlegungen des Bebauungsplanes umgesetzt. Sofern neue Baumaßnahmen ausgeführt werden, wird die Anzahl der vorhandenen Bäume im Verhältnis zu Grundstücksfläche geprüft und es werden Pflanzungen in den Grünzonen außerhalb der Baufenster erforderlich. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.
- Zu 5.5 Absatz 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da der saP keine flächendeckende Kartierung europarechtlich relevanter Arten zugrunde liegt, ist keine Ergänzung erforderlich.
- Zu 5.6.2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen dürfen in allen 'Flächen zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen' ausgeführt werden. Dies ist in den Festsetzungen 8.4 und 8.5 eindeutig dargelegt. Darüber hinaus können natürlich auch in weiteren Grundstücksbereichen Bäume gepflanzt werden. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.
- Zu 5.6.4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei den Arten, die im Bereich einer Höhe von 8 bis 16 Meter ausgeschlossen wurden, handelte es sich um Arten, die aufgrund des Klimawandels kritisch zu sehen sind (überwiegend Fichten und nicht standortgerechte Nadelgehölze). Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.
- Zu 5.6.5: Die Baumpflanzungen im Straßenraum werden umgesetzt, sofern Vorgaben zu den Sparten dies nicht verhindern. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich. Auf die Abwägung unter A 5 und A 6 wird verwiesen.

C Anregung der Verwaltung

Festsetzung einer Ausgleichsfläche am nördlichen Ortsrand

7 : 0

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde hat mittlerweile die für die Erhöhung des Baurechts erforderliche Ausgleichsfläche in Form einer 4.325 m² großen Ortsrandeingrünung rechtlich gesichert. Diese Ausgleichsfläche wird nun zusammen mit den mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird entsprechend erweitert. Festgesetzt werden auch die den einzelnen Baugrundstücken zugeordneten Anteile bzw. Flächengrößen an der Ausgleichsfläche. Aufgrund

des Umfangs wird die entsprechende Tabelle als Anlage zur Begründung geführt.

Der Erste Bürgermeister Dr. Straßmair sowie GR Braun nehmen nicht an der Abstimmung teil. Der zweite Bürgermeister Maier übernimmt um 19:45 Uhr die Sitzungsleitung.

GR Schweigler betritt um 19:52 Uhr zu Punt „1 c“ den Sitzungsraum.

Nach der Abstimmung um 21:07 Uhr sowie Beendigung des Tagesordnungspunktes 3.1 übernimmt der Erste Bürgermeister Dr. Straßmair die Sitzungsleitung. GR Braun nimmt wieder an der Sitzung teil.

7 : 0

- 1. Der Bauausschuss nimmt die eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis und beschließt die Beschlussvorschläge der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Luitpoldsiedlung“ mit Begründung und mit Fassungsdatum vom 05.12.2019.**

7 : 0

- 2. Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung zur Einleitung und Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Für die Richtigkeit
Hohenbrunn, 10.12.2019
Gemeinde Hohenbrunn

