

Gemeinde Hohenbrunn



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 86 „Östlich der Putzbrunner Straße (B 471)“

Zusammenfassende Erklärung

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Bearbeitung: Bettina Gerlach, Stadtplanerin AK NW + ByAK
Andreas Beer, M.Sc. Geoökologie
Britta Nickel, M.Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie

1 Vorhaben und Ziele der Bauleitplanung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.10.2019 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung für das Gebiet „Östlich der Putzbrunner Straße“ beschlossen.

Der Bebauungsplan Putzbrunner Straße wird im Regelverfahren durchgeführt. Die Verfahrensschritte gem. § 3 und § 4 BauGB werden vollständig angewendet und eine Umweltprüfung mit naturschutzfachlicher Ausgleichsermittlung erfolgt gem. §2 BauGB und §13 BNatSchG.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Östlich der Putzbrunner Straße“ werden städtebauliche, grünordnerische und verkehrsplanerische Ziele verfolgt. Unter anderem soll mit der Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandels in Verbindung mit einem Gesundheits- und Dienstleistungszentrum mit insgesamt ca. 100 oberirdischen Stellplätzen in städtebaulich integrierter Lage die Nahversorgung verbessert werden. Zusätzlich werden neue Wohnbauflächen im unmittelbaren Ortszusammenhang und Einzugsbereich des S-Bahnhofes Hohenbrunn mit einer gemischten Baustruktur geschaffen. Um die Freiraumqualität im Gebiet zu sichern, werden zu begrünende und zu bepflanzende Flächen festgesetzt. Ferner sind Baumpflanzungen entlang der Putzbrunner Straße und in den Baugrundstücken vorgesehen. In Folge der Planung soll eine Verbesserung der Verkehrssituation und -sicherheit, sowie Einbindung des Planungsgebietes in das innerörtliche Fuß- und Radwegenetz geschaffen werden.

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die oben genannte Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Östlich der Putzbrunner Straße“ wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 2a BauGB ermittelt und bewertet wurden. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognosen und die Entwicklung des Umweltzustandes sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wurden in einem Umweltbericht zusammengefasst.

Im Folgenden werden die Ergebnisse des Umweltberichts hinsichtlich der Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter zusammengefasst.

Das Planungsgebiet (ca. 2,5 ha) umfasst das östlich an die Putzbrunner Straße anschließende Flurstück Nr. 130 in der Gemarkung Hohenbrunn sowie Teile des öffentlichen Straßenraums im Bereich des Grasbrunner Weges / Am Sportplatz (Fl.Nrn. 107, 127/1, 128, 130/2, und 140, Gemarkung Hohenbrunn) sowie der Putzbrunner Straße (Fl.Nr. 123, Gemarkung Hohenbrunn) und ein Teil der

Hubertusstraße (Fl.Nr. 107/1, Gemarkung Hohenbrunn). Darüber hinaus befinden sich die Fl.Nrn. 131, 152/4 und 152/5 teilweise im Geltungsbereich.

Das Gebiet wird von strukturarmen, landwirtschaftlich genutztem Grünland dominiert. Es befinden sich prägende Eschen im südlichen Planungsgebiet sowie straßenbegleitende Großbäume (Ahorn) entlang der Putzbrunner Straße.

Schutzgut Mensch /Gesundheit /Bevölkerung: Das geplante Wohngebiet und das Sondergebiet grenzen direkt an die Putzbrunner Straße. Somit ist mit Verkehrslärm zu rechnen, wobei die vorgegebenen Grenzwerte nicht überschritten werden. Auch die Geräusche der angrenzenden Gewerbegebiete haben keine negativen Einflüsse auf das Plangebiet. Aufgrund der landwirtschaftlichen Tierhaltung südlich des Planungsgebiets können die Geruchsimmissionen nicht ausgeschlossen werden. Laut dem durchgeführten Geruchsgutachten wird der Immissionswert der GIRL für Wohn- und Mischgebiete von 10 % eingehalten. Gesunde Wohnverhältnisse im Wohngebiet können durch gemeinsam nutzbare Freiflächen und einen Kinderspielplatz gewährleistet werden. Die Erreichbarkeit des Plangebiets wird durch die Errichtung eines Geh- und Radwegs hergestellt.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Im Geltungsbereich befinden sich sieben Bäume, die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzabschätzung (März 2017) als ökologisch wertvoll eingestuft wurden. Aufgrund der aktuellen Planung muss von einem vollständigen Verlust der Bäume ausgegangen werden. Die Planung sieht die Pflanzung neuer Bäume vor, um das Gebiet ausreichend zu durchgrünen. Durch die zukünftige Wohn- und Sondernutzung, das damit verbundene Verkehrsaufkommen sowie zukünftige Lärmemissionen und künstliche Beleuchtungen kann es zu Vermeidungsverhalten und Scheueffekten von störungsempfindlichen Tierarten gegenüber dem neu entstandenen Gebiet kommen. Die Auswirkungen werden jedoch als gering eingeschätzt. Ausgehend von den vorliegenden Daten und den allgemeinen Kenntnissen zur Verbreitung und Raumnutzung von Fledermäusen ist das Vorkommen einiger Fledermausarten nicht gänzlich auszuschließen. Um dem Verlust biologischer Vielfalt entgegenzuwirken, werden sockellose Zäune, Baumpflanzungen und die Verwendung heimischer Arten festgesetzt und die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzabschätzung berücksichtigt.

