

AUSZUG AUS DEM SITZUNGSPROTOKOLL DER GEMEINDE OTTENHOFEN

Sitzungstag: 21.07.2020

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Gremium: Gemeinderat

Die Sitzung war öffentlich.

Sachstandsmeldungen

Tennet:

Die Bürgermeisterin verliest die E-Mail von der Firma Tennet vom 23.06.2020.

Mit Schreiben von Anfang Mai wurde die Gemeinde Ottenhofen über den aktuellen Planungsstand beim Ersatzneubau der Höchstspannungsleitung zwischen Oberbachern und Ottenhofen informiert. Aufgrund der aktuell geltenden gesetzlichen Vorschriften zum Infektionsschutz können derzeit leider keine öffentlichen Infomärkte für die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde stattfinden.

Seit dem 25. Juni 2020 ist stattdessen auf der Projektwebsite www.tennet.eu/oba-ott ein aktualisiertes Informationsangebot verfügbar, mit neuem Kartenmaterial zu den aktuellen Korridorvarianten und einer neuen Version des Online-Planungstools, in dem alle Hinweise aus der informellen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Antworten zu finden sind.

Außerdem bietet ein Projektteam vom 25. Juni bis zum 10. Juli 2020 Telefontermine an, bei denen ganz individuell auf Rückfragen der Menschen in der Region eingegangen werden kann. Eine Anmeldung ist ebenfalls über die Projektwebsite möglich.

Der vorgeschlagene Alternativ-Korridor ist der Wunsch-Korridor der Gemeinde. Der Nachteil hierbei ist jedoch, dass die Masten mindestens 99 Meter hoch sein müssen, da sie über den Wald gespannt werden müssen. Dafür sind sie aber weiter weg von der Wohnbebauung.

Umgestaltung Schulhof Grundschule Ottenhofen: Der gewünschte Sandkasten ist inzwischen aufgebaut, sowie auch die Vogelnechtschaukel zwischen dem Weidenhäuschen und den Spiel-/Klettergeräten. Einige Pflasterarbeiten haben stattgefunden, um Pfützen zu beseitigen.

Volleyballplatz am Brunnenhaus: Der Sand ist ausgetauscht und die Pflanzen sind zurückgedrängt worden, so dass jetzt wieder ein Spielfeld zur Verfügung steht, das auch bereits gut genutzt wird. Im Amtsblatt wird nochmal darauf hingewiesen, dass um 22 Uhr auf den Spielplätzen Ende ist, der Verzehr von Alkohol und auch das Befahren mit motorisierten Fahrzeugen nicht erlaubt ist. (Insbesondere nicht auf dem Spielplatz am Brunnenhaus, da der sich im Wasserschutzgebiet befindet.)

Die **E-Ladesäule der SEW** ist auf dem besprochenen Platz (Parkplatz beim Wertstoffhof) aufgebaut und schon in Betrieb. Die Beschilderung, für die wir zuständig sind, ist bereits bestellt und sollte in Kürze folgen.

Begehung Kinderhaus: Es hat am 21.07.2020 eine große Begehung mit der Geschäftsleitung von Don Bosco und der Kinderhaus-Leiterin stattgefunden, um die Liste der vorhandenen Mängel im Kinderhaus anzuschauen und zu entscheiden, wer was erledigen muss, lt. Trägervertrag. Die Liste umfasst zwei Seiten. Diese wird nun geprüft und dann wird im Haushalt 2021 ein Posten für Renovierungen vorgesehen.

30er-Zone Schwillacher Straße ab Einmündung Erdinger Straße bis einschließlich Waldkindergarten
--

Sachvortrag:

Die Verwaltung schlägt vor, die Schwillacher Straße ab der Erdinger Straße und bis zur Meillerbrücke mit Tempo 30 zu beschränken. Es liegen auch diverse Anregungen dazu aus der Bevölkerung vor. Alternativ könnte man die Einschränkung Tempo 30 ab der Einmündung Eichenweg vornehmen, denn in der Regel soll die Einschränkung nur eine Länge von ca. 300m haben.

Die gesamte Strecke ist Schulweg (mit schmalen Bürgersteigen). Neu hinzugekommen ist außerdem der Waldkindergarten, der sich entlang der Schwillacher Straße bis zur Meillerbrücke erstreckt, und in dem sich ab Herbst 22 Kinder den ganzen Tag im Freien aufhalten.

Die Verwaltung stützt ihren Vorschlag auch auf der Verwaltungsvorschrift BR-Drs. 85/17:

„Der Bundesrat hat am 10.3.2017 den Weg für eine Verwaltungsvorschrift der Bundesregierung frei gemacht, die unter anderem ein Tempolimit von 30 Km/h vor sozialen Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Krankenhäusern und Seniorenheimen vorsieht. Nur in begründeten Einzelfällen können Straßenverkehrsämter von dieser Regelung abweichen.“ (Aus Beck Aktuell)

Fakt ist: Das bestehende Regel-Ausnahme-Verhältnis wird demnach umgekehrt. Ab sofort muss nicht mehr die Notwendigkeit eines Tempolimits vor Schulen und Kindergärten nachgewiesen werden. Stattdessen müssen die Ämter in Einzelfällen begründen, wieso sie an diesen Stellen nicht Tempo 30 eingerichtet haben.

Es ist möglich, eine Einschränkung anzubringen, z.B. „Mo-Fr. 7-17“. Einige Gerichte haben in ihren Urteilen zu einem Zusatz „Schule“ geraten, andere sagen, dieser Zusatz mache keinen Unterschied in der Sache. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass ein Zusatzschild „Schule“ die Akzeptanz für die Beschränkung auf 30 Km/h steigern würde.

Noch ein Hinweis zum Bremsweg: Der Bremsweg bei Tempo 30 beträgt 9m, bei 50km/h sind es bereits 25m (allein der Reaktionszeit sind bei Tempo 50 schon 15m).

Beschluss:

Die Gemeinde Ottenhofen wird als zuständige Straßenverkehrsbehörde beauftragt, die zulässige Höchstgeschwindigkeit in der Schwillacher Straße ab der Einmündung von der Erdinger in die Schwillacher Straße bis kurz nach der Brücke über die Sempt in beiden Fahrtrichtungen auf Tempo 30 km/h für den Zeitraum von Montag bis Freitag, jeweils von 7-17 Uhr einzurichten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	4
Persönlich beteiligt:	0

Anwesende Mitglieder:	13
-----------------------	----

<p>Straße am Loh - Bericht Grundstücksverhandlungen Beschlussfassung weiteres Vorgehen</p>

Sachvortrag:

Der Gemeinderat hatte beschlossen, die Straße am Loh auf einer durchgängigen Breite von 4,50m (Ortsstraße) herzurichten. Die Planung für diese Straße wurde von einem Ingenieurbüro erstellt und vom Gemeinderat verabschiedet. Die gewünschte und geforderte durchgängige Breite von 4,50m machte an drei Stellen Grundstückskäufe erforderlich. Die Bürgermeisterin wurde sodann mit den Grundstücksverhandlungen beauftragt.

Bericht: Es wurden mit allen Grundstückseigentümern Gespräche (telefonisch und vor Ort) geführt und ihnen der Sachverhalt zusätzlich in schriftlicher Form überreicht. Nach einer Bedenkzeit haben alle drei zurückgemeldet, dass sie ihren Grund an die Gemeinde NICHT verkaufen werden.

Durch eine kleine Umplanung im Bereich nach der Einmündung zum „Am Kirchberg“ kann die Straße zwischen Am Kirchberg und Wimpasinger Weg durchgängig mit 4,50m Breite auch ohne Grunderwerb ausgeführt werden.

Nun hat der Gemeinderat drei Möglichkeiten:

- 1) Das Projekt einzustellen und die Straße in ihrer jetzigen Form und Breite zu belassen.
- 2) Die Straßenplanung so zu ändern/anzupassen, dass die Straße rein auf dem Bestandsgrundstück der Gemeinde neu gemacht wird. Dies führt vor allem im hinteren Bereich zu einem starken Engpass.
- 3) Die Straße auf Gemeindegrund (mit der kleinen Anpassung bei der Einfahrt von der Straße „Am Kirchberg“) bis zur Ecke Wimpasinger Weg zu erneuern und gleichzeitig für den hinteren Teil eine Vorkaufsrechtssatzung für alle Verkaufsfälle zu erstellen (aufgrund B-Plan).

Eine Förderung der Straße kann komplett ausgeschlossen werden. Weiter fällt die Straße unter „Erstmalige Erschließung“ und müsste mit den Anliegern für den Innenbereich abgerechnet werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat hat Kenntnis vom Sachvortrag der Verwaltung und beschließt, die Straße „Am Loh“ auf Gemeindegrund bis zur Ecke „Wimpasinger Weg“ (ca. bei Straßenmeter 120) auszubauen und gleichzeitig für den hinteren Teil eine Vorkaufsrechtssatzung für alle Verkaufsfälle zu erstellen (aufgrund Straßenplanung).

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	13

<p>Bebauungsplan 2. Änderung Am Schloßgelände - Bericht aktueller Stand</p>
--

Sachvortrag:

In der letzten Gemeinderatssitzung wurde beschlossen, dass zur Klärung des Vorhandenseins und der Lage von etwaigen Denkmalresten im Boden eine Grabung zu beantragen ist. Ein Antrag auf Grabungserlaubnis wurde bereits Anfang Sept. 2019 beim LRA Erding gestellt und nach deren Aussage am 11.09.2019 an das Bayrische Landesamt für Denkmalpflege zur Stellungnahme weitergeleitet. Von dort ist jedoch bisher keine schriftliche Stellungnahme gekommen.

Auf Nachfrage beim BLfD wurde der Gemeinde in der vergangenen Woche mitgeteilt, dass für eine Grabungserlaubnis ein Anlass vorliegen muss. Laut BLfD liegt jedoch nur dann ein Grabungsanlass vor, wenn ein konkretes Bauvorhaben anstehe.

Von der Verwaltung wird daher vorgeschlagen für den Ersatzbau mit Tiefgarage einen Vorbescheid zu stellen.

Für einen Vorbescheid reichen ein Lageplan und die notwendigen Antragsformulare aus. Da die Gemeinde der Antragssteller ist, fallen keine Genehmigungsgebühren durch das LRA Erding an. Der Antrag auf Vorbescheid in diesem Umfang kann von der Verwaltung kurzfristig ggf. zur nächsten Gemeinderatssitzung erstellt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat hat Kenntnis vom Sachvortrag und beauftragt die Verwaltung, einen Vorbescheidsantrag für die nächste Gemeinderatssitzung vorzubereiten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

Bebauungsplan 3. Änderung Ottenhofen Süd;
- Abwägung der Stellungnahmen aus der 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
- Beschluss über erneute Auslegung / Satzungsbeschluss

Sachvortrag:

Gemeinde Ottenhofen

Bebauungsplan Ottenhofen-Süd, 3. Änderung

Abwägung der Stellungnahmen nach Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 09.03.2020 bis einschließlich 09.04.2020.

Planstand – Entwurf in der Fassung vom 18.02.2020

BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

A Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange

Nr.	Träger	Datum
1	Regierung von Oberbayern	12.03.2020
2	Staatliches Bauamt Freising	17.03.2020
3	RPV	12.03.2020
4	Landratsamt Erding / Fachbereich 41 / Bauen und Planungsrecht, Denkmalschutz	27.03.2020
5	Landratsamt Erding, Untere Naturschutzbehörde	18.03.2020
6	Landratsamt Erding, Untere Immissionsschutzbehörde	24.03.2020
7	Landratsamt Erding, Abfallwirtschaft	
8	Kreisbrandinspektion, Landratsamt Erding	15.04.2020
9	Wasserwirtschaftsamt München	31.03.2020
10	Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern	
11	Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung	
12	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	30.03.2020
13	Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten	20.03.2020
14	Bayerischer Bauernverband	26.03.2020
15	Bund Naturschutz	
16	Kreisheimatpfleger Hartwig Sattelmair	

17	Gemeinde Markt Schwaben	
18	Gemeinde Neuching	
19	Gemeinde Pastetten	
20	Gemeinde Finsing	26.03.2020
21	Gemeinde Wörth	
22	Gemeinde Forstinning	
23	Freiwillige Feuerwehr Ottenhofen	
24	Evangelisches Pfarramt Markt Schwaben	
25	Kath. Kirchenstiftung (Erzbischöfliches Ordinariat)	08.04.2020
26	IHK für München und Oberbayern	12.03.2020
27	Handwerkskammer für München und Oberbayern	08.04.2020
28	Abwasserzweckverband Erdinger Moos	25.03.2020
29	SEW Stromversorgung GmbH Erding	
30	Bayernets GmbH erdgas transport systeme	09.03.2020
31	Bayernwerk Netz GmbH	
32	Energienetze Bayern GmbH & Co KG	
33	Primagas GmbH	
34	Deutsche Telekom Technik GmbH	31.03.2020
35	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH	30.03.2020
36	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd	

B Ohne Äußerung/ Einwände

Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben in ihren Schreiben mitgeteilt keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Ottenhofen Süd, 3. Änderung zu haben bzw. ihr Einverständnis mit der Planung erklärt oder mitgeteilt, dass sie von der Planung nicht berührt sind:

Nr.	Träger	Datum
1	Regierung von Oberbayern	12.03.2020
3	RPV	12.03.2020
7	Landratsamt Erding, Abfallwirtschaft	

9	Wasserwirtschaftsamt München	31.03.2020
10	Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern	
11	Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung	
15	Bund Naturschutz	
16	Kreisheimatpfleger Hartwig Sattelmair	
17	Gemeinde Markt Schwaben	
18	Gemeinde Neuching	
19	Gemeinde Pastetten	
20	Gemeinde Finsing	26.03.2020
21	Gemeinde Wörth	
22	Gemeinde Forstinning	
23	Freiwillige Feuerwehr Ottenhofen	
24	Evangelisches Pfarramt Markt Schwaben	
25	Kath. Kirchenstiftung (Erzbischöfliches Ordinariat)	08.04.2020
26	IHK für München und Oberbayern	12.03.2020
29	SEW Stromversorgung GmbH Erding	
30	Bayernets GmbH erdgas transport systeme	09.03.2020
31	Bayernwerk Netz GmbH	
32	Energienetze Bayern GmbH & Co KG	
33	Primagas GmbH	
35	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH	30.03.2020
36	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd	

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Ottenhofen nimmt zur Kenntnis, dass o.g. Träger öffentlicher Belange keine Einwände, Bedenken, Anregungen oder Hinweise zur gegenständlichen Planung vorzubringen haben bzw. deren Belange durch die gegenständliche Planung nicht berührt sind.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

C Inhalt und Auswertung der abgegebenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden mit Anregungen, Bedenken und Hinweisen

1. Staatliches Bauamt Freising (Stellungnahme vom 17.03.2020)

Stellungnahme:

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwände, wenn folgende Punkte beachtet werden:

Anbauverbot

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten von Staatsstraßen gilt gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot.

Eine Reduzierung der Anbauverbotszone gemäß Planzeichnung vom 18.12.2020 wird zugestimmt. Die Anbauverbotszone wurde lediglich im Bereich der freien Strecke dargestellt, im Verknüpfungsbereich ist sie zu ergänzen.

Erschließung des Baugebietes

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet liegt im Verknüpfungsbereich der Staatsstraße bei Abschnitt 140 von Station 1,148 bis Station 1,226 und im Bereich der freien Strecke von Station 1,226 bis Station 1,287.

Mit dem Anschluss des Baugebietes an die Staatsstraße 2080 über die im Plan drei dargestellten Zufahrten bei Abschnitt 160 und Stationen 1,237, 1,258 und 1,281 besteht grundsätzlich Einverständnis.

Die Zufahrten sind durch ausreichend Wendeflächen so anzulegen, dass ein Rückwärtsausfahren in die Staatsstraße vermieden wird. Die Breite der Zufahrten sollte mindestens 5,50 m betragen.

Die neuen Zufahrten müssen noch vor Erstellung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut und auf eine Länge von mind. 10 m - gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der St 2080 - mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag versehen werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Im Einmündungsbereich der Zufahrten sollte auf eine Länge von mind. 5 m die Längsneigung 2,5 % nicht überschreiten (Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Die Entwässerung der Einmündungsflächen muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der Staatsstraße 2080 zufließen kann (Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich so anzulegen, dass ausreichend Wendefläche auf dem Grundstück vorhanden ist, um ein Vorwärtseinfahren über den zukünftigen Gehweg in die Staatsstraße sicherzustellen. Die Wendefläche vor den Garagen muss freigehalten werden und darf dann auch nicht für Stellplätze genutzt werden.

Östlich der Staatsstraße ist der Bau eines neuen Gehweges geplant. Durch die Anlage des Gehwegs darf die Fahrbahnbreite der St 2080 nicht verringert werden.

Über den Neubau des Gehwegs hat die Gemeinde rechtzeitig vor Baubeginn den Abschluss einer Vereinbarung beim Bauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich.

Des Weiteren sind Anpflanzungen entlang der St 2080 im Einvernehmen mit dem Bauamt vorzunehmen.