Schutzgut Boden: Die Versiegelung im Gebiet (ober- und unterirdisch) wird sich gegenüber dem Bestand insgesamt um bis zu ca. 67 % erhöhen, was in diesen Bereichen zu einem Verlust sämtlicher Bodenfunktionen und einem Eingriff in das Schutzgut Boden führt. Durch Minimierungsmaßnahmen im Planungsgebiet können die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden auf das kleinstmögliche Maß reduziert werden.

Schutzgut Fläche: Durch die Bebauung wird eine innerörtliche, landwirtschaftliche Fläche bebaut. Im Gesamten lässt sich die neue Bebauung dem bestehenden Siedlungskörper von Hohenbrunn zuordnen und erfolgt sehr kompakt, sodass keine Zerschneidung der freien Landschaft eintritt. Planungsbedingt kommt es zu einem Verlust von ca. 1,6 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Schutzgut Wasser: Weder im Planungsgebiet noch in dessen näherem Umfeld befinden sich Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiete, sodass sich die Umweltprüfung beim Schutzgut Wasser ausschließlich auf das Grundwasser bezieht. Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächenwasser sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft: Die Bebauung führt zur Änderung der bodennahen Temperaturen und dem Feuchteverlauf des Bodens. In der Umgebung bleibt ausreichend klimatischer Ausgleichsraum (= landwirtschaftliche Flächen) vorhanden, sodass für den Siedlungskörper von Hohenbrunn nicht mit erheblichen klimatischen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Schutzgut Landschafts-/Ortsbild: Das Planungsgebiet befindet sich am nord-östlichen Ortsrand von Hohenbrunn und ist von der Putzbrunner Straße aus uneingeschränkt einsehbar. Das Gebiet wird von strukturarmen, landwirtschaftlich genutztem Grünland dominiert. Die zu errichtenden Gebäude im WA orientieren sich mit ihrer Gebäudehöhe weitgehend an der umliegenden Wohnbebauung und fügen sich darin ein. Der Vollsortimeter wird eingeschossig und von der Putzbrunner Straße abgerückt, sodass er weniger in Erscheinung tritt. Bestandsgehölze im Gebiet werden nach vorliegender Planung vollständig entfernt werden. Als Ausgleich wird das Plangebiet entlang der Putzbrunner Straße mit einer Baumreihe und innerhalb der Sonder- und Wohngebiete eingegrünt werden.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter: In den westlichen und östlichen Randbereichen des Planungsgebiets befinden sich Bodendenkmäler, welche sich noch deutlich weiter ins Plangebiet hinein erstrecken könnten. Es handelt sich zum einen um eine Siedlung der späten Latènezeit (D-1-7936-0031) und zum anderen um eine Siedlung der späten Hallstattzeit und der frühen Latènezeit (D-1-7936-0032). Für beide Bodendenkmäler ist das Benehmen nicht hergestellt; sie sind nachqualifiziert. Zum Teil sind im Bereich der bekannten Bodendenkmäler Bauräume und Tiefgaragen vorgesehen. Betroffene Bodendenkmalbereiche, die mit Gebäuden überbaut bzw. unterbaut werden, sind: Bauraum im WA1 Riegelbebauung - Denkmal Nr. D 1-7936-0032 / südlicher Bauraum im SO Ärztehaus - Denkmal Nr. Nr. D 1-7936-0032 / Bauraum im WA3 Einfamilienhaus - Denkmal. Nr. D 1-7936-0031. Durch archäologische Ausgrabungen in diesen Bereichen kann sichergestellt werden, dass die Bodendenkmäler planungsbedingt nicht zerstört, sondern fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Verfahren **gem. § 3 Abs. 1 BauGB** (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit), **§ 4 Abs. 1 BauGB** (frühzeitige Behördenbeteiligung), **§ 3 Abs. 2 BauGB** (öffentliche Auslegung) und **§ 4 Abs.2 BauGB** (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) gingen Stellungnahmen mit Einwänden, Anregungen oder Hinweisen von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein: Regierung von Oberbayern, Regionaler Planungsverband, Staatliches Bauamt Freising, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Eisenbahnbundesamt, Wasserwirtschaftsamt München, Landratsamt München, Bauen, IHK für München und Oberbayern, Handwerkskammer für München und Oberbayern, Bayerischer Bauernverband, SWM, Zweckverband München Südost, Gemeinde Brunnthäl, Gemeinde Ottobrunn, Gemeinde Grasbrunn, Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn.

Neben den Stellungnahmen der Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden auch Anregungen der Öffentlichkeit, die aus dem Bürgerdialog hervorgingen, aufgenommen.

Außerdem haben folgende private Dritte Stellung genommen: Bürger*in in einer Stellungnahme vom 19.12.2019, Bürger*in, mehrere Stellungnahmen, Bürger*in in einer Stellungnahme vom 07.01.2020, Bürger*in in einer Stellungnahme vom 08.01.2020, Bürger*in in einer Stellungnahme vom 09.01.2020, Bürger*in in einer Stellungnahme vom 10.01.2020, Bürger*in in einer Stellungnahme vom

10.01.2020, Bürger*in in einer E-Mail vom 10.01.2020, Bürger*in in einem Schreiben vom 10.01.2020, Rechtsanwältliche Vertretung des Eigentümers Fl.Nr. 130/3, Gemarkung Hohenbrunn, Bürger*in (Vertretung der Hohenbrunner Bauernschaft).

Die Regierung von Oberbayern äußerte sich positiv zur o.g. Bauleitplanung und bewertete diese als raumverträglich. Diese Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.

Das Staatliche Bauamt Freising wies darauf hin, dass Entlang der freien Strecke und im Verknüpfungsbereich von Bundesstraßen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand ein Bauverbot gilt. Diese Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Um den nördlichen Teil des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz anzubinden, bevorzugt das Staatliche Bauamt eine Variante mit drei Fußgängerfurten. Außerdem wurde auf die Fahrbahnbreiten im Bereich von Querungshilfen von 3,75 m hingewiesen. Diese Stellungnahmen werden berücksichtigt.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg gab eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ohne Einwände ab. Diese wird zur Kenntnis genommen.

Der E-Mail des Eisenbahnbundesamtes geht hervor, dass die Belange des Eisenbahnbundesamtes von der Planung nicht berührt werden. Diese Meldung wurde zur Kenntnis genommen. Das Eisenbahnbundesamt wies darauf hin, dass die Betreiber dieser Anlagen möglicher Weise betroffen sind. Die Betroffenheit der Deutschen Bahn AG als Betreiber konnte im Rahmen der Beteiligungsverfahren ausgeschlossen werden.

Das Wasserwirtschaftsamt München wies auf die Erforderlichkeit der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers hin. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass die Versiegelungsfläche so gering wie möglich zu halten ist. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

In der Stellungnahme der Landeshauptstadt München, Fachstelle Bauen, wurden zahlreiche Anmerkungen zur Satzung und Planzeichnung abgegeben. Der Bebauungsplan wird gem. Behandlungsvorschlag geändert.

Die IHK für München und Oberbayern äußerte in einem Schreiben Ihr Einverständnis zum Planungsvorhaben. Diese Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bezog sich in dem Schreiben auf eine vorherige Stellungnahme, der bereits mit Beschluss des Bauausschusses vom 25.07.2019 Rechnung getragen. Eine erneute Behandlung ist nicht erforderlich.

Der Bayerischer Bauernverband wies darauf hin, dass im Straßenbau eine Mindestbreite von mindestens 4,00 m zur Durchfahrt von landwirtschaftlichen Fahrzeugen berücksichtigt werden soll. Die Belange der anliegenden landwirtschaftlichen Betriebe werden im weiteren Bauvollzug berücksichtigt.

In einem Schreiben bezieht sich die SMW auf eine frühere Stellungnahme und schickt anbei Dokumente zum Auskunftsfall. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Der Zweckverband München Südost bezieht sich in dem Schreiben sowohl im Bereich Abwasserbeseitigung als auch im Bereich Abfallwirtschaft auf eine frühere Stellungnahme. Die Stellungnahme wurde mit Beschluss vom 25.07.2019 in die Abwägung eingestellt. Eine erneute Behandlung ist nicht erforderlich.

In dem Schreiben der Gemeinde Brunnthäl lag keine Äußerung vor. Dies wurde zur Kenntnis genommen.

In dem Schreiben der Gemeinde Ottobrunn lag keine Äußerung vor. Dies wurde zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Grasbrunn äußerte keine Einwände, da die Belange der Gemeinde Grasbrunn nicht berührt werden. Dies wurde zur Kenntnis genommen.

Von Seiten der Gemeinde Höhenkirchen-Siegersbrunn besteht Einverständnis mit den o.g. Planungen. Es liegen keine Einwände oder Anregungen vor. Dies wurde zur Kenntnis genommen.