Sichtfelder

Die freizuhaltenden Sichtflächen wurden in den Geltungsbereich des Bauleitplanes übernommen. Die Sichtfelder sind jedoch mit den Abmessungen Tiefe 3 m in den Zufahrten, gemessen vom Fahrbahnrand der Staatsstraße und nicht vom Rand des neugeplanten Gehwegs, Länge parallel zur St 2080 70 m im Bebauungsplan darzustellen.

Falls der Gehweg für Radfahrer freigegeben wird, sind die Sichtfelder mit den Abmessungen 5 / 70 m in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen.

Lärmschutz

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV).

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Bauamt zu übersenden.

Abwägung:

Anbauverbotszone

Einer Reduzierung der Anbauverbotszone auf 9 m im Bereich der freien Strecke gemäß Planzeichnung vom 18.12.2020 wurde zugestimmt. Nach Absprache im dem Staatlichen Bauamt wurde am 23.06.2020 für den Verknüpfungsbereich einer Reduzierung auf 5 m ebenfalls zugestimmt. Die Anbauverbotszone wird in der Planzeichnung ergänzt.

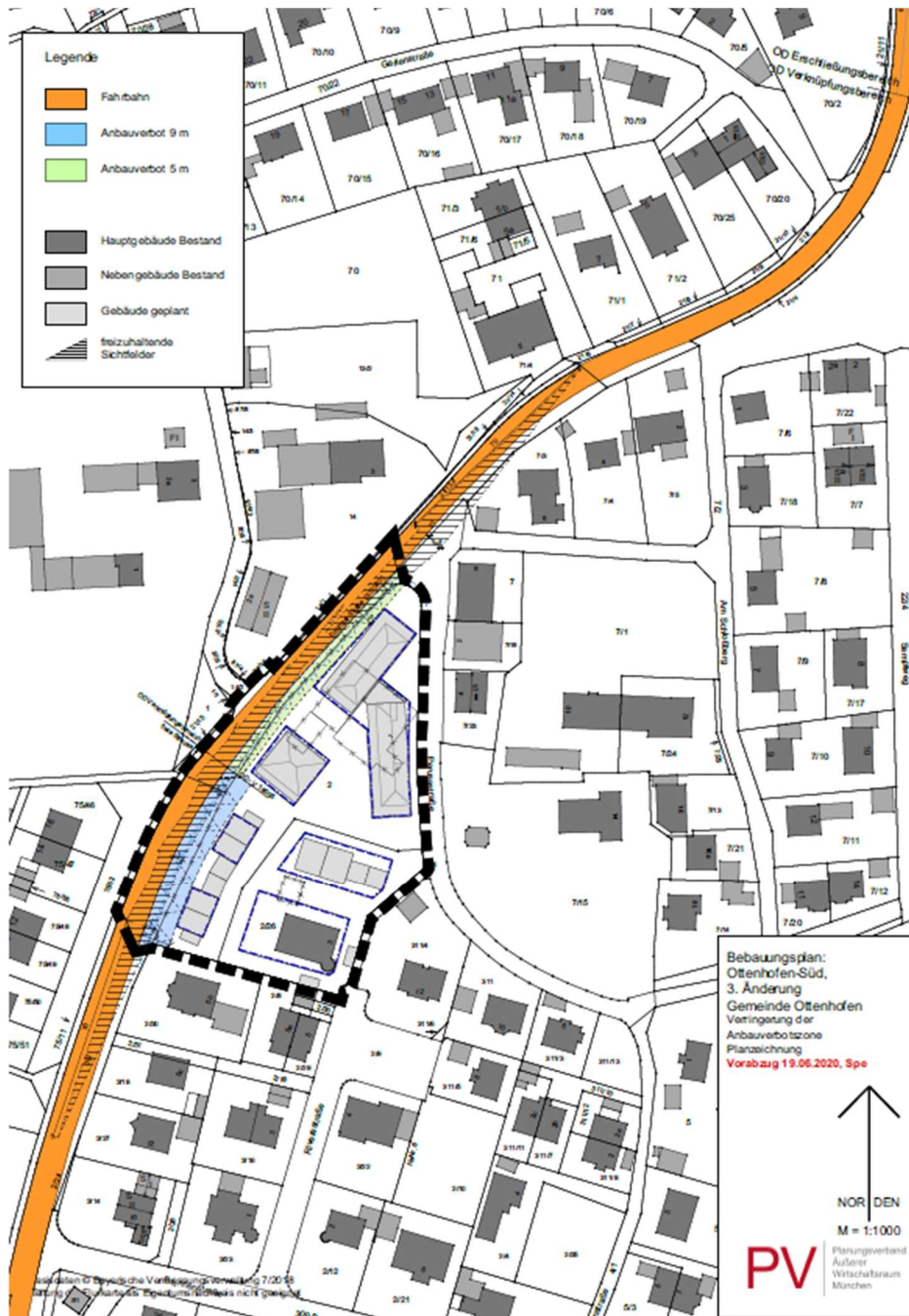


Abb. 1

Erschließung des Baugebietes

Mit dem Anschluss des Baugebietes an die Staatsstraße 2080 über die im Plan drei dargestellten Zufahrten bei Abschnitt 160 und Stationen 1,237, 1,258 und 1,281 besteht grundsätzlich Einverständnis. Die Anforderungen an die Zufahrten, das Einfahren in die Staatsstraße und die Wendeflächen werden in der Begründung ergänzt.

Die zur Verfügung stehenden Wendeflächen sind ausreichend sodass ein Rückwärtiges Ausfahren in die Staatsstraße vermieden wird. Dies wurde vom Ingenieurbüro WipflerPlan geprüft (siehe Abbildungen)

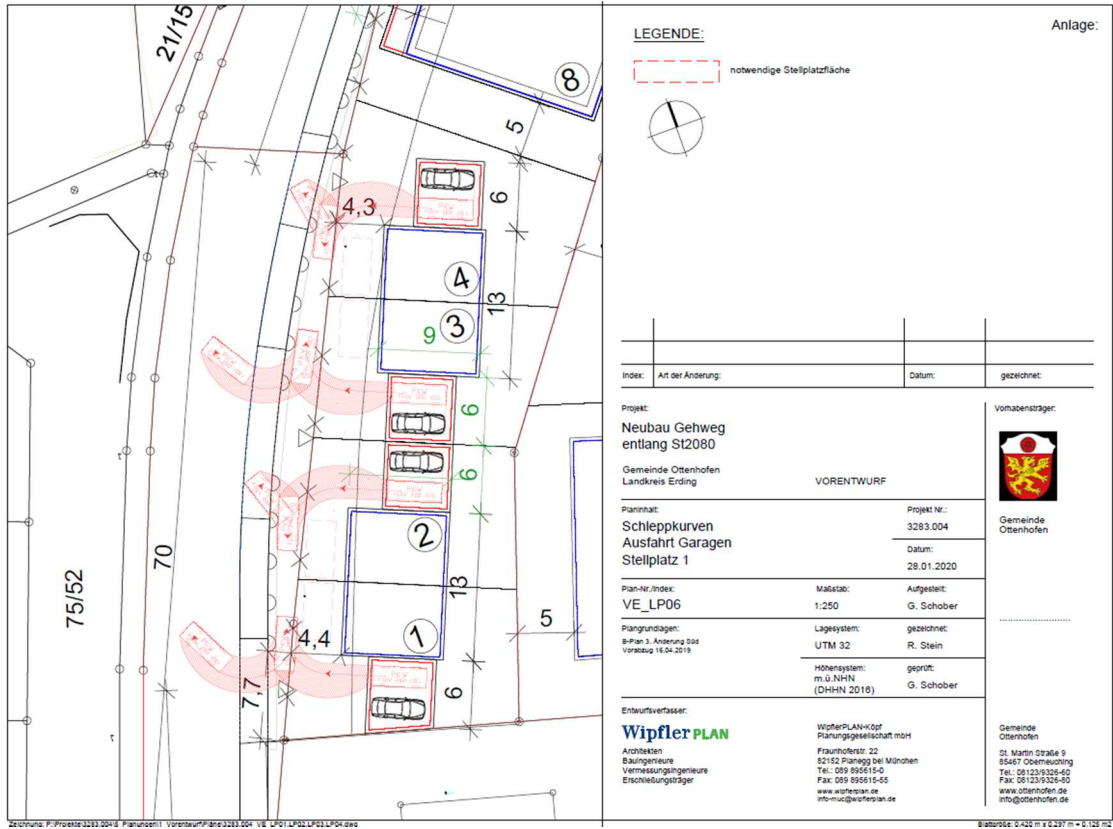


Abb. 2 Stellplatz 1

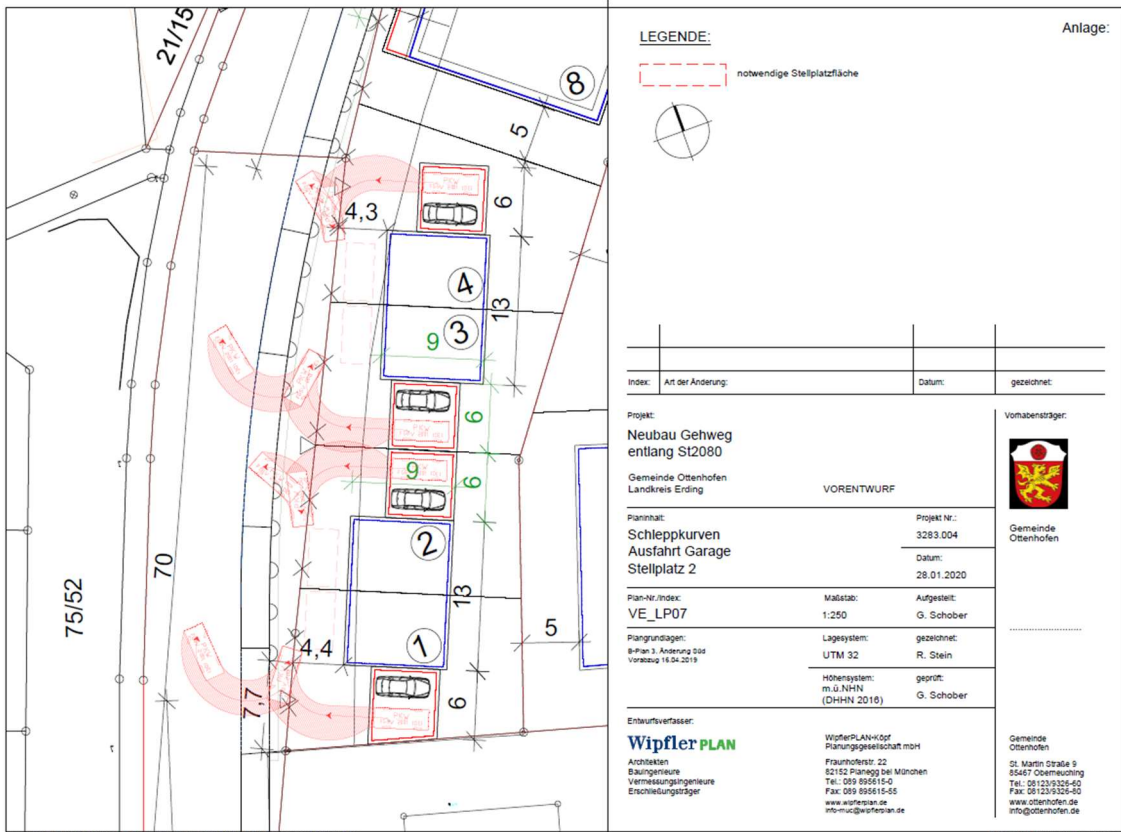


Abb. 3 Stellplatz 2

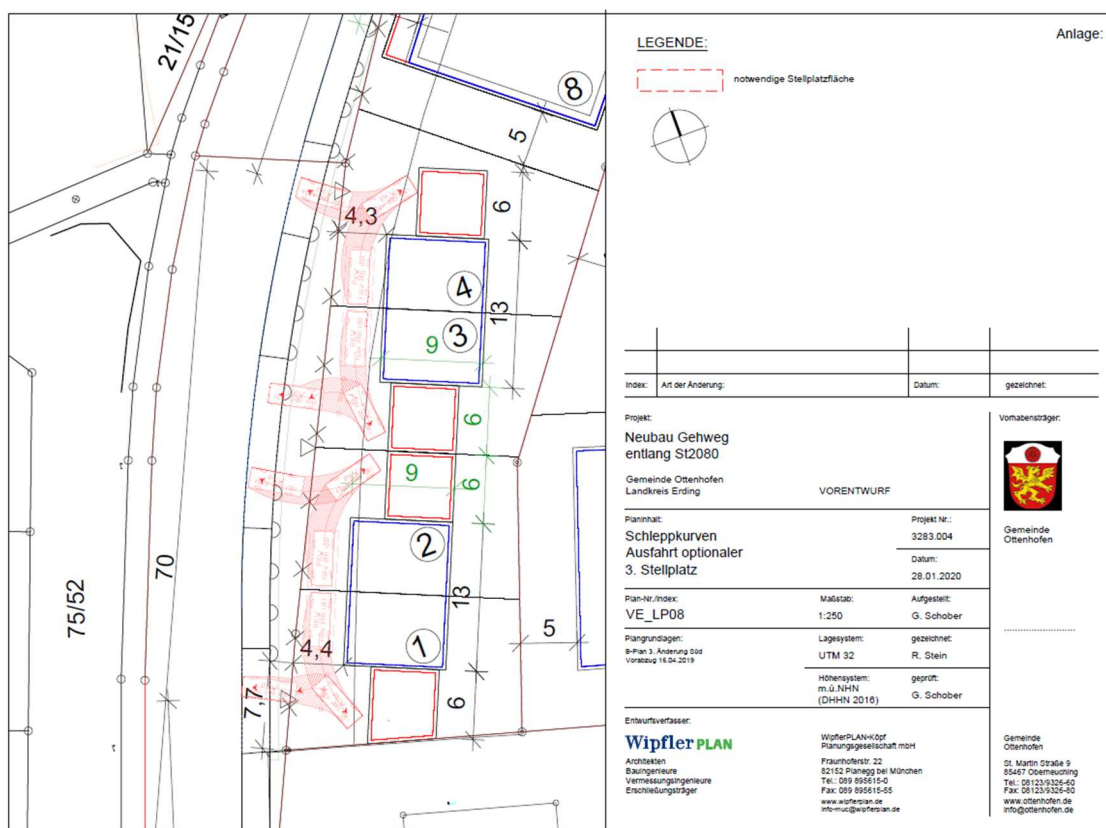


Abb. 4 Stellplatz 3

Sichtfelder

Der Gehweg soll nicht als Radweg freigegeben werden. Ein Radweg befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Fahrbahn. Die Sichtfelder der drei Zufahrten werden auf 3 / 70 m gemessen vom Fahrbahnrand der Staatstraße korrigiert.

Lärmschutz

Der Hinweis auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und befolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend Sachvortrag geändert. Da es sich um Hinweise und nachrichtliche Übernahmen handelt, ist keine materiell-rechtliche Änderung der Planung veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

2. Landratsamt Erding, FB 41 Bauen- und Planungsrecht, Denkmalschutz (Stellungnahme vom 27.03.2020)

Stellungnahme:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können:

Festsetzungen müssen aus dem Rechtsstaatsprinzip folgenden Gebot der hinreichenden Bestimmtheit von Rechtsnormen hinreichend bestimmt oder bestimmbar sein. Aus diesem Grund empfehlen wir auch die Baugrenzen selbst und nicht nur deren Lage zu vermaßen.

Die BauNVO begrenzt die zulässige Überschreitung der GRZ in §19 Abs. 4 auf „0,8“, sieht aber die Möglichkeit einer „weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß“. Bei einem Wert von derzeit „0,9“ kann hier nicht mehr von einer Geringfügigkeit ausgegangen werden. Nach unserem Rechtsverständnis ist dies nicht gesetzeskonform und damit nicht festsetzbar. Der Wert müsste reduziert, die Planung ggf. angepasst werden.

Mit der Änderung werden in mehreren Bereichen die Abstandsflächen verkürzt. Die unbestimmte Aussage in der Begründung „...kann... davon ausgegangen werden, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gegeben ist.“ reicht nach unserem Rechtsverständnis nicht aus. Es ist nachvollziehbar darzulegen, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gegeben ist.

Im Zuge der Innenentwicklung ist es städtebaulich derzeit nicht nachvollziehbar, warum in dieser zentralen Lage auf den Parzellen 3-8 nur eine zweigeschossige Doppelhausbebauung zulässig ist. Eine stärkere Verdichtung, nicht zuletzt zur Verringerung des Flächenverbrauchs, sollte geprüft werden. Ist dies bereits geschehen sollte dies in der Begründung erläutert werden. In diesem Zusammenhang sei auf unsere Checkliste verwiesen.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Bezüglich der Anrechnung der Grundflächen von Terrassen auf die GR empfehlen wir eine entsprechende Regelung bzw. einen Hinweis im Bebauungsplan zu treffen (siehe unser Schreiben vom 05.09.2018).