Anregungen aus dem Bürgerdialog:

In einer Anregung wurde die S-Bahn als Standort für den Supermarkt und das Versorgungszentrum angegeben. Der Bauausschuss hat zur Standortwahl Stellung genommen. Im Jahr 2012 wurde in einen Einzelhandelsgutachten der Bereich zwischen der Bahnhofstraße und Kirchstockacher Straße in Hohenbrunn hinsichtlich der Machbarkeit eines Vollsortimenters geprüft. Wegen der zu erwartenden geringen Kaufkraft wurde dieser Standort hinsichtlich der nachhaltigen wirtschaftlichen Rentabilität als grenzwertig eingestuft. Außerdem müsste der Lieferverkehr über die Dorfstraße abgewickelt werden, was zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung des zentralen Ortskerns führen würde. Zusätzlich ist die Flächenverfügbarkeit nicht sichergestellt, da das Gebiet in Privatbesitz ist und der Eigentümer kein Interesse an einer baulichen Entwicklung hat.

In einer anderen Anregung wurde die Schwächung des bestehenden Einzelhandels durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters angesprochen. Der Bauausschuss hat zur Erforderlichkeit der Ansiedlung eines Supermarktes mit Beschluss vom 25.07.2019 Stellung genommen. Dadurch, dass die nächstgelegenen Vollsortimenters sich in Ottobrunn und Höhenkirchen-Siegersbrunn befinden, sind diese nur mit einem Auto zu erreichen. Um den Bewohnern von Hohenbrunn eine barrierefreie Erreichbarkeit zu ermöglichen, ist ein Nahversorgungsmarkt in Hohenbrunn zu errichten. Dadurch, dass die Bürger*innen die Einkäufe vorwiegend selbst im Ort abwickeln können, werden kleinere Läden eher mitgenutzt, wodurch sich eine Stärkung des bestehenden Einzelhandels ergibt.

Mit der vorherigen Anregung einhergehend wurde sich ein fußläufig zu erreichender Vollversorger und weniger Einkaufstourismus gewünscht. Die fußläufige Erreichbarkeit des Planungsgebietes wird durch Verbesserung der Quermöglichkeiten der Putzbrunner Straße als auch Ergänzung eines Fuß- und Radweges auf der Ostseite der Putzbrunner Straße gewährleistet. Ein „Einkaufstourismus“ aus den Nachbargemeinden nach Hohenbrunn ist nicht zu erwarten, da alle Nachbargemeinden über einen eigenen Vollsortimenters verfügen

Außerdem wurde der Wunsch nach der Vorstellung des Planes des Investors für Putzbrunner Straße und Alternativvorschlägen geäußert. Die Alternativprüfungen liegen in den Umweltberichten zum Flächennutzungsplan als auch zum Bebauungsplan vor. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden obligatorisch Vorhabenpläne ergänzt, die das konkrete Bauvorhaben darstellen.

Ebenfalls wurde vorgeschlagen Parkplätze unterirdisch, oder auf dem Dach des Gebäudes anzulegen, um die Flächenversiegelung zu reduzieren. Eine Variante einer Unterbauung des Gebäudes mit einer Tiefgarage wurde geprüft. Die Untersuchung hat ergeben, dass eine Unterbringung der Kundenstellplätze in einer Tiefgarage zwar die Flächenversiegelung etwas reduzieren würde, aber weiterhin für die Lkw-Anlieferung, die Feuerwehrezufahrt, die Erschließung des Gesundheitshauses, die Unterbringung von Fahrradstellplätzen etc. über das reine Gebäude hinaus oberirdische Flächen in Anspruch genommen und versiegelt werden müssen. Eine Unterbringung der Parkplätze auf dem Dach würde die vorgegebene Gebäudehöhe überschreiten.

Öffentlichkeit:

Ein Bürger*in nahm im Schreiben von 19.12.2019 Stellung bezüglich der verkehrlichen Anbindung des Supermarkts und schlägt vor die Zufahrt aus Sicherheitsgründen nach Osten zu verschieben. Außerdem wurden genauere Erläuterungen der Aussagen zum Umweltschutz Ziffer 7 gewünscht. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Entwicklung der Planung wurde die Verkehrssicherheit für Kinder geprüft. Bei der Überprüfung der Sicherheit des Rad- und Fußverkehrs wurde der Zufahrtbereich gegenüber der ursprünglichen Planung um 5 Meter nach Westen verschoben. 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. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Unter Punkt 7 werden ausschließlich Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen aufgeführt. Ausführliche Erläuterungen zum Umweltschutz werden im Umweltbericht dargestellt.

Im Folgenden werden fünf Stellungnahmen mit gleichem bzw. ähnlichem Wortlaut zusammengefasst. Gegen die Bebauungsplanung wird Einspruch erhoben aufgrund eines fehlenden Sicherheitsgutachten und nicht gewährleisteter Sicherheit für Kinder und Jugendliche. Außerdem wurde auf Rechtsabbiegerunfälle aufmerksam gemacht. Im Rahmen der Umsetzung des Kreisverkehrs wird für die Gesamtsituation ein Sicherheitsaudit durchgeführt. Außerdem wurde die Sichtbarkeit des querenden Fuß- und Radverkehrs bereits durch die Verschiebung der Querungsmöglichkeit um 5 m deutlich verbessert. Des Weiteren wurde in der Stellungnahme die Gefährdung der Radfahrer in Verbindung mit den Ergebnissen einer Studie der UDV aus dem Jahr 2017 aufgezeigt. Die Empfehlungen der oben genannten Studie wurden jedoch bereits in die Planung miteinbezogen. Zusätzlich wurde die fehlende Gesamtplanung mit Einbeziehung des Fußballplatzes angesprochen. Zum einen wird die Breite der Zufahrt angemerkt, zum anderen die angespannte Parkplatzsituation kritisiert. Die konkrete Ausgestaltung der Zufahrt zum Sportplatzgelände ist in der weiteren Ausführungsplanung zu regeln. Im Rahmen der Detailplanung zur Erschließung der Straße „Am Sportplatz“ erfolgt zusätzlich eine Prüfung, ob dort weitere Parkplätze geschaffen werden können. Außerdem wird die Parkplatzsituation durch Mitbenutzung der Parkplätze im Sondergebiet Nahversorgung als Überlaufstellplätze entschärft.

Die Stellungnahmen beziehen sich auch auf den Umweltaspekt. Dabei wurde die Flächenversiegelung, der Bau einer Tiefgarage, sowie die Überdimensionierung des Supermarkts angesprochen. Antworten bezüglich der Flächenversiegelung und der Tiefgarage wurden bereits in den oberen Stellungnahmen gegeben. Es ist zu berücksichtigen, dass die Verkaufsfläche aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen über den reinen

„Verkaufsanteil“ auch größere Flächen umfassen muss und sich auch die Produktpräsentation im Vollsortimentersegement einen größeren Platzbedarf auslöst. Des Weiteren wird die Erwärmung durch die Bebauung angemerkt. Sowohl der Bebauungsplan als auch der Flächennutzungsplan weisen Festsetzungen zur Minimierung der mikroklimatischen Auswirkungen durch die Planung. Zusätzlich ist zu erwähnen, dass die Lage des Planungsgebiets die Belüftung des Ortsgebietes nicht einschränkt.

Ebenfalls wurde angemerkt, dass eine Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat. Die Gemeinde kann jedoch keine sinnvolle Innenentwicklung aufgrund von fehlenden Flächen betreiben. Außerdem stellt das Planungsgebiet eine sinnvolle Abrundung des Hauptortes dar.

Zusätzlich wurde auf das fehlende Energiekonzept hingewiesen. Die Generierung eines Energiekonzepts im Bebauungsplan ist nicht zwingend erforderlich. Die Erläuterung zu den Plänen der Vorhabenträgers wurden gegeben.

Außerdem wurden Bedenken geäußert, dass die Errichtung des Vollsortimenters den Bau einer Umgehungsstraße ausschließt. Es wird angemerkt, dass die zwei genannten Vorhaben unabhängig voneinander zu betrachten sind.

Eine Stellungnahme behandelt die fehlende Beteiligung und Information der Bürger über die Planung. In der Erklärung wurden alle Möglichkeiten zur Beteiligung und Information aufgezeigt.

In einer der Stellungnahmen wird die Frage nach der Finanzierung der Verlegung des Fußballplatzes gestellt. Es ist anzumerken, dass der Fußballplatz lediglich um ein paar Meter erweitert wird, um den Flächenverlust auf der anderen Seite auszugleichen. Da der Wunsch nach einem Kreisverkehr, der die Verschiebung verursacht, von der Gemeinde Hohenbrunn kommt, liegen auch die Folgemaßnahmen bei der Gemeinde. Auch die Kosten für den Bau des Kreisverkehrs wurden in Frage gestellt. Die Erschließungskosten für den Kreisverkehr einschließlich Zu- und Abfahrt trägt die Gemeinde.

Außerdem wurde die Befürchtung geäußert, dass durch die Genehmigung der Freischankflächen der Verkehr in Hohenbrunn massiv zunimmt. Die Erklärung zur Regelung der Freischankflächen und zur Umsetzung im Planungsvorhaben wurden gegeben.

In der Stellungnahme vom 07.01.2020 wurde der Wunsch nach einem kleineren Markt, besserer Nutzung der Flächen mit einer höheren Bebauung, einer anderer Standortwahl und die Anmerkung zur Rechtsabbiegerproblematik geäußert. Aus ortsgestalterischen Gründen eine maximale Gebäudehöhe von 8,50m zulässig. Alle weiteren Anliegen wurden in den vorherigen Stellungnahmen bereits erläutert.