Abwägung:**Vermaßung:**

Dem Hinweis bezüglich der Vermaßung wird nachgekommen. Die Vermaßung der Baufenster wird dort ergänzt wo es der Klarstellung dient. Maßketten über das gesamte Grundstück sind dabei zu vermeiden. Da die Baugrenzen selbst nicht geändert werden, handelt es sich um eine zeichnerische Ergänzung der Festsetzung die der Klarstellung dient, nicht um eine materiell-rechtliche Änderung der Planung.

GRZ:

Die Regelung in § 19 Abs. 4 S. 2 Hs. 2 BauNVO, nach der Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden können, betrifft nicht die Bauleitplanung der Gemeinde, sondern ermöglicht es den Bauaufsichtsbehörden, im Einzelfall Überschreitungen zuzulassen. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO ermächtigt die Gemeinden, von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO abweichende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen. Die Vorschrift bezieht sich dabei sowohl auf die für Überschreitungen angegebene Obergrenze von 50 vH als auch auf die Kappungsgrenze von 0,8. Diese können sowohl nach unten als auch nach oben geändert werden, und zwar nicht begrenzt auf ein „geringfügiges Ausmaß“. Voraussetzung ist, dass für die Regelung städtebauliche Gründe vorliegen und dass diese umso gewichtiger sind, je weiter von der Grundregel des § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO abgewichen wird.

Wie sich aus den nachfolgenden Tabellen ergibt, soll mit der Festsetzung einer GRZ 2 von 0,9 eine für das Baugebiet angemessen große Tiefgarage ermöglicht werden.

Nummer	Grundstück qm	Gebäude qm	Terrassen qm	Haustyp	GR qm	GRZ 1	Ge- schosse	GR 2	GRZ 2	GRZ 2 ohne TG
WA 1	1783	830	90	MFH	920	0,52	II+T	1657	0,93	0,71
WA 2	888	260	60	MFH	320	0,36	III+T	647	0,73	0,50

Die Berechnung der GRZ 2 beruht auf folgender Stellplatzplanung:

WA	Stp in TG	WE max	WE geplant	Stp in TG	Stp ober- irdisch	Büro/Ver- waltung	Stp in TG	Stp ober- irdisch
WA 1	44	20	17	34	7	2	10	2
WA 2	18	12	12	18	4			

Die 4 oberirdischen Stellplätze für das WA 2 befinden sich auf dem Grundstück des WA 1 südlich der Garagenzufahrt.

Städtebauliches Ziel ist es, die überwiegenden Stellplätze des Baugebiets unterirdisch nachzuweisen. Dies dient auch der Sicherung ausreichender Freibereiche auf den Baugrundstücken oberirdisch, die ansonsten von Stellplätzen belegt werden müssten. Dies hat im Übrigen positive Auswirkungen auf das Ortsbild und dient auch den Geboten der Innenverdichtung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Angesichts dieser

gewichtigen städtebaulichen Gründe sowie der Tatsache, dass ca. 400 qm der Tiefgaragenfläche mit Humus bedeckt und begrünt werden, sieht die Gemeinde die Festsetzung der GRZ 2 von 0,9 vorliegend als begründet und zulässig an.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen werden nach Bayerischer Bauordnung angeordnet und gewährleisten eine ausreichende Belichtung und Belüftung. Im WA 1-3 werden die Abstandsflächen über vermasste Baugrenzen und Wandhöhen festgesetzt.

Es kann unter Berücksichtigung der festgesetzten Baugrenzen und der Abstand gebenden Verkehrsflächen zur jeweiligen gegenüberliegenden Bebauung davon ausgegangen werden, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gegeben ist.

Nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke sind nicht erkennbar. Durch die Planung kann das zentral gelegene Grundstück städtebaulich sinnvoll ausgenutzt werden.

Im Folgenden wird für die einzelnen verkürzten Abstandsflächen dargestellt, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gesichert ist. Die Abbildung verdeutlicht (rote Flächen) die jeweilige Überschreitung gemäß BayBO.

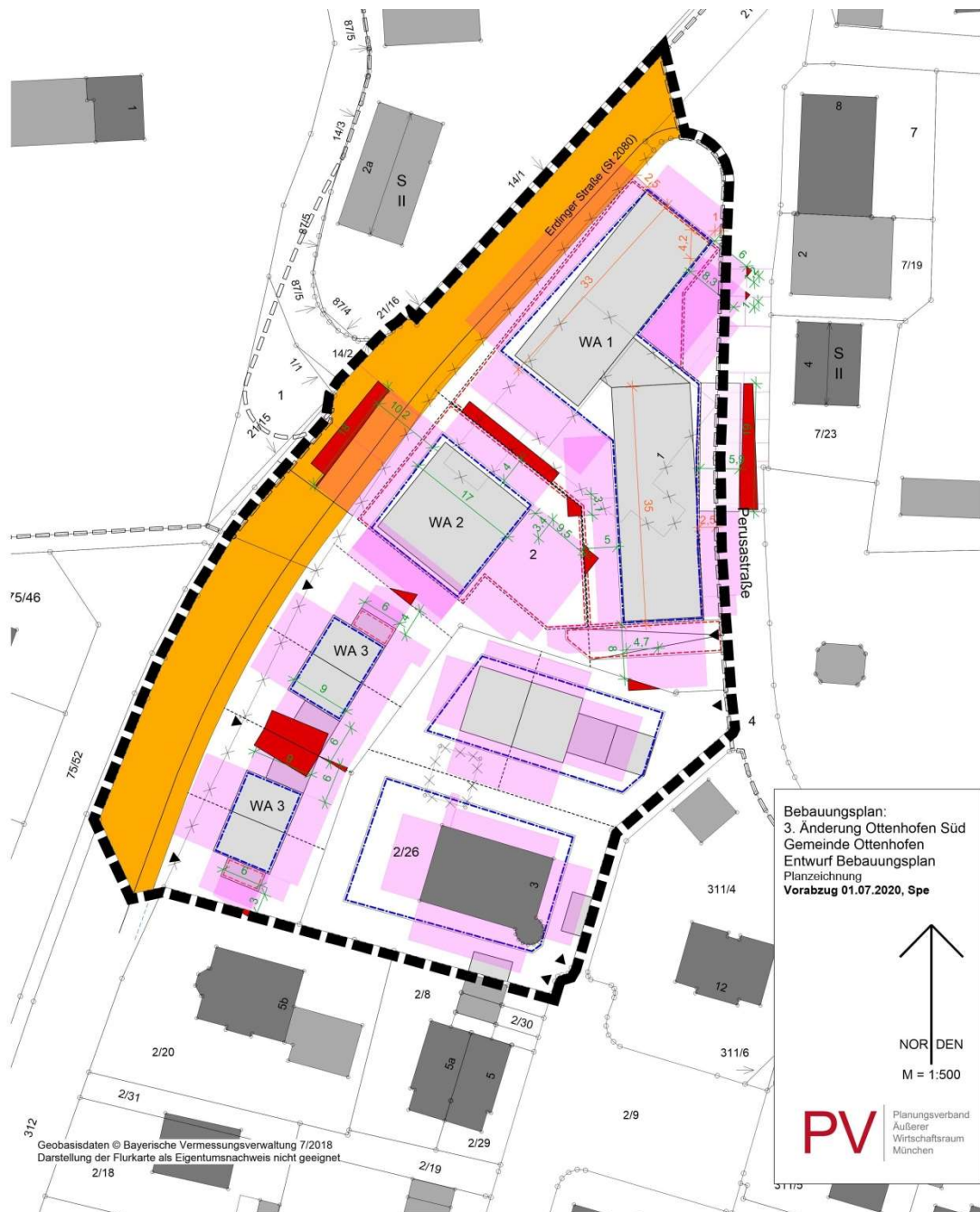


Abb. 5

WA 1:

An der östlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 1,2 m und einer Länge von 1,0 m: Hierbei handelt es sich um minimale Überschreitungen lediglich an der nordöstlichen Gebäudeecke. Die ausreichende Belichtung und Belüftung ist davon nur unerheblich beeinträchtigt.

An der östlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 19 m: Die Überschreitung befindet sich auf öffentlicher Verkehrsfläche (Perusastraße). Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich ein Wohngebäude (Perusastraße 4) und ein Naturdenkmal, das nicht überbaut werden darf. Die ausreichende Belichtung und Belüftung ist daher gesichert, der Luftaustausch sowie der Lichteinfall (insbesondere in den Wintermonaten) wird nicht behindert.

An der südlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 4,7 m: Hierbei handelt es sich um minimale Überschreitungen lediglich an der südwestlichen Gebäudeecke. Da sich das Gebäude nördlich der Bebauung des WA 4 befindet, ist mit keiner Verschattung zu rechnen. Die ausreichende Belichtung und Belüftung ist gesichert.

An der westlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 3,1 m sowie im WA 2 an der nördlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 17 m und an der östlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 3,4 m. Diese Abstandsflächen überschneiden sich nicht. Durch eine gezackte Verschiebung der Grundstücksgrenze ließen sie sich vermeiden. Die gradlinige Grenzföhrung liegt lediglich in der Lage der geplanten Fuge zwischen den beiden zugehörigen Tiefgaragen begründet. Daher wird auch hier von einer ausreichenden Belichtung und Belüftung ausgegangen.

Im WA 2 an der westlichen Grundstücksgrenze liegt die Abstandsfläche auf der öffentlichen Verkehrsfläche. Gegenüber ist eine Verlegung der Einmündung zur Straße am Schlehbach geplant. Zudem besteht dort ein Anbauverbot durch die Staatsstraße von 10 m somit ist auch in diesem Fall für eine ausreichende Belichtung und Belüftung gesorgt.

Im WA 3, südliches Baufenster, an der südlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 6 m und im WA 3, nördliches Baufenster, an der nördlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 6 m. An diesen Stellen lösen die Garagen durch die Hanglage, an der hinteren oberen Ecke, eine geringe Überschreitung der Abstandsflächen aus.

Im WA 3, nördliches Baufenster: An der südlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 9 m und WA 3, südliches Baufenster: An der nördlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 9 m. Da die Gebäude Ost-West ausgerichtet sind, sie im Westen an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, das Gelände nach Osten hin abfällt und die östlich angrenzenden Baufenster 5 m Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten, ist auch hier von einer ausreichenden Durchlüftung und Belichtung auszugehen.

Verdichtung auf Parzelle 3-8:

Auf Parzelle 3-6 liegt die GRZ 1 zwischen 0,24 und 0,3 und die GRZ 2 zwischen 0,45 und 0,56.

Nummer	Grundstück qm	Gebäude qm	Terrassen qm	Haustyp	GR qm	GRZ 1	Ge- schosse	GR 2	GRZ 2
WA3_3	332	59	20	DHH	80	0,24	II	150	0,45
WA3_4	292	59	20	DHH	80	0,27	II	150	0,51
WA3_5	270	59	20	DHH	80	0,30	II	150	0,56
WA3_6	288	59	20	DHH	80	0,28	II	150	0,52
WA4_7	351	80	20	DHH	100	0,28	II	120	0,34
WA4_8	547	80	20	DHH	100	0,18	II	290	0,53
WA5_9	1068	210	20	EFH	230	0,22	II	310	0,29

Für die Grundstücke des WA 3 wurden verschiedene Entwurfsvarianten im Gemeinderat diskutiert und der Gemeinderat hat sich unter Abwägung aller Belange aufgrund des hohen Bedarfs an kleinen Grundstücken für Doppelhaushälften, für diese Variante 3 (siehe Abbildung) entschieden. Aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts und unter Berücksichtigung der Erschließung, der Zufahrten, des ruhenden Verkehrs, gesunder Wohnverhältnisse, ausreichender Belichtung und Belüftung ist es nicht zielführend noch dichter zu bebauen. Die Abstandsflächen werden bereits in einem vertretbaren Maß überschritten. Durch die benachbarte hohe bauliche Dichte, soll in den südlich angrenzenden Grundstücken zu der Bestandsbebauung vermittelt werden. Ansonsten wäre der Unterschied zu ausgeprägt.

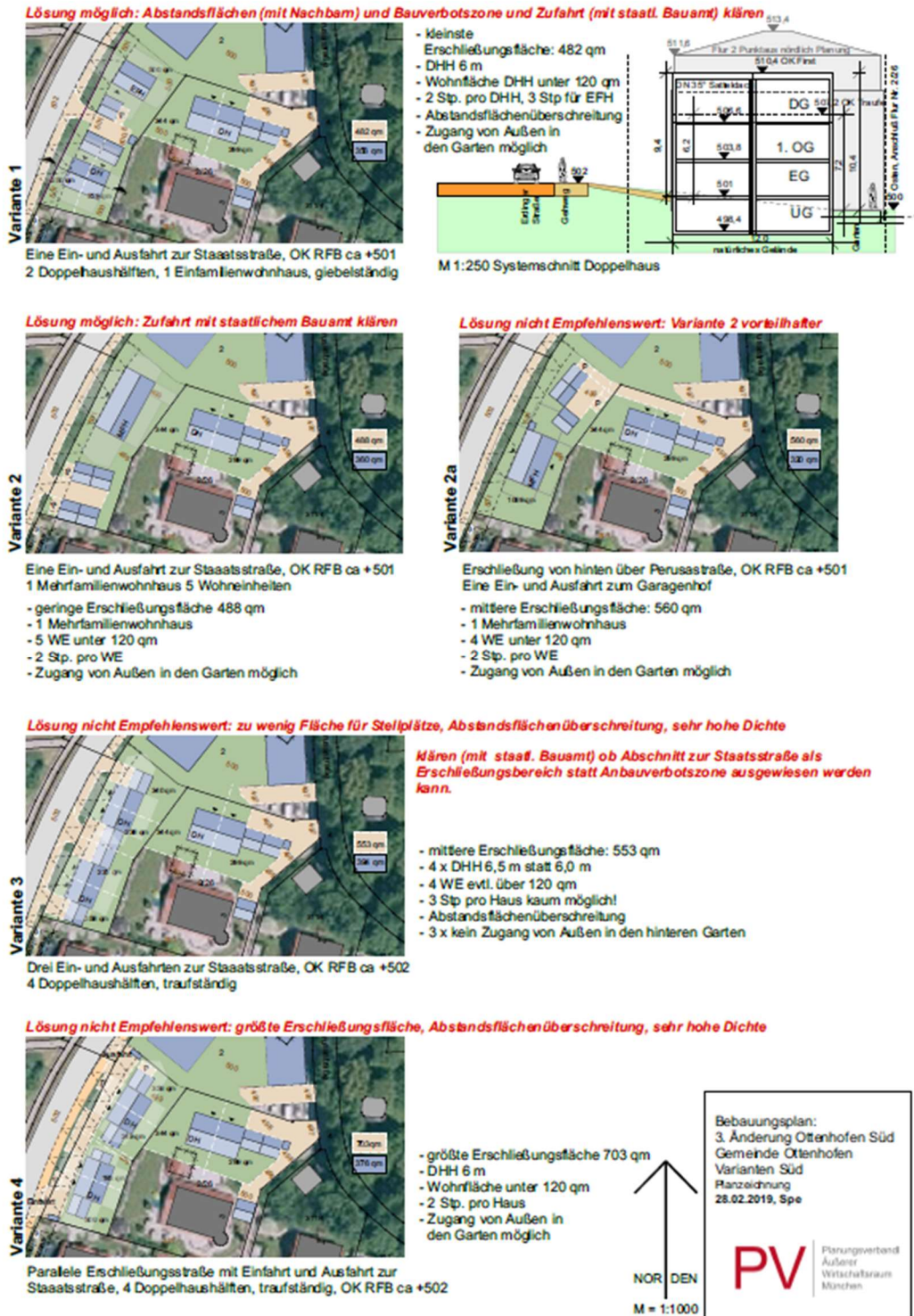


Abb. 6

Städtebauliches Ziel ist es somit, durch die moderat verdichtete Bebauung im WA 4 und WA 5 einen Übergang zur südlich angrenzenden Bebauung zu schaffen. Im Vergleich zum bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Urplan) wird im gegenständlichen Bebauungsplan bereits mehr Baurecht geschaffen. Für das WA 4 bedeutet dies ein Doppelhaus statt einer Grünfläche. Für das WA 5 eine Wandhöhe von 6,5 m statt 3,5 m, dadurch kann eine zweite Wohneinheit untergebracht werden.

Im WA 5 wäre es in Anbetracht der Grundstücksgröße zwar bautechnisch möglich dichter zu bebauen. Bei der Errichtung von 2 Doppelhäusern ist es allerdings kaum möglich den ruhenden Verkehr unterzubringen. Ein Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück im WA 4 wird **abgelehnt** auf Grund einer ungünstigen baulichen Verdichtung, die zu tief in der Perusastraße zu liegen käme, **abgelehnt**. Die notwendige Tiefgarage mit Zufahrt, sowie die Geländeaufschüttung und die Gebäudehöhe stehen darüber hinaus nicht im Einklang mit der Stellungnahme des Denkmalamtes bezüglich des gegenüberliegenden Baudenkmals, dem Pavillon. Aus Rücksicht auf das Baudenkmal ist an der gegenständlichen Stelle die bauliche Kubatur zurückhaltender zu entwickeln.