In der Stellungnahme vom 08.01.2020 wurde auf die Berücksichtigung des beschlossenen Gehweges am Grasbrunner Weg hingewiesen, sowie auf die Einhaltung des Mindestabstandes zwischen Gebäuden und Grundstücksgrenze. Außerdem wird auf den landwirtschaftlichen Nutzverkehr hingewiesen. Die Erklärungen wurden gegeben, wobei der Schwerlastverkehr ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist.

Die Stellungnahme vom 09.01.2020 behandelt mehrere Themenschwerpunkte. Im Bereich Verkehrssicherheit wurden Bedenken bezüglich der Straßenquerung am Kreisverkehr und dem Zugang zum Supermarkt für Fußgänger und Radfahrer geäußert. Außerdem wurde eine Verlegung der Zufahrt zum Vollversorger an die östliche Seite vorgeschlagen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein zweiter Zugang als Fußgängerfurf zum Sondergebiet Einzelhandel vorgesehen. Bei den

weiteren Anliegen wird auf die vorherigen Stellungnahmen verwiesen. Des Weiteren wird die Größe des Supermarktes als unpassend angesehen und die Notwendigkeit einer Apotheke in Frage gestellt. Auch diese Stellungnahmen wurden bereits behandelt.

In der Stellungnahme vom 10.01.2020 wurde Widerspruch gegen den Bebauungsplan eingelegt. Es wurde angemerkt, dass der Kreisverkehr kein Bestandteil des Bebauungsplans ist und deshalb zu entfernen ist. Außerdem wird angemerkt, dass eine Ampelanlage eine kostengünstigere Alternative zu einem Kreisverkehr ist und dass Glasfaserleitungen und Gasleitungen durch den Umbau bestoffen sind. Zusätzlich bestehen Bedenken bezüglich der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs bei Verkehrsanstieg durch die Errichtung des Vollsortimenters. Der Bebauungsplan setzt den Kreisverkehr als planfeststellungsersetzender Bebauungsplan fest. Der Bebauungsplan ersetzt nicht die Genehmigung der Kosten und Finanzierung des Kreisverkehrs, sondern schafft lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dessen Umsetzung. Die SWM wurde im Verfahren beteiligt und hat keine Einwendungen vorgebracht. Die resultierenden Verkehrsmengen durch den Einzelhandel wurden berücksichtigt. Die Leistungsfähigkeitsberechnung hat auch für den Kreisverkehr die höchste Leistungsfähigkeit ergeben.

Des Weiteren wurde in dieser Stellungnahme die Zulässigkeit eines Vollsortimenters mit 1.400 m² Verkaufsfläche bestritten. Es bestehen Bedenken bezüglich der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel. Als ein weiterer Grund für die Unzulässigkeit werden die abnehmenden Bevölkerungszahlen und ein möglicher Verlust der Einordnung als Grundzentrum angegeben. 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. Im Regionalplan wird die Gemeinde Hohenbrunn weiterhin als Grundzentrum dargestellt. Die mit der Stellungnahme eingereichten Anlagen wurden zur Kenntnis genommen.

In einer Stellungnahme vom 10.01.2020 wird die Größe des Vollsortimenters angezweifelt und es wurden Bedenken bezüglich der zu erbringenden Kaufkraft erbracht. Es wird auf die Begründungen ähnlicher Stellungnahmen verwiesen. Es wird angemerkt, dass der Zugang für Kinder aus dem Bereich Jäger-von-Fall-Straße und Brennereistraße zum Kinderhort, -garten und zur Grundschule nicht gesichert ist. Die Schulwegeplanung steht jedoch nicht im Zusammenhang mit dem hier gegenständlichen Bebauungsplan. Ebenso wird angemerkt, dass durch die Errichtung des Vollsortimenters eine Zunahme des Verkehrs erfolgen wird. Hier wird ebenfalls auf oben behandelte Stellungnahmen verwiesen.

In einer E-Mail vom 10.01.2020 wurde darauf hingewiesen, dass die Straßenbreiten im Bebauungsplan konkretisiert werden müssen und dass die Dachneigungen nicht gemäß Beschluss aufgeführt sind. Die Erläuterung wurde der Begründung hinzugefügt. Zusätzlich wurden Anmerkungen bezüglich der Belastbarkeit der Straßen Grasbrunner Weg/ Am Sportplatz hinzugefügt. Bei der Ausführung der Verkehrsflächen handelt es sich um einen Gegenstand des Bauvollzuges. Auch um die Konkretisierung der Anzahl, Lage und Ausrichtung der Parkplätze an der Sportplatzstraße wurde gebeten. Die Erklärung diesbezüglich wurde gegeben.