Anrechnung der Grundflächen von Terrassen auf die GR:

Terrassen sind ein Teil der Hauptanlage, seit Änderung der Baunutzungsverordnung 1990 sind ihre Grundflächen wieder auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO anzurechnen. Die Gesetzeslage ist hier eindeutig und doch geben die Terrassen im baurechtlichen Vollzug immer wieder Anlass zu Unstimmigkeiten.

Der Hinweis auf die Verpflichtung zur Anrechnung der Grundflächen von Terrassen auf die GRZ bzw. GR wird in den Planunterlagen ergänzt.

Da es sich bei der Ergänzung um einen Hinweis handelt, der auch ohne Ergänzung im Bebauungsplan zu befolgen wäre, ist keine materiell-rechtliche Änderung der Planung zu erkennen, die eine erneute Auslegung nach § 4a BauGB erforderlich machte.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Sachvortrag teilweise zurückgewiesen. Die Planunterlagen werden entsprechend Sachvortrag **redaktionell angepasst**. Da es sich um eine redaktionelle Änderung handelt, ist keine materiell-rechtliche Änderung der Planung veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

3. Landratsamt Erding, Untere Naturschutzbehörde (Stellungnahme vom 18.03.2020)

Stellungnahme:

Es ist zwar aus naturschutzfachlicher Sicht nicht erforderlich, dass die neu zu pflanzenden Gehölze im neuen Bebauungsplan mit ihrem Standort dargestellt werden, allerdings besteht die Gefahr, dass die Gehölzbestände, durch den neuen Bebauungsplan nicht mehr gesichert sind. Aus naturschutzfachlicher Sicht, ist der vorliegende Bebauungsplan nicht ausreichend, da zu erhaltende und zu fällende Gehölze nicht dargestellt werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass sämtliche herzustellenden grünordnerischen Maßnahmen ins Ökokonto aufgenommen und für künftige Ausgleichserfordernisse verwendet werden sollten. Jedoch sind diese Bereiche dann dinglich zu sichern, wenn sie sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden und soweit die Zuweisung zu einem Eingriff erfolgt.

Unabhängig davon gilt eine rechtliche Verpflichtung zur Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nach § 15 BNatSchG, sodass andere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festzusetzen sind, da eine Ökokontofläche nicht als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme herangezogen werden kann.

Abwägung:

Die zu fällenden Gehölze werden als Hinweis in die Planunterlagen übernommen. Erhaltenswerte Bäume sind nach Begutachtung des Luftbildes und einer vor Ort Begehung nicht vorhanden. Die neu zu pflanzenden Bäume sind unter 8.1 der textlichen Festsetzungen festgesetzt. Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen:

Grundstück Nummer	Grundstück qm	Anzahl der Bäume
1	1783	6
2	888	3
3	332	2
4	292	1
5	270	1
6	288	1
7	351	2
8	547	2
9	1068	4

Als Standortvorschläge werden die zu pflanzenden Bäume in die Planunterlagen aufgenommen. Die Lage wird nicht festgesetzt. Sie ist im Zuge der Freiflächengestaltung festzulegen.

Es wird zur Kenntnis genommen das herzustellende grünordnerische Maßnahmen ins Ökokonto aufgenommen und für künftige Ausgleichserfordernisse verwendet werden sollten. Die Gemeinde sieht im gegenständlichen Bebauungsplan davon ab. Die grünordnerischen Maßnahmen sind dafür nicht geeignet. Der Aufwand steht mit dem Nutzen in keinem günstigen Verhältnis.

Der Hinweis zur Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nach § 15 BNatSchG wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teilweise befolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend Sachvortrag **redaktionell geändert**. Da es sich um eine redaktionelle Änderung handelt, ist keine materiell-rechtliche Änderung der Planung veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

4. Landratsamt Erding, Untere Immissionsschutzbehörde (Stellungnahme vom 24.03.2020)

Stellungnahme:

1. Zur Änderung des Bebauungsplans wurde ein Schallschutzgutachten (Bericht Nr. 217204 v. 20.01.2020, IB Greiner) vorgelegt. Durch die Verkehrsgeräusche der St 2080 werden an den straßenzugewandten Fassaden (Parzelle 1 bis 6) die Orientierungswerte gem. DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) tagsüber bzw. 40 dB(A) nachts um bis zu 9 dB(A) überschritten. Selbst die um 4 dB(A) höheren Grenzwerte der 16. BImSchV werden an den straßenzugewandten, westlichen Fassaden dort überschritten.

Durch den Kfz-Betrieb auf Fl.Nr. 14 (Fa. Bauer) entstehen ebenso Orientierungswert-Überschreitungen von bis zu 4 dB(A) tagsüber.

Es wurden hinsichtlich der Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, die bereits als textliche Festsetzung (Pkt. 9) im Bebauungsplan übernommen wurden. Insbesondere sollten schutzbedürftige Räume auf den straßenabgewandten Fassaden angeordnet werden (orientierende Bauweise).

Alternativ besteht die Möglichkeit über Fenster-Vorbauten oder Festverglasungen mit Lüftungsanlage dort Immissionsorte auszuschließen.

2. Hinweis: Wie bereits in der Stellungnahme vom 21.10.2004 festgestellt, befindet sich das Plangebiet außerdem in einem „Bereich, in dem dem Grunde nach Anspruch auf passiven Schallschutz“ aufgrund des Ausbaus der DB – Strecke besteht. Die passiven oder aktiven Schallschutzmaßnahmen, die aufgrund des Planfeststellungsbeschlusses möglicherweise durchzuführen sind, reichen jedenfalls nicht als Schallschutz gegen den Straßenverkehrslärm aus. Durch die beiden Lärmquellen werden unterschiedliche Gebäudefassaden unterschiedlich belastet und die nach der 24. BImSchV erforderlichen Maßnahmen richten sich außerdem nach der Nutzung der Räume.
3. Beim Betrieb lärmverursachender Geräte wie Klimaanlage und Luft-Wärmepumpen sind bestimmte Mindestabstände zu den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen im WA einzuhalten sind. So sind z. B. beim Schalleistungspegel von 45 dB(A) nur 4 m erforderlich, bei 60 dB(A) jedoch 23 m. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen.

Abwägung:

Zu 1. Die Ausführungen bezüglich der Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bereits in den Festsetzungen berücksichtigt.

Zu 2. Der Hinweis bezüglich des Ausbaus der DB-Strecke wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist mit Hinblick auf fehlenden Planfeststellungsbeschluss nicht veranlasst.

Zu 3. Die Planunterlagen werden um entsprechende Hinweise zum Betrieb lärmverursachender Geräte wie Klimaanlage und Luft-Wärmepumpen ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teilweise befolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend Sachvortrag **redaktionell geändert**. Da es sich um eine redaktionelle Änderung handelt, ist keine materiell-rechtliche Änderung der Planung veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

5. Kreisbrandinspektion (Stellungnahme vom 15.04.2020)

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind für den durch die Gemeinde sicher zu stellenden Feuerschutz – Art. 1 BayFwG – folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu berücksichtigen:

1. Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinden (vgl. Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG) und damit Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt somit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung. Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. Den Gemeinden wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden. Dabei beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des sog. Grundschutzes im Sinn dieser technischen Regel. Sie hat Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene konkrete örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und das (zulässige) Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt. Die Gemeinden haben zudem auf ein ausreichend dimensioniertes Rohrleitungs- und Hydrantennetz zu achten (BayRS 2153-I, Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28. Mai 2013 Az.: ID1-2211.50-162). Für das geplante „allgemeine Wohngebiet“ ist für den Grundschutz von einem Löschwasserbedarf von 96 m³/h über zwei Stunden auszugehen. Die Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten) sind in einem maximalen Abstand von 80-120 m zu errichten.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Dies ist bei der vorliegenden Planung für das Plangebiet augenscheinlich gegeben. Soweit der zweite Rettungsweg nicht mit tragbaren Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden kann (Brüstungshöhe > 8 m), muss dieser baulich nachgewiesen werden.

Von dieser Äußerung wird eine spätere Stellungnahme im Baugenehmigungsverfahren nicht berührt. Eine Detailprüfung der Fragen des abwehrenden Brandschutzes kann in diesem Planungsstadium nicht erfolgen. Bei im Baugenehmigungsverfahren auftretenden Fragen zum abwehrenden Brandschutz ist daher die Brandschutzdienststelle erneut zu beteiligen (Art. 65 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 BayBO). Aufgrund der aktuellen Arbeiten zur Bewältigung der Corona-Katastrophe ist es uns nicht möglich, die Terminsetzungen für die Stellungnahmen einzuhalten. Wir bemühen uns dennoch um eine zeitnahe Erledigung.

Abwägung:

Die Verweise auf die Ermittlung des Löschwasserbedarfs und des Löschbereichs sowie der Anforderungen an die Verkehrsflächen inkl. der Rechtsgrundlagen und Arbeitsblätter werden zur Kenntnis genommen.

Die Erschließung durch öffentliche Straßen ist bereits vorhanden. Sofern eine Erneuerung der Fahrbahndecke ansteht, werden diese entsprechend den fachlichen Vorgaben und Richtlinien erstellt.

Alle Gebäude sind ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar.

Im WA 2 und im WA 1 an der Perusastraße liegt die oberste Brüstungshöhe über 8 m. Dort ist der 2. Rettungsweg im Zuge der Ausführungsplanung baulich nachzuweisen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben sind in nachfolgenden Planungsebenen einzuhalten, der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen. Eine **Änderung des Bebauungsplans ist nicht veranlasst.**

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Stellungnahme vom 30.03.2020)

Stellungnahme:

Bau- und Kunstdenkmalpflege: Frau Dr. Hildegard Sahler

Bodendenkmalpflege: Frau Dr. Martina Pauli

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Das Baugebiet schließt direkt an den Schlosspark von Ottenhofen mit seinem denkmalgeschützten Pavillon an.

Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege wird dem Bebauungsplan nur in Teilen zugestimmt. Nicht zugestimmt wird der Tiefgarageneinfahrt direkt gegenüber dem Schlosspavillon, diese ist zu verlegen. Die Zufahrt von der Erdinger Str. bietet sich aufgrund des Höhenunterschiedes an.

Die Bauhöhen gegenüber dem Schlosspavillon sind um ein Geschoss zu reduzieren, da sie zum Pavillon hin zu hoch erscheinen. Das Vorhandensein von Bäumen ist hier irrelevant. Ein Schnitt durch Gebäude mit Anschluss Höhe Schlosspavillon wäre hier wünschenswert.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:

- **D-1-7737-0226** *Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Schlosses Ottenhofen und seiner Vorgängerbauten mit abgegangenen Ökonomiegebäuden und barocken Gartenanlagen.*

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu oben genanntem Bodendenkmal muss im Plangebiet mit einiger Wahrscheinlichkeit mit dem Vorhandensein untertägig erhaltener, zum Schloss gehöriger, baulicher Reste oder einer zugehörigen Siedlung gerechnet werden. Dies legen auch die Darstellungen in Uraufnahme und Renovation nahe. **Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen daher zumindest einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG**, worauf wir hinzuweisen bitten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung

eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägung:

TG-Zufahrt:

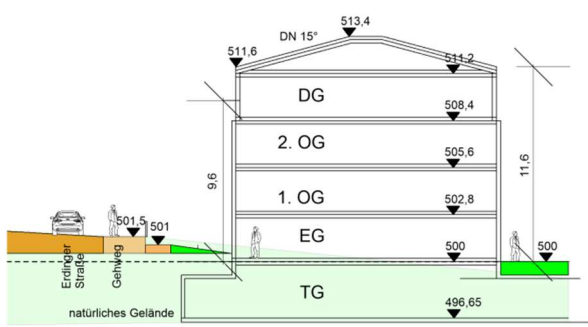
Wie im Schnitt c-c ersichtlich bietet sich eine Tiefgaragenzufahrt von der Erdinger Straße aus nicht an. Die Erdinger Straße liegt auf einer Höhe von ca. 501,5 ü NHN. Die Oberkante Tiefgaragenfußboden liegt auf 496,65 ü NHN. Dies macht einen Höhenunterschied von 4,85 m aus. Bei einer Rampenneigung von 15 % würde eine Rampe mit einer Länge von mind. 33 m erfordern. Die geplante Tiefgaragenzufahrt von der Perusastraße ist nahezu ebenerdig. Die Perusastraße liegt an dieser Stelle auf einer Höhe von 497 m ü NHN, also 0,35 m über der Oberkante Tiefgaragenfußboden (siehe Schnitt e-e). Die Zufahrt wird nicht eingehaust. Das Tiefgaragenbauwerk beginnt erst an der westlichen Hinterkante des Hauptgebäudes. Es ist keine Rampe erforderlich. Eine Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Pavillons durch die Tiefgarage ist daher nicht zu erkennen. **Die Einwendung wird zurückgewiesen.** Die zeichnerische Darstellung der Zufahrt verbleibt an der Stelle.

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 7/2018
 Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet



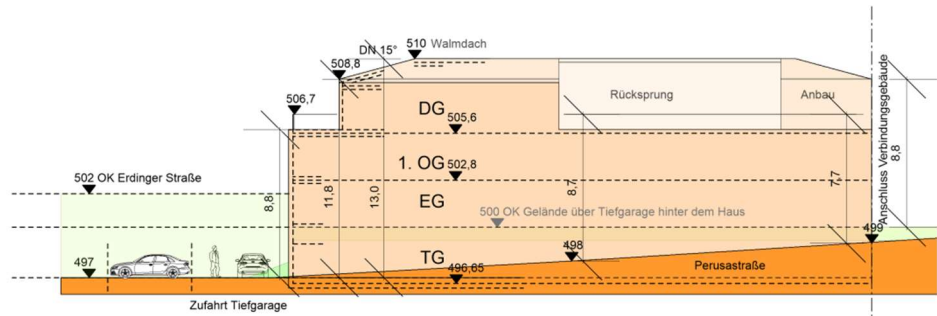
M = 1:1000

Abb. 7 Lageplan Schnitte



Schnitt c-c

Abb. 8



Schnitt e-e / Ansicht Osten Perusastraße

Abb. 9

Bauhöhen:

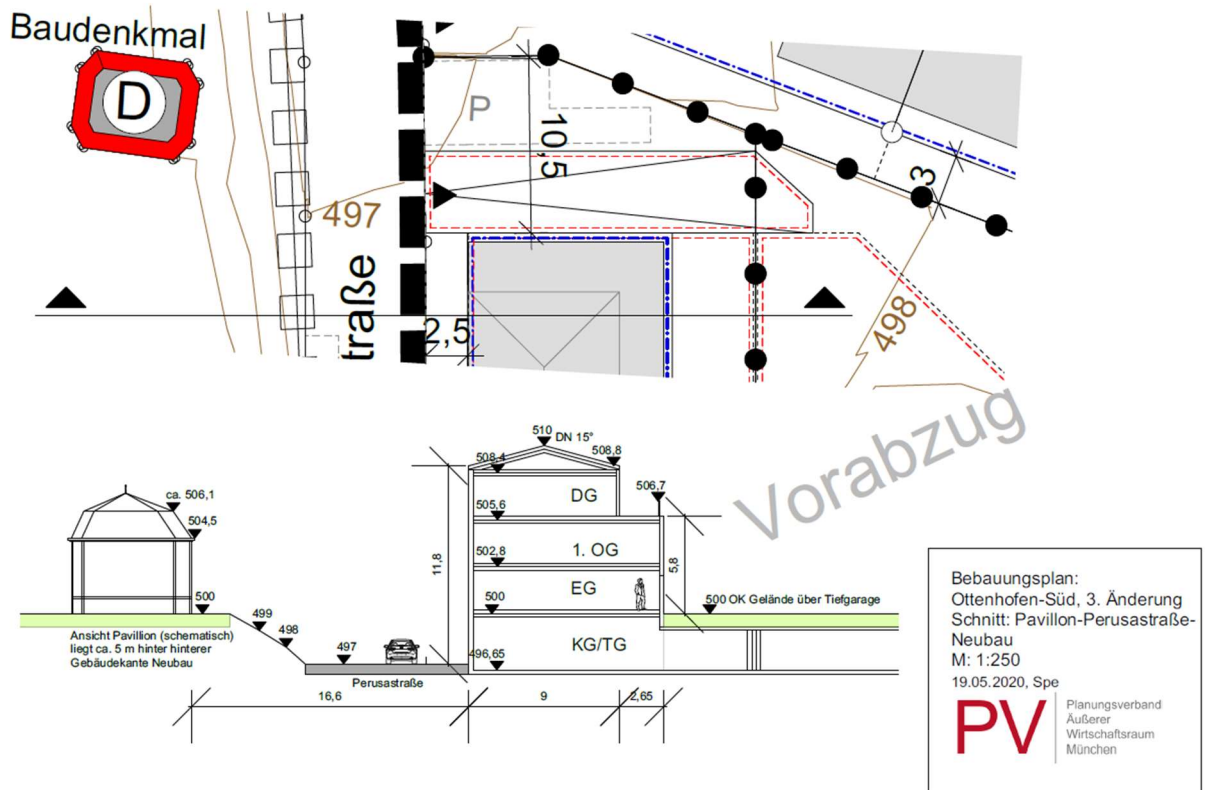


Abb. 10

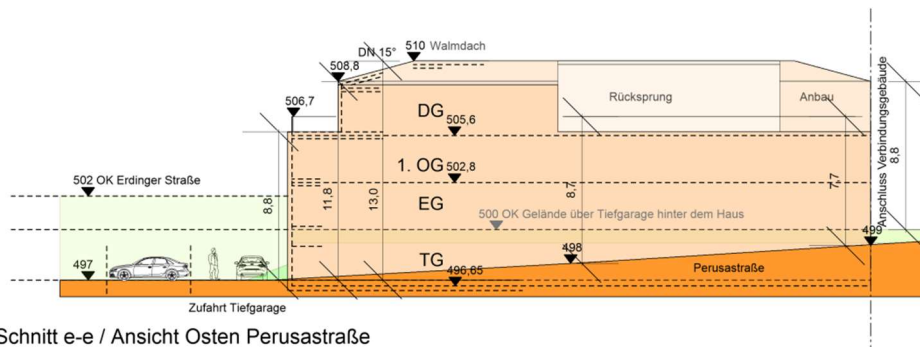


Abb. 11

Der Schnitt durch das Gebäude an der Perusastraße (Abb. 10) veranschaulicht die Gebäudehöhe des Neubaus gegenüber der Gebäudehöhe des denkmalgeschützten Pavillons. Die Oberkante der Traufe des Staffelgeschosses liegt ca. 4 m höher als die Oberkante der Traufe des Pavillons.

Allerdings befindet sich dieses Gebäude nicht gegenüber dem Pavillon sondern endet ca. 5,0 m weiter nördlich. Die Gebäude weisen (Luftlinie von Ecke zu Ecke gemessen) einen Abstand von 17,5 m zueinander auf. Zudem springt das Obergeschoss des Neubaus weitere 3 m nach Norden zurück (siehe Abb. 11). Die Oberkante der Attika des Neubaus hat an der südlichen Gebäudekante etwa dieselbe Höhe wie die obere „Knickkante“ des Daches des Pavillons (506,7 m ü NHN). Aufgrund des gegebenen Abstandes und des Rücksprungs des Staffelgeschosses

wird eine Reduzierung des Gebäudes um ein ganzes Geschoss zurückgewiesen. Die Reduzierung würde auch keine erhebliche Verbesserung hinsichtlich der Sichtbarkeit von der Erdinger Straße herbeiführen. Die Sichtachse von der Erdinger Straße wurde bereits aufgegeben bzw. ist nicht mehr vorhanden. An der Gebäudehöhe wird festgehalten.

Denkmalrechtliche Erlaubnis:

Das Bodendenkmal ist in den Planunterlagen als nachrichtliche Übernahme bereits aufgenommen: Für Bodeneingriffe jeglicher Art im gekennzeichneten Bereich ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDschG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Auf die Meldepflicht nach Art 8 Abs. 1 und 2 des BayDschG wird hingewiesen.

Das Bodendenkmal befindet sich östlich des gegenständlichen Geltungsbereichs.

Die Historische Karte verdeutlicht, dass sich im gegenständlichen Geltungsbereich (außer in einem kleinen Bereich im Norden, durch den die jetzige Staatsstraße führt) keine Schlossgebäude und keine historischen Gartenanlagen befunden haben. Gemäß Darstellung handelt es sich vermutlich um Ackerflächen. Daher und aufgrund der bereits bestehenden Bebauung samt Kellergeschoss (Autohaus Bauer) geht die Gemeinde davon aus, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmäler zu vermuten sind. Deshalb weist die Gemeinde einen generellen Passus, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich ist zurück.

Gleichwohl unterliegen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG. Dieser Passus ist in den Hinweisen bereits aufgenommen.

Gemäß der Abwägung (Bürger 1) wird auch zur Wahrung der denkmalpflegerischen Belange auf Flurstück Nr. 2/26 auf eine weitere Tiefgaragenzufahrt sowie auf die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses und eine Geländeanschüttung verzichtet. (siehe Abwägung Bürger 1).



Abb. 12 Historische Karte 1808-1864 mit dfk und Geltungsbereich

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird gemäß Sachvortrag zurückgewiesen. **Eine Planänderung ist nicht veranlasst.**

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

7. Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten (Stellungnahme vom 20.03.2020)

Stellungnahme:

Von der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Fläche können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.

Abwägung:

./.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und befolgt. Der **Hinweis** wird in die Planunterlagen **aufgenommen**. Da es sich um Hinweise handelt, ist **keine materiell-rechtliche Änderung der Planung veranlasst**.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

8. Bayerischer Bauernverband (Stellungnahme vom 26.03.2020)

Stellungnahme:

Wir weisen darauf hin, dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung, Lärm- Staub- und Geruchsemissionen entstehen. Während der Ernte und in Stoßzeiten muss teilweise auch an Sonn- und Feiertage sowie in Ausnahmefällen auch in der Nacht gearbeitet werden. Die zukünftigen Anwohner müssen unbedingt darauf hingewiesen werden. Die Landwirte dürfen keine Beschränkungen erfahren.

Abwägung:

./.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und befolgt. Der **Hinweis** wird in die Planunterlagen **aufgenommen**. Da es sich um Hinweise handelt, ist **keine materiell-rechtliche**

Änderung der Planung veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

9. Handwerkskammer für München und Oberbayern (Stellungnahme vom 08.04.2020)

Stellungnahme:

Die Gemeinde Ottenhofen möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung im Ortskern schaffen.

Wir bitten für die weitere Planung zu beachten, dass die genehmigten Nutzungen in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften zukünftig nicht eingeschränkt werden und bezüglich der Weiterentwicklungsmöglichkeiten dürfen hinsichtlich der Immissionsrichtwerte keine Einschränkungen erfolgen.

Abwägung:

Der zweite Satz ist nicht vollständig. Der Gemeinderat geht davon aus, dass es der Handwerkskammer um die Gewerbebetriebe der Fa. Bauer Kfz Handel und Werkstatt, Flurstück Nr. 14 sowie Fa. Heuwieser Kfz-Werkstatt, Flurstück Nr. 7/19 geht.

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 217204 / 2 vom 20.01.2020 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrs- und Gewerbegeräusche zugrunde (Anlage 1).

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich folgender Geräuscharten:

- Verkehrsgeräusche der Erdinger Straße (St 2080)
- Gewerbegeräusche der Fa. Bauer Kfz Handel und Werkstatt sowie Fa. Heuwieser Kfz-Werkstatt

Aufgrund der Gewerbegeräuschbelastung innerhalb des Bebauungsplangebietes sind die unter Punkt 9.2 (textliche Festsetzungen) genannten Schallschutzmaßnahmen gegen die Gewerbegeräuschbelastung zu beachten.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ottenhofen-Süd“, 3. Änderung in der Gemeinde Ottenhofen.

Gemäß der Stellungnahme des Ingenieurbüros Greiner vom 15.06.2020 (Stellungnahme Nr. 217204 / 3, (betrifft Einwendungen der Kanzlei Labbè & Partner

vom 09.04.2020) Anlage 2) entsteht durch die gegenständliche Bauleitplanung keine zusätzliche Einschränkung des Emissionsvermögens des Betriebs Heuwieser. Die maßgebliche Einschränkung ist schon heute durch die einzuhaltenden Auflagen des Genehmigungsbescheides gegeben.

Aus fachlicher Sicht besteht kein Änderungs- bzw. Anpassungsbedarf für die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 217204 / 2 vom 20.01.2020. Es bestehen weiterhin keine Bedenken gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ottenhofen Süd“.

Weiterentwicklungsmöglichkeiten:

Das Grundstück, auf dem das ehemalige Autohaus Bauer betrieben wurde, sowie die südlich angrenzende Grünfläche sind verfügbar und sollen zum Zweck der Nachverdichtung überplant werden. Die Gemeinde möchte aufgrund der hohen Nachfrage an diesem Standort (Ortskern) überwiegend Wohnbebauung entwickeln.

Die bestehenden Betriebe sind an die Gesetzgebung und ihre Genehmigungsaufgaben gebunden. Die Änderung des Bebauungsplans ermöglicht die derzeit absehbaren Entwicklungen und wird von der Gemeinde nach Abwägung aller Belange als sinnvoll erachtet. Kein Belang wird erheblich nachteilig beeinflusst. Die Entwicklung aller Eventualitäten (Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe) können nicht berücksichtigt werden. Der ordnungsgemäße Betrieb wird nicht eingeschränkt. An der Teiländerung in ein Allgemeines Wohngebiet wird festgehalten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird teilweise zurückgewiesen. Eine **Planänderung ist nicht veranlasst.**

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

10. Abwasserzweckverband Erdinger Moos (Stellungnahme vom 25.03.2020)

Stellungnahme:

Zu dem Bebauungsplan "Ottenhofen-Süd", 3. Änderung vom 18.02.2020 nehmen wir wie folgt Stellung:

Der Bebauungsplan sieht die Nachverdichtung in Form von weiterer Bebauung und Erweiterungen des Bestands vor.

Das Baugebiet liegt im Systembereich "A", d. h., in die Mischwasserkanäle darf sowohl Schmutz- als auch Niederschlagswasser eingeleitet werden.

Nach § 55 (2) WHG-Grundsätze der Abwasserbeseitigung soll das anfallende Niederschlagswasser jedoch ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Es wäre daher eine Abwasserentsorgung im Systembereich "B2" (Trennsystem, d. h., es darf nur Schmutzwasser eingeleitet werden und das Regenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder anderweitig schadlos zu beseitigen) zu wählen.

Es ist daher unbedingt abzuklären, ob das gesamte Baugebiet tatsächlich komplett im Mischsystem (Systembereich "A") oder im Trennsystem (Systembereich "B2") entwässert werden soll.

Der neue Gehweg samt Straßensinkkästen dürfte jedoch ohne Vorbehandlung nicht an die öffentliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen werden. Die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan wären daher entsprechend anzupassen, bzw. zu ändern.

Das Flurstück 2/26, WA 5 (9) verfügt über einem Anschluß in der Riverastraße und ist damit erschlossen.

Die Flurnummer 2, WA 1 (1) hat einen Anschluß von der östlichen Perusastraße her und ist damit erschlossen. Es wäre zu klären, ob das neue Gebäude im Freispiegel oder mittels Druckentwässerung entwässert werden kann, bzw. ob die vorhandene Dimension ausreicht (DN150Stz).

Für WA 4 (7+8) wäre ein neuer Anschluß zu erstellen, wobei für dessen Hinterlieger die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dinglich zu sichern wären.

Für WA 2 (2) wäre ein neuer Anschluß in der Haltung 15107601 zu bauen.

Für die Doppelhaushälften WA 3 (3,4 + 5,6) wäre ein neuer Schmutzwasserkanal (ca. 51 m) in der St 2080 (Erdinger Straße) mit Anschluß an den Schacht 15107601 zu errichten.

Wir möchten ferner darauf hinweisen, dass für Baumaßnahmen und ggf. Geschoßflächenmehrungen, die beitragsrechtliche Auswirkungen haben, gemäß § 3 Abs. 1 BGS eine Beitragsschuld entsteht.

Abschließend kann eine Zustimmung zum vorgelegten Bebauungsplan deshalb nur für den Fall in Aussicht gestellt werden, dass die Fragen der Niederschlagswasserentsorgung geklärt werden.

Abwägung:

Das Baugebiet liegt im Systembereich "A", d. h., in die Mischwasserkanäle darf sowohl Schmutz- als auch Niederschlagswasser eingeleitet werden. Somit ist die technische Erschließung des Baugebiets auf Ebene des Bebauungsplanes sichergestellt. Weitere Konkretisierungen können auf nachfolgenden Planungsebenen erfolgen, da von einer Konfliktbewältigung auszugehen ist.

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzone zu versickern. Des Weiteren ist zu prüfen ob eine Rückhaltung und eine Versickerung über Rigolen oder Schächte möglich sind. Aufgrund des hohen Anteils überbauter Grundstücksfläche im WA 1 und WA 2 (Tiefgaragen) und der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens ist dies voraussichtlich nicht möglich. Die Planunterlagen werden um die entsprechenden Hinweise ergänzt. Der Hinweis bezüglich der Entwässerung des Gehwegs wird in den Planunterlagen ergänzt.

Die Hinweise bezüglich der vorhandenen und neu zu erstellenden Anschlüsse werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Zuge der Ausführungsplanung zu beachten.

Unter Punkt 7.5 der textlichen Festsetzungen ist bereits aufgenommen das, soweit erforderlich, für Hinterlieger Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dinglich zu sichern sind.

Die Hinweise bezüglich der Beitragsschuld werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und befolgt. Die **Hinweise** werden in die Planunterlagen **aufgenommen**. Da es sich um Hinweise handelt, ist **keine materiell-rechtliche Änderung der Planung veranlasst**.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

11. Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 31.03.2020)

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit).

Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und die Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Abwägung:

Der Verweis auf das Merkblatt hinsichtlich Baumpflanzungen wird als textlicher Hinweis ergänzt.

Die bestehenden Telekommunikationslinien werden in der Begründung ergänzt und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und befolgt. Die **Hinweise** werden in die Planunterlagen **aufgenommen**. Da es sich um Hinweise handelt, ist **keine materiell-rechtliche Änderung der Planung veranlasst**.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

E Beteiligung der Öffentlichkeit

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 05.04.2020)

Stellungnahme:

Form und fristgerecht trage ich hiermit nachfolgende Einwendungen gegen den beabsichtigten Bebauungsplan vor.

Bevor ich im Einzelnen meine Einwendungen darlege und begründe möchte ich betonen, dass mir als Grundstücksnachbar der Gemeinde und auch als Ortsansässiger daran gelegen ist, dass wir eine einvernehmliche, zeitnahe und beiden Grundstückseigentümern, auf der einen Seite die Gemeinde als Eigentümern auf der anderen Seite meine Person als Eigentümer, gerecht werdende Lösung erzielen. Damit meine ich, dass ein Bebauungsplan aufgestellt werden sollte, der dann in seiner Umsetzung dazu führt, dass sämtliche Interessen, und zwar auch unter Erzielung einer optimalen städtebaulichen Planung, umfasst sind und somit der Bebauungsplan einer materiell rechtlichen Wirksamkeit zugeführt wird.

Mir ist an einer streitigen Auseinandersetzung nicht gelegen und ich hege die Hoffnung, dass aufgrund meiner Einwendungen und meines Vorbringens der jetzt ausgelegte Bebauungsplanentwurf einer Änderung unter Einbeziehung meiner Person als betroffener Grundstückseigentümer zugeführt wird.

Aufgrund der Rechtsprechung und der erst vor kurzem ergangenen Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes München (VGH München, Urteil v. 02.05.2019 - I N 17.521) vertrete ich die Auffassung dass die derzeitige Planung nicht frei von Abwägungsfehlern nach § 2 Abs. 3, § I Abs. 7 BauGB ist und demgemäß für den Fall der Verbescheidung die Gefahr läuft für unwirksam erklärt zu werden. Der VGH führt insoweit auf:

"Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das setzt eine zutreffende Ermittlung und Bewertung der für die Abwägung erheblichen Belange voraus (§ 2 Abs. 3 BauGB). Von der Planung berührte schutzwürdige Eigentümerinteressen und die mit den Festsetzungen verfolgten Belange müssen im Rahmen der Abwägung unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des Gleichheitssatzes in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht werden (vgl. BVerfG, B. v. Konzept im Bebauungsplan möglichst widerspruchsfrei umgesetzt werden. Mängel bei der Ermittlung, der Bewertung oder der Gewichtung der abwägungserheblichen Belange sind beachtlich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Abs. 3 Satz 2 Halbs. 2 BauGB)."

Meines Erachtens werde ich in die Planung des derzeit ausgelegten Bebauungsplanentwurfes nicht mit einbezogen. Die derzeitige Planung lässt überwiegend die Interessen der Grundstückseigentümerin, Gemeinde Ottenhofen erkennen und lässt wesentliche Belange meines Grundstückes unbeachtet, bzw. stellt diese Planung lediglich ein Anhängsel der vertieften, anderweitigen, mehr als ausgereizten Planung zugunsten der Grundstücke der Gemeinde dar, was leider offensichtlich ist.