In einem Schreiben vom 10.01.2020 wurde angemerkt, dass die Garage von Haus 3.2 ist nicht wie bei allen anderen Häusern in süd-nördlicher Richtung, sondern in östlich-westlicher Richtung angeordnet ist. Dies wird als planungsmäßig kaum nachvollziehbar und optisch verzerrend empfunden. Zusätzlich bestehen Fragen hinsichtlich des Brandschutzes. Eine Ausrichtung der

Garage parallel zu den Gebäuden ist aus erschließungstechnischen Gründen nicht möglich, bzw. würde zu einer deutlichen Einschränkung der Nutzbarkeit des Grundstückes führen. Die Feuerwehr wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt und hat zur vorgelegten Planung keine Einwendungen vorgebracht. Ein Brandschutzkonzept ist im Rahmen des Bauvollzuges vorzulegen.

In der Stellungnahme der Rechtsanwältliche Vertretung des Eigentümers Fl.Nr. 130/3 wurde angemerkt, dass die Alternative einer Lichtzeichenanlage am Ortseende zu dem geplanten Kreisverkehr nicht in Betracht gezogen wurde. Des Weiteren wird angemerkt, dass die Errichtung eines Kreisverkehrs - nicht Gegenstand eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Außerdem befürchtet der Mandant eine Verschlechterung der Erreichbarkeit des Gewerbegebietes durch die Überlastung der Straße „Am Sportplatz“ und somit eine wirtschaftliche Beeinträchtigung. Das Verkehrsgutachten „Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 86 Putzbrunner Straße in Hohenbrunn“ des Büros Schlothauer & Wauer, 06.07.2018 untersucht die Alternativen Kreisverkehrsanlage und vorfahrtsgeregelter Knoten-punkt. Seitens der Gemeinde wird der Kreisverkehr als verkehrsberuhigende Maßnahme zur Verbesserung der Verkehrssicherheit durch Verlangsamung des Verkehrs auf der Putzbrunner Straße bevorzugt. Hinsichtlich der Betrachtung des Kreisverkehrs im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Erklärung abgegeben. Eine wirtschaftliche Beeinträchtigung des Gewerbebetriebes durch eine Verschlechterung der Erreichbarkeit durch Kunden kann ausgeschlossen werden.

In der Stellungnahme der Vertretung der Hohenbrunner Bauernschaft wird angemerkt, dass die Planung der Straßen weder die Größe der landwirtschaftlichen Maschinen noch das damit verbundene Risiko für Fußgänger und Radfahrer genügend berücksichtigt. Es wird auf Begründungen ähnlicher Stellungnahmen verwiesen.

4 Planungsalternativen

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens geprüft, welche Flächennutzungen auf dem Grundstück Nr. 130 möglich sind und wie deren Anordnung sinnvoll ist.

Die Studie empfiehlt die Anordnung des Wohngebiets im Süden des Grundstücks. Im nördlichen Bereich soll der Nahversorgungsmarkt lokalisiert werden, um für die Wohnbebauung lärmabschirmend gegenüber des nördlich angrenzenden Sportplatzes zu wirken.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten im Wohngebiet: Es wurden drei alternative Planungen für die Wohnbebauung im Süden des Geltungsbereichs untersucht.

In Variante 1 werden die Baukörper giebelständig angeordnet und eine Straßenanbindung an die Putzbrunner Straße geschaffen. Zwischen den giebelständigen Gebäuden sind in dieser Variante Lärmschutzwände vorgesehen, um die Lärmwerte im WA einzuhalten. Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, die von der neuen Erschließungsstraße aus erschlossen wird.

Diese Anordnung der Gebäude orientiert sich nicht an der gegenüberliegenden traufständigen Bebauung und fügt sich in die vorhandene städtebauliche Struktur der Umgebung wenig ein. Ferner würden bei dieser Variante Schallschutzwände das Erscheinungsbild der östlichen Putzbrunner Straße

dominieren. Dies entspricht nicht dem typischen Ortsbildcharakter des Hauptortes von Hohenbrunn.

Variante 2 sieht eine durchgängige Riegelbebauung entlang der Putzbrunner Straße vor. Mittig im Gebiet wird ein weiteres Mehrparteienhaus geplant und im Norden des Gebiets eine kleinteilige Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern. Die Erschließung erfolgt über eine Ringstraße mit Einbahnstraßenverkehr. Die Stellplätze für die geplanten Mehrfamilienhäuser werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Tiefgarage wird über eine Zu- und eine Abfahrt erschlossen, die an die Ringstraße angeschlossen sind.

Die Riegelbebauung entlang der Putzbrunner Straße würde die Putzbrunner Straße räumlich einengen und könnte das Ortsbild negativ beeinflussen.

Da die Tiefgaragenzu- und -abfahrt innerhalb des Wohngebiets liegen und nur über die Ringstraße erschlossen werden, wäre in dieser Variante mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen innerhalb des Wohngebiets zu rechnen.