Ich erhebe daher zunächst die Einwendung der unzureichenden Berücksichtigung meiner schutzwürdigen Eigentümerinteressen und trage im Einzelnen nachfolgende (weitere) Einwendungen vor:

A Einwendungen

I. Ungleichheit der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Grundflächen und Geschossflächen:

Aus den nachfolgenden Berechnungen wird offensichtlich, dass bei der vorliegenden Planung sich ein Ungleichgewicht der sich ergebenden Grundflächen und Geschossflächen ergibt, welches mit dem Gleichheitsgrundsatz nach Art. 3 GG und der damit verbundenen Eigentumseinbuße nach Art. 14 GG nicht vertretbar ist. Im nachfolgenden wird dies aufgrund der Gegenüberstellungen aufgezeigt:

Grundfläche/ Grundflächenzahl

Grundstück der Gemeinde 0,40	Größe 3.923 m ²	GR 1.560 m ²	nach BB =	GRZ
Grundstück von uns 0,21	Größe 1.966 m ²	GR 430 m ²	nach BB =	GRZ

Geschossfläche/Geschossflächenzahl

Grundstück der Gemeinde Größe 3.923 m² GF 3710 m² nach BB =
GFZ_0,95 (ohne DG bei WA1 + WA 3)

Grundstück von uns Größe 1966 m² GF 860 m² nach BB =
GFZ_0,43 (ohne DG bei WA 4 WA 5)

2. Beeinträchtigungen

Der derzeitige Bebauungsplanentwurf führt zudem zu erheblichen Beeinträchtigungen meines bzw. meiner geplanten Grundstücke, und zwar würde die derzeitige Planung durch die Höhe der Bebauung bei WA 3 nicht nur zu einer Verschattung und damit Entwertung meines Grundstückes führen, sondern auch aufgrund der Höhe und Enge der Bebauung und Nichteinhaltung der Abstandsflächen zu einer Einkesselung. Zudem fügt sich das geplante Gebäude (WA 4) nicht in die Umgebungsbebauung ein, da zu klein und zu niedrig. Das gemeinte Grundstück bzw. die gemeindlichen Grundstücke (WA1, WA2, WA3) erfahren Ausnahmen und Abänderungen bezüglich der gesetzlichen Abstandsflächen, wohingegen meine Grundstücke dieses Privileg nicht erhalten, sodass im Ergebnis eine enge und hohe Bebauung mit extremen Höhen Wandhöhen zugunsten der kommunalen Grundstücke entsteht, die zu den oben genannten Einschränkungen meines Grundstückes/Grundstücke führen. Stichwortartig halte ich daher nachfolgende Einwendungen fest:

- Verschattung meines Grundstückes
- Einkesselung meines Grundstückes durch die Hohe und enge Bebauung
- Nichteinhaltung der Abstandsflächen
- Nichteinfügung
Dies führt bezüglich meines Grundstückes/meiner Grundstücke zusätzlich zu einer
- Wertminderung und Minderung der Wohnqualität
Wertminderung meines Grundstückes und der Wohnqualität aufgrund der massiven, erdrückenden Bebauung auf dem Grundstück der Gemeinde, sodass darin ein Verstoß gegen Art. 14 GG vorliegt.

3. Nichtbeteiligung/ Beeinträchtigungen im Einzelnen

aufgrund der bereits beanstandenden Nichtbeteiligung von mir führte dies zu den oben genannten Beanstandungen, die ich im Einzelnen noch einmal bezogen auf die einzelnen geplanten Grundstücke aufzeige wie folgt:

GRZ

Überschreitungen bei der Gemeinde (0,8 bzw. 0,9 bei mir max. 0,6)

WA 4

Das geplante Gebäude geht gemäß BB in dieser Planung unter, ist kaum wahrnehmbar (Größe), fügt sich nicht ein.

Höhenentwicklung

WA 4 ist nach BB von allen Gebäuden (auch WA 5) mit Abstand am niedrigsten.

WA4 + WA5

Aus wirtschaftlicher Sicht macht ein Doppelhaus bei WA 4 mit einer Grundfläche von 100 m² = ca. 240 m² WF je Hälfte keinen Sinn und ist demgemäß bauwirtschaftlich kaum zu verwerten und stellt somit einen massiven Eingriff in mein Grundstück gemäß Art. 14 GG dar.

Bei WA5 ist dies ebenfalls der Fall, ein Einfamilienhaus mit 230 m² GR - ca. 500 m² WF ist wirtschaftlich nicht vertretbar. Ein solches Einfamilienhaus stellt eine Insellösung in der vorgelegten Bebauungsplanung dar. Dieses fügt sich nicht ein.

Wandhöhe WA 3 Gebäude und Garage

Bei diesen Gebäuden entsteht eine Gesamtwandhöhe an der Ostseite von 9,5 m (Gelände 499 zu WH 508,5) über dem bestehenden Gelände

Bei den Garagen ist es ähnlich gemäß BB an der Ostseite, also zu uns Höhe max. 6 m, d. h. (Gelände 499 zu WH 508 = 9 m)

An dieser Seite entsteht optisch gesehen eine städtebaulich und für die Bewohner nicht hinnehmbare Wandfront (Garagen- und Häuserfronten ca. 45 m lang mit einer Höhe vom 9,5 m - 7,5 m. Wobei die Abstandsfläche zu mir nur 5-8 m beträgt.

4. Bodenrechtliche Aspekte/ Einwendungen

Die Umsetzung der Bebauung aufgrund des derzeitigen Bebauungsplanentwurfes würde zudem zu Beeinträchtigungen der derzeitigen Geländeformationen führen. Hierzu stichwortartig im Einzelnen:

4.1 Auffüllung Gelände WA 3 WA 2 WA 4

Der jetzige Entwurf des Bebauungsplanes würde bei der Umsetzung dazu führen, dass die Baulichkeiten bei WA 4 tiefer als alle anderen Baulichkeiten liegen würden, was bereits zu der beanstandenden Einkesselung führen würde. Bei den jetzigen Gegebenheiten würde zudem der Keller bei WA 3 aus dem Erdreich ragen, was zudem zur optischen Beeinträchtigung führen würde. Aus diesem Grund ist eine Auffüllung des Geländes erforderlich.

Dies ergibt sich aus der beigefügten Skizze, Anl. 1,

4.2 Oberflächenwasser

Im Jahr 2013 (Flutkatastrophe Bayern) ist bei Grundstück 2/20 Fam. Taskov, Grundstück 2/8 Fam. Spies, Grundstück 2/26 Fam. Obermair über die Lichtschächte Wasser in den Keller gelaufen (Oberflächenwasser).

Bei WA 4: RFH auf 499 nach dem Bebauungsplan, wäre dies wieder vorprogrammiert. Deshalb muss die Rohfußbodenhöhe auf 500 erhöht werden, sodass auch hier aufgrund des gebotenen Oberflächenwasserschutzes eine Auffüllung des Geländes notwendig ist, die in dem Bebauungsplan nach dem derzeitigen Entwurf nicht vorgesehen ist.

4.3 Geländehöhenentwicklung nach BB

Garten, Terrasse, Bereiche zwischen den Grundstücken; Stützmauern weisen nach dem derzeitigen Bebauungsplan lediglich eine Höhe von 1,3m über dem Gelände aus, so dass es erforderlich ist die RFB bei WA4 zu erhöhen und das Gelände aufzufüllen.

5. städtebauliche Bedarfseinschätzung

Meiner Einschätzung nach ist der Bedarf entgegen der Einschätzung der Gemeinde betreffend den jetzigen Bebauungsplanentwurf, an kleinen- mittlern Wohnungen bzw. Doppelhaushälften in normaler Größe (unberücksichtigt auf unserem Grundstück) am Mietmarkt größer zu bewerten und hat demgemäß keine Berücksichtigung in dem derzeitigen Bebauungsplanentwurf gefunden. Hinzu kommt, dass die gewünschte Verdichtung nur unwesentlich erreicht wird. Der nachfolgende Lösungsvorschlag zeigt auf, dass eine wesentlich bessere Verdichtung, eine Anpassung der Gebäude im Bebauungsplan, eine bedarfsorientierte Schaffung von Wohnraum (Art und Größe) gemäß dem Wohnbedarf am Mietmarkt, durch eine Abänderung des Bebauungsplanentwurfes erreicht werden kann.

B Lösungsvorschlag:

Zur Beseitigung der oben genannten Einwendungen überreiche ich nachfolgende Vorschläge, und zwar gemäß der Planung des von mir eingeschalteten Architekten Annaberger, gemäß Anl. 1., Anl. 2. und Anl. 3 und nehme hierzu stichwortmäßig Stellung:

Bei WA 4

1. Mehrfamilienhaus mit TG, veränderte Höhen- und Größenentwicklung, angepasst an die Form WA I nur kleiner

Bei WA 5

1. zwei Doppelhäuser mit max. je Hälfte 2 WE und TG Erschließung über Tiefgarage unter WA 4

Aus wohnwirtschaftlicher Sicht macht dies am meisten Sinn. Um möglichst viel Grünfläche zu erhalten ist überall eine TG geplant

GRZ/GFZ Neu ca.

Bei WA4 und WA5

Grundstück von uns Größe 1.966 m² ca. GR 640 m² = GRZ 0,32 (nur Gebäudefläche)

Grundstück von uns Größe 1.966 m² ca. GF 1280m² = GFZ 0,65

C

Zusammenfassend,

bitte ich daher meine Einwendungen zu berücksichtigen und im Einvernehmen mit mir und der Gemeinde die derzeitige Planung entsprechend abzuändern. Ich stehe jederzeit auch für ein persönliches Gespräch gemeinsam mit meinem Architekten und gegebenenfalls unter Hinzuziehung eines Rechtsbeistandes zur Verfügung und verbleibe.

Anlagen

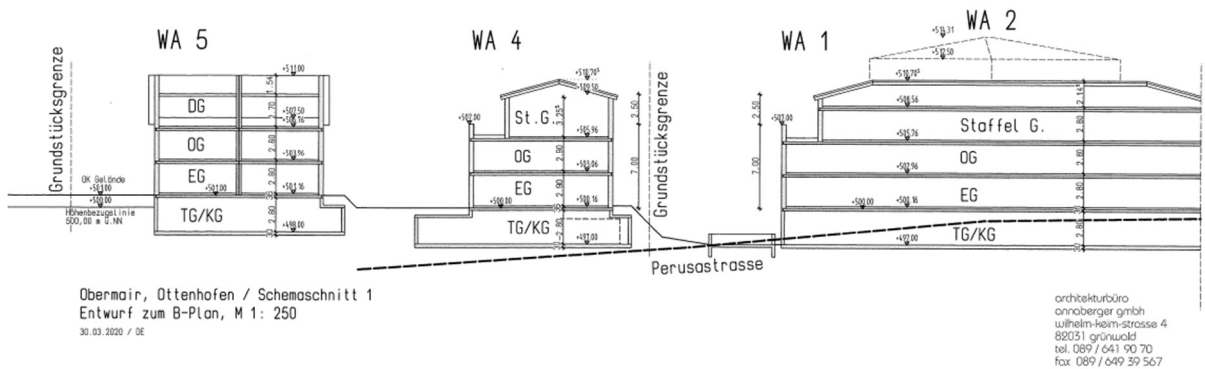


Abb. 13 Schemaschnitt 1

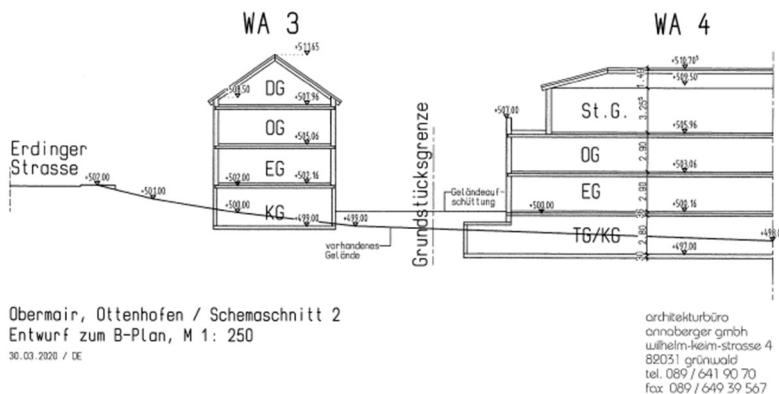


Abb. 14 Schemaschnitt 2

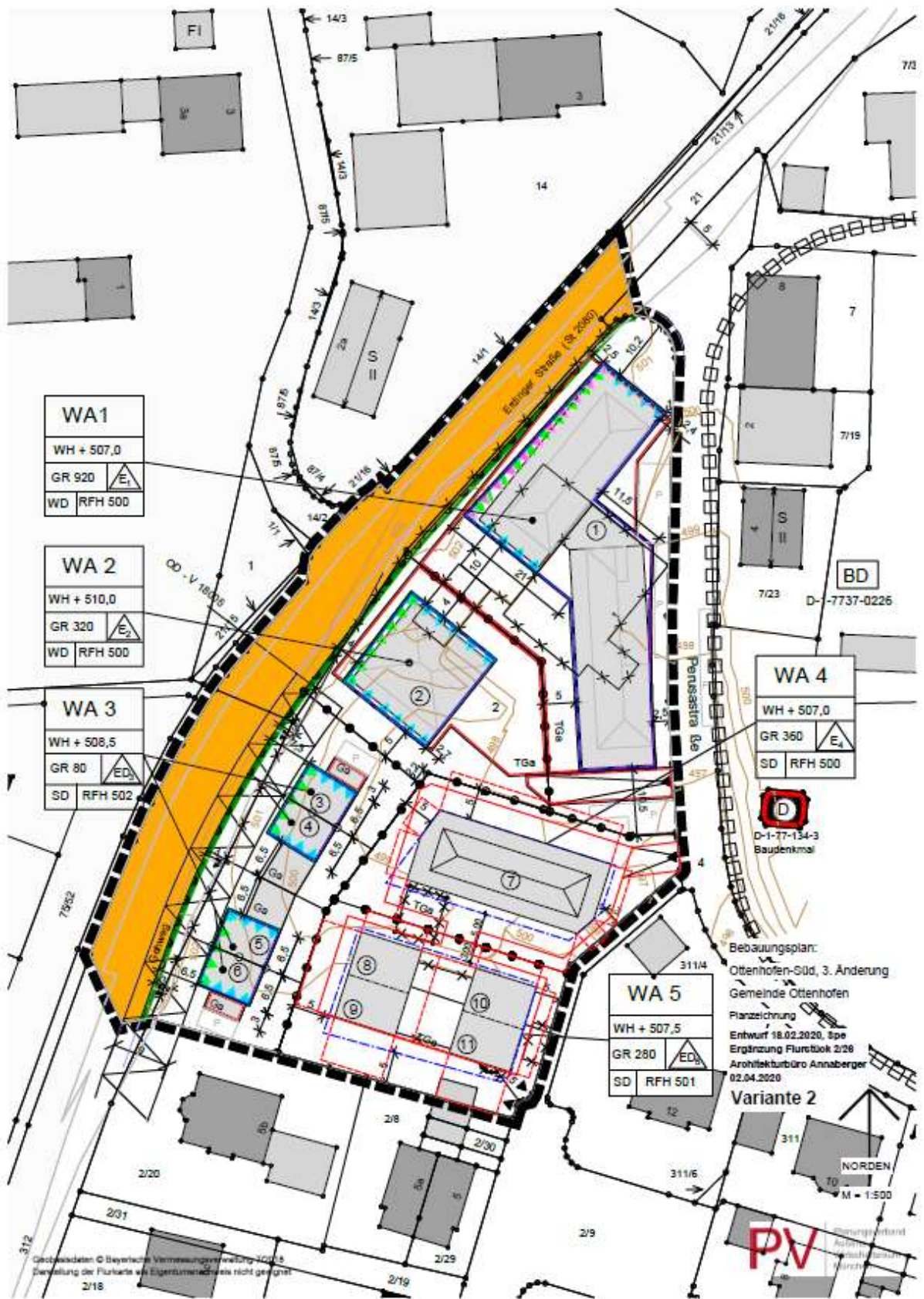


Abb. 15 Bebauungsplan Lösungsvorschlag Bürger 1

Abwägung:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit von 09.03.2020 bis einschließlich 09.04.2020 statt. Somit wurde auch o. g. Bürger 1 beteiligt. Der Bürger 1 nahm am 05.04.2020 wie oben aufgeführt Stellung zum ausgelegten Entwurf in der Fassung vom 18.02.2020. Im Sommer 2018 fand bereits ein Gespräch mit der Bürgermeisterin und dem Eigentümer des Flurstücks Nr. 2/26 statt.

Der Wunsch des Eigentümers war es, auf der Fläche nördlich seines Bestandsgebäudes ein weiteres Einzelhaus mit 6-8 Wohneinheiten oder zwei Doppelhäuser zu errichten. Nach Prüfung des Bauwunsches wurde in den Bebauungsplanentwurf ein Baufenster für ein Doppelhaus aufgenommen.

Der Gemeinde wurde vom Planungsverband empfohlen, für eine Bebauung mit einem Mehrfamilienwohnaus verschiedene Faktoren, wie Höhenlage, Abstandsflächen, Erschließung Bestand und Neubau, Stellplätze, genauer zu betrachten. Hintergrund hierfür war, dass sich hierdurch eventuell gemeinsame Erschließungen und Räume für Stellplätze ergeben und das Einfügen in das bewegte Gelände mit Gebäudehöhen und Geländemodellierung aufeinander abgestimmt wird.

Die Belange werden im Folgenden behandelt. Eine mangelnde Beteiligung des Bürgers wird zurückgewiesen. Es reicht bereits aus, die formale Bürgerbeteiligung nach BauGB (hier: § 3 Abs. 2 BauGB) durchzuführen, es gibt kein Anrecht auf eine gezielte Ansprache betroffener Bürger. Eine gerechte Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander bedeutet nicht, dass alle Interessen umgesetzt werden, sondern dass einzelnen Belangen begründet der Vorrang vor anderen- die dann zurückstehen müssen- gegeben werden kann.

Zu 1. I. Ungleichheit der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Grundflächen und Geschossflächen:

Der Stellungnehmende verkennt, dass sich das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans befindet, nicht im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sind gemäß § 30 BauGB Vorhaben zulässig, wenn sie diesen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist. Eine Anwendung des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) entfällt im gegenständlichen Fall. Es gibt somit zunächst keine Notwendigkeit, eine Annäherung der zulässigen Grundflächen und Geschossflächen zwischen den Grundstücken anzustreben, wie es in einem Gebiet nach § 34 BauGB erforderlich wäre. Dort ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung aus dem Maßstab der näheren Umgebung. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Hier wird das Maß bereits durch den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan geregelt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan ersetzt.

Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und des Gleichheitssatzes führt dazu, dass sich die Plangeberin, also die Gemeinde mit dem wirtschaftlichen Interesse des Stellungnehmenden nach mehr Baurecht als bisher auseinander setzen sollte, es führt aber nicht dazu, dass diesem Wunsch stattgegeben werden muss, wenn städtebauliche Gründe dagegen sprechen. Dies ist vorliegend der Fall.

Städtebauliches Ziel ist es, durch die moderat dichte Bebauung im WA 4 und WA 5 einen Übergang zur südlich angrenzenden Bebauung zu schaffen. Im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Urbauungsplan) wird im gegenständlichen Bebauungsplan mehr Baurecht geschaffen. Das WA 4 schafft Baurecht für ein Doppelhaus. Nach bisher rechtsverbindlichem Bebauungsplan ist eine Grünfläche festgesetzt. Dies muss dem Bauherren zum Zeitpunkt des Grundstückserwerbes bekannt gewesen sein. Zumindest hätte er sich darüber informieren können.

Für das WA 5 wird eine Wandhöhe von 6,5 m statt 3,5 m festgesetzt, somit kann eine zweite Wohneinheit untergebracht werden.

Im WA 5 wäre es von der Grundstücksgröße her möglich, dichter zu bebauen. Bei der Errichtung von 2 Doppelhäusern ist es wiederum kaum möglich, den ruhenden Verkehr unterzubringen. Ein Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück im WA 4 wird aus Gründen einer ungünstigen baulichen Verdichtung als zu tief in der Perusastraße bewertet. Die notwendige Tiefgarage mit Zufahrt, sowie die Geländeaufschüttung und die Gebäudehöhe stehen im Übrigen nicht im Einklang mit der Stellungnahme des Denkmalamtes bezüglich des gegenüberliegenden Baudenkmals, dem Pavillon.

Auf Parzelle 3-6 liegt die GRZ 1 zwischen 0,24 und 0,3 und die GRZ 2 zwischen 0,45 und 0,56.

Der gegenständliche Bebauungsplan schafft demnach bereits erhebliches zusätzliches Baurecht, zu diesem gelangt das Grundstück des Stellungnehmenden jedoch nur durch die Planungskonzeption des gegenständlichen Änderungsbebauungsplanes. Es ist dadurch auch nicht erkennbar, dass das Grundstück nachteilig behandelt wird.

Nummer	Grundstück qm	Gebäude qm	Terrassen qm	Haustyp	GR qm	GRZ 1	Ge- schosse	GR 2	GRZ 2
WA3_3	332	59	20	DHH	80	0,24	II	150	0,45
WA3_4	292	59	20	DHH	80	0,27	II	150	0,51
WA3_5	270	59	20	DHH	80	0,30	II	150	0,56
WA3_6	288	59	20	DHH	80	0,28	II	150	0,52
WA4_7	351	80	20	DHH	100	0,28	II	120	0,34
WA4_8	547	80	20	DHH	100	0,18	II	290	0,53

WA5_9	1068	210	20	EFH	230	0,22	II	310	0,29
-------	------	-----	----	-----	-----	------	----	-----	------

Zu 2. Beeinträchtigungen:

Verschattung, Einkesselung, Nichteinhaltung der Abstandsflächen, Nichteinfügung

Die Abstandsflächen werden nach Bayerischer Bauordnung angeordnet und gewährleisten eine ausreichende Belichtung und Belüftung. Im WA 1-3 werden die Abstandsflächen über vermasste Baugrenzen und Wandhöhen festgesetzt. Im WA 3 liegen die Abstandsflächen an der östlichen Grundstücksgrenze auf den dazugehörigen Grundstücken. Dort gibt es keine verkürzten Abstandsflächen.

Eine Beeinträchtigung des östlich angrenzenden Grundstücks durch Verschattung oder Einkesselung ist nicht zu erkennen, der Einwand ist zurückzuweisen.

Es kann unter Berücksichtigung der festgesetzten Baugrenzen und der Abstand gebenden Verkehrsflächen zur jeweiligen gegenüberliegenden Bebauung davon ausgegangen werden, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gegeben ist.

Nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke sind nicht erkennbar. Durch die Planung kann das zentral gelegene Grundstück städtebaulich sinnvoll ausgenutzt werden.

Im Folgenden wird für die einzelnen verkürzten Abstandsflächen dargestellt, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gesichert ist. Die Abbildung verdeutlicht (rote Flächen) die jeweilige Überschreitung gemäß BayBO.

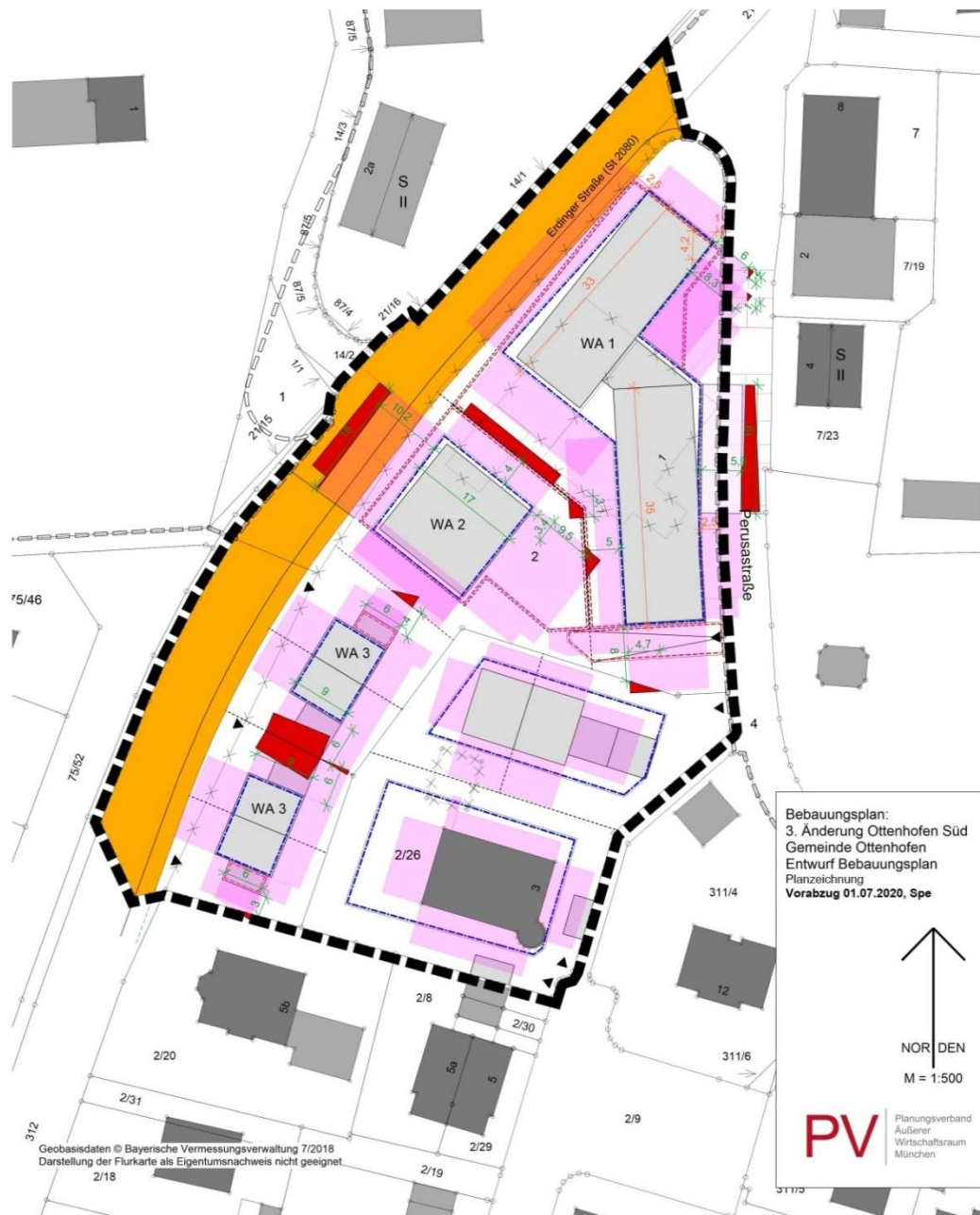


Abb. 16

WA 1:

An der südlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 4,7 m: Hierbei handelt es sich um minimale Überschreitungen lediglich an der südwestlichen Gebäudeecke. Da sich das Gebäude nördlich der Bebauung des WA 4 befindet, ist mit keiner Verschattung zu rechnen. Die ausreichende Belichtung und Belüftung ist gesichert. Eine Einkesselung des Flurstücks Nr. 2/26 wird zurückgewiesen. Die verkürzte Abstandsfläche wird als vertretbar angesehen.

Die unter Punkt 1 vom Stellungnehmenden geforderte noch höhere bauliche Dichte würde sich im Übrigen nachteilig auf die Belichtung und Belüftung auswirken. Auch dies unterstreicht die Richtigkeit die vorgenannten Aspekte einer moderaten Nachverdichtung im WA 4 und 5.

Zu 3. Nichtbeteiligung/ Beeinträchtigungen im Einzelnen

Eine mangelnde Beteiligung des Stellungnehmenden wird wie oben bereits ausgeführt zurückgewiesen. (s.o.)

Zum Maß der baulichen Nutzung wird auf die Ausführung weiter oben verwiesen.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es, durch die moderat dichte Bebauung im WA 4 und WA 5 einen Übergang zur südlich und südöstlich angrenzenden Bebauung (Einzel- und Doppelhäuser) zu schaffen.

Im WA 4 liegt das Gelände auf einer Höhe von 497-499 ü NHN am niedrigsten. Das geplante Gebäude passt sich durch die max. OK RFH von 499 ü NHN an das Gelände an. Das Gebäude wird sicherlich wahrnehmbar bleiben und hat durch den Abstand zum WA 1 ausreichend Raum zur Entfaltung der gestalterischen Wirkung. Die Grundfläche von 2 mal 100 qm ermöglicht eine angemessene Baukubatur.

Worin der wirtschaftliche Nachteil bestehen soll ist nicht nachvollziehbar. Das Grundstück wurde vor dem Inkrafttreten des gegenständlichen Bebauungsplans erworben. Somit war das existierende Baurecht des Urbebauungsplanes preisbildend. Erst durch die gegenständliche Änderung tritt ein zusätzliches Baurecht hinzu, dies war bisher nicht bekannt.

Es werden geeignete Festsetzungen getroffen, um die Einbindung der baulichen Anlagen in das natürliche Gelände weitest möglich zu sichern (Garagen sind mit Flachdach und extensiver Begrünung auszubilden, Stützmauern dürfen die Geländeoberkante um nicht mehr als 1,3 m überragen, Einfriedungen sind nur mit einer Höhe von max. 1,0 m über Geländeoberkante zulässig und sockelfrei auszuführen). Da aber die Topografie in allen Grundstücken sehr unterschiedlich ist, können bauliche Detaillösungen unter Umständen zu höheren sichtbaren Wänden führen. Die Abstandsflächenregelungen sind einzuhalten (bis auf wenige Ausnahmen für die Hauptgebäude). Insofern ist nicht von erheblichen nachteiligen Wirkungen auszugehen.

Zu 4. Bodenrechtliche Aspekte/ Einwendungen

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, das sich die Gebäude an die Höhenentwicklung des Geländes anpassen. Im WA 3 ist die OK EG RFH an die Erdinger Straße angepasst um dort die Erschließung zu sichern. Durch das nach Osten hin abfallende Gelände ergibt sich im Osten ein belichtetes Untergeschoss. Dort kann ein zusätzlicher Wohnraum entstehen. Von dort aus gelangt man nahezu ebenerdig in den hinteren Gartenbereich mit Terrasse. Der Gemeinderat hat sich nach eingehender Diskussion und Abwägung für diese Entwurfsvariante mit zwei Doppelhäusern und der vorgegeben Höhen entschieden.

4.1 Auffüllungen

Geländeaufschüttungen im Bereich des WA 4 würden zu einem Höhenunterschied gegenüber des WA1 im südlichen Bereich und der Perusastraße von bis zu 3 m führen. Das ist nicht gewünscht und wird abgewiesen.

Die Garagen im WA 3 sind mit Flachdach auszubilden und dürfen an der Ostseite eine Wandhöhe von 6 m nicht überschreiten. Sie lockern die Fassade der Doppelhausbebauung nach Osten hin auf und gliedern diese.

Bei der Abstandsflächenberechnung der Gebäude wurde von Art. 6 Abs. 6 BauGB Gebrauch gemacht, wonach vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge als Tiefe der Abstandsfläche die Hälfte (H/2) der nach Abs. 5 erforderlichen Tiefe genügt.

4.2 Oberflächenwasser

Bei Neubauten ist der Abfluss von Oberflächenwasser in Nachbargrundstücke zu unterbinden. Dies dürfte der Grund für den Wassereintritt von 2013 gewesen sein.

Im Übrigen sind seit 2013 umfangreiche Hochwasserschutzmaßnahmen an der Sempt in Planung und in Ausführung. Der Bebauungsplan liegt weder in einer Hochwassergefahrenfläche noch in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Ein historisches Hochwasserereignis ist aus dem Jahr 1920 bekannt. Seitdem hat sich das Hochwassergeschehen erheblich geändert.

4.3 Geländehöhenentwicklung

Siehe hierzu 4.1. Die Aufschüttung des Geländes soll nicht in einem erheblich verändernden Ausmaß unternommen werden.

5. städtebauliche Bedarfseinschätzung

Die Bedarfseinschätzung des Eigentümers wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde bleibt bei der bisherigen Einschätzung des Bedarfs, den sie durch zahlreiche Anfragen bestätigt sieht.

Zu B Lösungsvorschlag, Flurstück Nr. 2/26:

Der Entwurf sieht im südlichen Grundstücksteil zwei zweigeschossige Doppelhäuser vor. Im nördlichen Teil ein zweigeschossiges Einzelhaus mit Staffelgeschoss. Alle Gebäude werden mit einer Tiefgarage von der Perusastraße aus erschlossen.

Dichte:

Die Dichte ist wesentlich höher als bisher im Bebauungsplanentwurf geplant. Im WA 4 erhöht sich die GR von 200 auf 440 (Terrassenflächen sind gemäß BauNVO zu berücksichtigen) zu einer GRZ 1 von 0,45. Im WA 5 von einer GR von 230 auf $2 \times 160 = 320$ zu einer GRZ 1 von 0,3. Das entspricht ca. einer Verdoppelung zu dem im Gemeinderat gebilligten Bebauungsplanentwurf. Eine derart starke Verdichtung wird vom Gemeinderat an dieser Stelle

abgelehnt. Auf bereits ausgeführte Gründe wird verwiesen. Der Lösungsvorschlag wird zurückgewiesen.

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen der südlichen Bebauung können vermutlich eingehalten werden. Bei den Abstandsflächen des nördlichen Einzelhauses kommt es zu Überschreitungen, besonders an der Nordseite.

Erschließung/Tiefgarage:

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage ist prinzipiell zu begrüßen. Die Flächen darüber können soweit möglich als Grünflächen gestaltet werden. Lärm- und Geruchsemissionen durch die PKW und Flächenversiegelung durch Verkehrsflächen werden minimiert. Zur Verringerung der Verkehrsflächen wäre eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt mit Flurstück Nr. 2 wünschenswert.

Allerdings ist der Höhenunterschied (3 m) im Gelände der an der Grundstücksgrenze zwischen WA 4 und WA1 und hin zur Perusastraße durch die Aufschüttung entstanden, nicht tragbar.

Die vorgebrachten Änderungswünsche verändern nicht die Einschätzung der Gemeinde, dass dies zu einer städtebaulichen und denkmalpflegerisch ungünstigen Lösung führen würde.

An der gemeindlichen Planung wird unter Würdigung des privaten Entwicklungswunsches festgehalten, da sich dieser organischer in die Umgebung der Ottenhofener Ortsmitte einfügt.

Der Lösungsvorschlag wird zurückgewiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen und gemäß Sachvortrag zurückgewiesen.
Eine **Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.**

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	3
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

2. Bürger 2, vertreten durch Labbé & Partner mbB (Stellungnahme vom 09.04.2020)

Gemeinderat **Herr Heuwieser** wird wegen persönlicher Beteiligung in dieser Angelegenheit von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

Enthaltung:	1
Anwesende Mitglieder:	13

Stellungnahme:

Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks FINrn. 7/19, Gemarkung Ottenhofen. Er betreibt auf dem Grundstück Fl.Nr. 7/19, Perusastraße 2 einen genehmigten Karosseriebau- und Kfz-Reparaturwerkstattbetrieb.