Das Gebäude zwischen der Ringstraße hätte in dieser Variante ausschließlich Freibereiche, die sich nach Nord-Osten orientieren. Aufgrund ihrer Ausrichtung nach Nord-Osten würden diese Bereiche nur über eine geminderte Aufenthaltsqualität verfügen.

Variante 3 sieht eine traufständige Bebauung entlang der Putzbrunner Straße vor, die durch Freibereiche untergliedert wird. Zwischen den riegelartigen Gebäuden, die lärmabschirmend wirken, werden Lärmschutzwände hergestellt. Im Norden des Gebiets werden Mehrparteienhäuser vorgesehen. Mittig im Gebiet sind Reihen- und Doppelhäuser geplant, die zum Teil dicht an den Grasbrunner Weg heranreichen. Die Stellplätze für die geplanten Mehrfamilienhäuser im Westen und Nord-Osten des Gebiets werden in zwei Tiefgaragen untergebracht. Die Erschließung erfolgt über eine Ringstraße mit Einbahnstraßenverkehr. Die westliche Tiefgarage wird über eine Zu- und Ausfahrt im Süden des Gebiets erschlossen und die östliche Tiefgarage wird mittels separater Zu- und Ausfahrten an die Ringstraße angebunden.

Die Unterteilung des Riegelgebäudes entlang der Putzbrunner Straße in drei Gebäude lockert die städtebauliche Struktur gegenüber einer durchgehenden Riegelbebauung optisch auf.

Bei dieser Variante würden insgesamt drei Tiefgaragenzu- bzw. -abfahrten entstehen, was zu einer Erhöhung der Erschließungsflächen im Gebiet führt.

Die Gebäude im Norden des Gebiets könnten eine Barrierewirkung zur bestehenden angrenzenden Wohnbebauung haben und bilden keinen sanften Übergang zwischen geplanten WA und der bestehenden Bebauung.

Die Reihenhäuser mittig im Gebiet würden in dieser Variante das Bodendenkmal D-1-7936-0031 überlagern und dieses beeinträchtigen.

Der Abstand zwischen Bundesstraße und Spielplatz ist in dieser Variante (ebenso in Variante 2) sehr gering, was Sicherheitsrisiken für die Kinder mit sich bringen würde. Außerdem ist dieser Bereich durch die Nähe zur B 471 verlärmert, was die Aufenthaltsqualität am Spielplatz beeinträchtigt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten im Sondergebiet: Für das Sondergebiet wurde eine alternative Planungsvariante geprüft. Dabei wurde untersucht, den Nahversorgungsmarkt parallel zur Putzbrunner Straße an der westlichen Grundstücksgrenze anzuordnen. Bei einer solchen Situierung des Marktes würde der Markt von Osten erschlossen werden, sodass die Rückseite des Marktes entlang der Putzbrunner Straße liegen würde. Nahversorgungsmärkte sind in der

Regel fensterlos. Der Markt würde sich mit seiner Rück-seite über ca. 60 m parallel zur Straße erstrecken, wodurch das Straßenbild optisch stärker beeinträchtigt werden würde, da der Markt aufgrund seiner Nähe zur Straße größer wirkt. Die endgültige Planung sieht vor, den Markt von der Straße abzurücken und an der nord-östlichen Grundstücksgrenze anzuordnen, sodass der Markt von der Putzbrunner Straße aus weniger in Erscheinung tritt und ortsbildverträglicher ist. Darüber hinaus wäre der Eingriff in das bestehende Bodendenkmal Nr. D-1-7936-0032 deutlich größer, wenn der Markt an der Putzbrunner Straße angeordnet werden würde. Randbereiche des Bodendenkmals Nr. D-1-7936-0032 befinden sich im westlichen Rand des Flurstücks Nr. 130. Diese Bereiche des Bodendenkmals würden durch die Gründungselemente des Marktes stark beeinträchtigt bzw. zerstört werden. Archäologische Ausgrabungen wären unumgänglich. Die endgültige Planung sieht für einen Großteil des westlichen Grundstücksrands im Sondergebiet offene Stellplätze vor. Diese erfordern einen geringeren Eingriff in den Boden und die dortigen Bodendenkmäler, sodass ggf. konservatorische Überdeckungen möglich sind.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten Vorfahrtsknoten B 471 / Am Sportplatz / Hubertusstr.: Anstelle des Kreisverkehrs könnte der Knotenpunkt Putzbrunner Straße/Am Sportplatz/Hubertusstraße weiterhin als Vorfahrtsknoten mit Lichtsignalanlage ausgeführt sein. Dass der Knotenpunkt im Prognoseplanfall mit der Leistungsstufe C noch leistungsfähig ist, belegt die Verkehrs- und schalltechnische Untersuchung.

Hohenbrunn, den _____

Dr. Stefan Straßmair
Erster Bürgermeister