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes „Ottenhofen-Süd“ beeinträchtigt unseren Mandanten in der Ausübung seines genehmigten Betriebes nachhaltig. Ein allgemeines Wohngebiet ist in dem erheblich immissionsbelasteten Bereich des „WA 1“ nicht rechtmäßig festsetzbar. Unser Mandant setzt sich daher die geplante Änderung des Bebauungsplanes in ihrer aktuellen Gestalt zur Wehr und erhebt folgende

Einwendungen:

Der aktuelle Entwurf des Bebauungsplanes nimmt auf die Rechte und Belange unseres Mandanten als Inhaber und Betreiber einer genehmigten Karosseriebau- und Kfz-Reparaturwerkstatt nicht Rücksicht. Das dem aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes zugrundeliegende Immissionsgutachten bewertet den genehmigten Betrieb unseres Mandanten nicht vollständig. Die Immissionsprognose des Ingenieurbüros Greiner vom 20.01.2020 ist daher unzutreffend.

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in dem nördlichen Bereich zwischen Erdinger Straße und Perusastraße sowie die äußerst nahe Heranführung der Baugrenzen an die Perusastraße wird ein extrem nahegelegener, neuer Immissionsort geschaffen, der den genehmigten Betrieb unseres Mandanten beeinträchtigen würde. Unser Mandant hat das Ingenieurbüro Sieger & Partner GmbH Lärmschutzberatung, Frauendorferstraße 87, 81247 München, mit der Untersuchung der Auswirkungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Ottenhofen-Süd" sowie der Überprüfung der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner vom 20.01.2020 beauftragt. Das entsprechende Gutachten vom 06.04.2020 fügen wir diesem Schreiben als Anlage bei. Auf die dortigen Ausführungen wird vollumfänglich Bezug genommen.

Das Gutachten des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schallimmissionsschutz, Dipl. -Ing. Jens Hunecke, kommt zu dem Ergebnis, dass die 3. Änderung des Bebauungsplans "Ottenhofen-Süd" mit dem genehmigten Betrieb der Firma Siegfried Heuwieser Unfallinstandsetzung und Kfz-Technik nicht vereinbar ist.

In der der Änderung des Bebauungsplanes "Ottenhofen-Süd" zugrundeliegenden Immissionsschutzprognose werden diverse Betriebstätigkeiten, die aktuell tatsächlich stattfinden und vom Umfang der Baugenehmigung unseres Mandanten umfasst sind, nicht berücksichtigt:

Abweichend von der der schalltechnischen Untersuchung vom 20. 01.2020 zugrundeliegenden Annahme ist davon auszugehen, dass während der Tageszeit bei der LKW-Anlieferung einzelne Betriebsstoffe oder größere Ersatzteile wie Karosserieteile, Motoren, Getriebe etc. auf Paletten angeliefert werden. Die Entladung des LKW erfolgt hierbei über die fahrzeugeigene Ladebordwand und nicht - wie in dem Gutachten vom 20.01.2020 unterstellt - per Hand.

Ebenso kann es beispielsweise zum Abtransport von Altölgebinden etc. erforderlich werden, einen LKW mittels Ladebordwand oder Hubwagen mit Paletten zu beladen.

Außerdem kommt es üblicherweise vor, dass einzelne Kunden unseres Mandanten ihre Fahrzeuge auch vor 6:00 Uhr oder nach 22:00 Uhr, also außerhalb der Betriebszeiten der Kfz-Werkstätte auf dem Hofbereich vor dem Werkstatttor abstellen. Auch derartige Vorgänge, die erfahrungsgemäß bei Kfz-Werkstätten nicht selten sind, gehören zu dem genehmigten Betrieb unseres Mandanten.

2.

Schon allein die Ergänzung der immissionsschutztechnischen Prognose um die Bewertung der Entladevorgänge der Lkws führt dazu, dass der Immissionsschutzrichtwert von tagsüber 55 dB(A) an den neu geschaffenen Immissionsorten im Bereich des geplanten WA 1 um mindestens 1 dB(A) überschritten wird. Auch das Spitzenpegelkriterium der Tageszeit für allgemeine

Wohngebiete in Höhe von 85 dB(A) würde aufgrund der Palettenanlieferungen um mehr als 2 dB(A) überschritten werden.

Nimmt man die ebenfalls möglichen Beladungen eines Lkws hinzu, erhöhen sich die Überschreitungen entsprechend.

Die notwendige Ergänzung der vorliegenden immissionsschutztechnischen Prognose um die Auswirkungen der Anlieferung von Kraftfahrzeugen zur Nachtzeit führt an den neu geschaffenen Immissionsorten im Bereich des WA1 zu einer Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums in Höhe von 60 dB(A) um mehr als 10 dB(A).

3.

Die Berechnungen in Bezug auf die neu geschaffenen Immissionsorte an den Baugrenzen des WA 1 der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Ottenhofen-Süd" zeigen unter Berücksichtigung der höheren Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes gegenüber derjenigen eines Mischgebietes, dass für die zukünftige Planungssituation an den dann maßgeblichen

Immissionsorten während der Tageszeit definitiv von einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes auszugeben ist. Auch das Spitzenpegelkriterium wird während der Tageszeit unter Zugrundelegung der äußerst geringen Abstände zwischen Wohnbebauung und Werkstattbetrieb deutlich überschritten. Noch wesentlich deutlicher fällt die Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums zur Nachtzeit aus.

Die Planung würdigt die von dem genehmigten Betrieb unseres Mandanten ausgehenden Emissionen und die für das WA 1 zu erwartenden Immissionen nicht zutreffend. Aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigungen wären schallschutztechnische Maßnahmen an den dem Betrieb unseres Mandanten zugewandten Seiten erforderlich.

4.

Eine Situierung der Aufenthaltsräume an den vom Betrieb unseres Mandanten abgewandten Seiten ist nicht möglich, da der Bebauungsplan bereits auf die erheblichen Verkehrsemissionen der Erdinger Straße und die gewerblichen Emissionen des Betriebes der Firma Bauer Rücksicht nehmen muss.

Es ist daher festzustellen, dass die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in diesem erheblich immissionsbelasteten Bereich eine untaugliche Planung darstellt.

Die Planung eines allgemeinen Wohngebietes in dem Bereich des WA 1 ist mit den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen nicht vereinbar.

In ihrer aktuellen Gestalt trägt die Planung die nicht zu bewältigenden Immissionskonflikte allein auf dem Rücken und zu Lasten des Betriebes unseres Mandanten aus und stellt sich daher als rücksichtslos dar.

Wir bitten daher um Umplanung unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Interessen unseres Mandanten. Eine Umplanung ist nicht zuletzt auch im Interesse der Gemeinde an einer rechtmäßigen und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gerecht werdenden Planung erforderlich.

II.

Die Erschließung der WA 1, 2 und 4 soll über die Perusastraße erfolgen. Auch für die Erschließung des WA 5 über die Riverastraße wird die Perusastraße als Zubringerweg genutzt werden.

Insgesamt sollen über die Perusastraße 40 Wohneinheiten zuzüglich Gewerbeeinheiten erschlossen werden. Es bestehen erhebliche Bedenken bezüglich der Leistungsfähigkeit der Perusastraße für das avisierte Verkehrsaufkommen. Ein Verkehrsgutachten ist nicht durchgeführt worden.

Wir bitten daher um dahingehende Ermittlung. Dabei sind weitere geplante Entwicklungen im Umkreis zu berücksichtigen, insbesondere die offenbar avisierte Planung "Am Schlossberg".

III.

Die gesetzlichen Abstandsflächen werden im Bereich des WA 1 gegenüber den Grundstücken unseres Mandanten massiv verkürzt. Aus städtebaulichen Gründen ist dies nicht zu rechtfertigen. Eine abstandsflächenverträgliche Situierung und Ausgestaltung der Baukörper in dem Bereich des WA 1 wäre angesichts der Freiflächen im Inneren des Gebietes ohne weiteres möglich.

Wir bitten, die Planung auch dahingehend zu überarbeiten und den schutzwürdigen Interessen der Nachbarn in der Abwägung Rechnung zu tragen.

IV.

Schließlich führt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bereich des WA 1 dazu, dass der Betrieb unseres Mandanten zum planungsrechtlichen Fremdkörper wird.

In der Abwägung geben wir der Gemeinde auf, zu berücksichtigen, dass der Betrieb unseres Mandanten nicht in einem allgemeinen Wohngebiet liegt. Der Bebauungsplan "Schlossgelände Ottenhofen" leidet unter gravierenden rechtlichen Mängeln und ist daher unwirksam.

Jedenfalls ist er in der Randlage im Bereich der Perusastraße funktionslos, sodass sich das Bauplanungsrecht in diesem Bereich nach § 34 BauGB richtet.

Der Betrieb unseres Mandanten befindet sich in einer Gemengelage mit dem Kfz-Werkstattbetrieb Bauer auf dem Grundstück Fl. Nr. 14/1 und dem Autohaus Bauer.

Diese Gemengelage wird durch die vorliegende Planung ohne Rücksicht auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten durchbrochen. Der Betrieb unseres Mandanten wird durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes vollständig von Wohnbebauung eingeschlossen sein und bauplanungsrechtlich einen Fremdkörper darstellen.

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes „Ottenhofen-Süd“ stellt sich daher auch bauplanungsrechtlich als rücksichtslos gegenüber unserem Mandanten dar.

V.

Ein allgemeines Wohngebiet ist in dem erheblich immissionsbelasteten Bereich des WA 1 nicht rechtmäßig festsetzbar. Abschließend bitten wir daher um verhältnismäßige Abwägung der

schutzwürdigen Belange unseres Mandanten sowie um Berücksichtigung des Umstandes, dass eine Wohnnutzung in diesem Bereich vorhersehbar schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt sein wird. Der Planentwurf ist entsprechend zu ändern.

Abwägung:

Die Kanzlei Labbè & Partner vertritt den Eigentümer von Grundstück Fl.Nr. 7/19, Perusastr. 2, gleichzeitig Betreiber der dort ansässigen Karosseriebau- und Kfz-Reparaturwerkstatt (Fa. Heuwieser). Zur Überprüfung der schalltechnischen Situation wurde als Anlage zu o.g. Schreiben eine Untersuchung der Steger & Partner GmbH vom 06.04.2020 (Bericht Nr. 5801/B1/hu) vorgelegt.

Zusammengefasst werden folgende Einwände erhoben:

a) Es wird bemängelt, dass die Immissionsprognose unserer schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 217204 / 2 den genehmigten Betrieb der Fa. Heuwieser nicht vollständig bewertet und daher unzutreffend ist.

Im Einzelnen wird hierzu aufgeführt, dass die Lkw-Anlieferung mit einer Be- und Entladung über die Ladebordwand und per Hubwagen nicht berücksichtigt wurde. Zudem wurde das Abstellen von Fahrzeugen durch Kunden auf dem Betriebshof vor dem Werkstatttor während der Nachtzeit (d.h. im Zeitraum 22.00 bis 06.00 Uhr) nicht in Ansatz gebracht.

b) Gemäß den Berechnungen der o.g. Untersuchung der Steger & Partner GmbH ist bei einem vollständigen Ansatz der Lkw-Anlieferung sowie des nächtlichen Parkens von Kunden mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete an der geplanten Bebauung zu rechnen. Dies betrifft sowohl die Mittelungs- als auch die durch einzelne Geräuschspitzen auftretenden Maximalpegel.

Die Ausweisung eines WA-Gebietes für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird abgelehnt, da die gegenwärtige Planung zu einer Beeinträchtigung des Betriebs der genehmigten Karosseriebau- und Kfz-Reparaturwerkstatt der Fa. Heuwieser führt.

Aus schalltechnischer Sicht wird von Seiten des von der Gemeinde beauftragten Ingenieurbüros Greiner PartG mbB, Otto-Wagner-Str. 2a, 82110 Germering wie folgt Stellung genommen:

Zur Beurteilung der vorgebrachten Einwendungen sollen zunächst die Genehmigungssituation der Fa. Heuwieser sowie die Vorgehensweise und Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung im Bebauungsplanverfahren erläutert werden.

1. Genehmigungssituation der Fa. Heuwieser

Der Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Erding (BV Nr. B98/150 vom 01.09.1998) für den Betrieb einer Karosseriewerkstatt (ohne Lackiererei und Motorarbeiten) enthält unter den Punkten 12 bis 20 zahlreiche Auflagen zum Lärmschutz. Zusammengefasst muss der Betrieb u.a. folgende wesentliche Auflagen einhalten.

- Punkte 12 und 13: Durch den Gesamtbetrieb einschließlich des zugehörigen Fahrverkehrs dürfen an den nächstgelegenen Wohngebäuden in der Nachbarschaft folgende reduzierte Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden:

- 52 dB(A) tags für Wohngebäude, die einem WA-Gebiet zuzuordnen sind

- 47 dB(A) tags für Wohngebäude, die einem WR-Gebiet zuzuordnen sind

- Punkt 14: Der Betrieb der Werkstatt ist werktags von Montag - Freitag von 7.00 bis 19.00 Uhr zulässig, an Samstagen ist - mit Rücksicht auf die Nachbarschaft - der Betrieb um spätestens 14.00 Uhr einzustellen.

- Punkt 18: Arbeitsvorgänge im Freien sind grundsätzlich nicht zulässig.

- Punkt 19: Bei lärm erzeugenden Arbeiten jedweder Art sind alle Öffnungen ins Freie (insbes. auch Zufahrtstor) geschlossen zu halten.

- Punkt 20: Das Laufenlassen von Verbrennungsmotoren ist nicht zulässig. Ebenso sind Lackierarbeiten mit mechanischen Zusatzeinrichtungen oder Hilfsmittel nicht zulässig.

Im Zuge der angefragten Erweiterung der Nutzung als Kfz-Reparaturwerkstatt wurde seitens des Landratsamtes Erding mit Schreiben vom 11.09.2012 (Az. B-1998-150 D) Einverständnis erteilt unter der Voraussetzung, dass die Auflagen aus dem rechtskräftigen Genehmigungsbescheid von 1998 weiterhin eingehalten werden. Ergänzend wurde mit Schreiben vom 27.09.2012 mitgeteilt, dass auch Abgasuntersuchungen in der Werkstatt durchgeführt werden können.

Die erforderliche Einhaltung der genannten Auflagen für die Karosseriebau- und Kfz-Reparaturwerkstatt der Fa. Heuwieser wurde nach aktueller Prüfung der genannten Genehmigungsunterlagen durch das Landratsamt Erding (Fr. Weber, Bauordnung, Sachgebiet 41-1 D) per Email vom 15.06.2020 nochmals bestätigt.

2. Schalltechnische Untersuchung im Bebauungsplanverfahren

Im Rahmen der Betriebsbefragung im Januar 2020 wurde festgestellt, dass der heutige Betrieb der Fa. Heuwieser nicht den Anforderungen bzw. den Auflagen aus dem Genehmigungsbescheid entspricht. So finden entgegen den Auflagen Arbeiten im Freibereich (u.a. Bremsenprüfstand an der Südfassade, Arbeiten an Fahrzeugen vor dem Werkstatttor) statt. Auch erfolgt in den Sommermonaten der Werkstattbetrieb bei geöffnetem Tor.

In Abstimmung mit der Gemeinde wurde zugunsten Herrn Heuwieser entschieden, den heutigen Betrieb entsprechend den Betreiberangaben ungeachtet der teilweisen Auflagenverstöße in Ansatz der schalltechnischen Untersuchung zu bringen.

Gemäß dem Emissionsansatz (vgl. Punkt 4.3 im Bericht Nr. 217204 / 2) wurden sowohl Arbeiten im Freibereich als auch der Betrieb bei geöffnetem Werkstatttor angesetzt.

Basierend auf den Betreiberangaben (1 Lkw pro Woche) wurde auch eine tägliche Lkw-Anlieferung inkl. Fahr- und Rangierweg mit einer geräuschintensiven Be- und Entladung im Freibereich (z.B. 1 bis 2 Paletten mit Hubwagen) berücksichtigt. Basierend auf eigenen Messungen wurde für die Ladevorgänge ein Schallleistungspegel in Höhe von 96 dB(A) inkl. Impulshaltigkeitszuschlag über eine Einwirkzeit von 5 Minuten berücksichtigt.

Zudem wurde die tägliche Anlieferung durch 7 Lieferwagen mit kurzzeitigen Be- und Entladevorgängen per Hand in Ansatz gebracht.

Das Parken bzw. Abstellen von Fahrzeugen durch Kunden auf dem Betriebsgrundstück während der Nachtzeit, d.h. im Zeitraum 22.00 bis 06.00 Uhr wurde von Herrn Heuwieser nicht angegeben. Eine Prüfung diesbezüglich wurde demnach nicht vorgenommen. Die genannten nächtlichen Parkvorgänge würden ohnehin eklatant gegen die im Genehmigungsbescheid beauftragte Betriebszeit von 07.00 bis 19.00 Uhr (vgl. Ausführungen unter Punkt 1) verstoßen.

Im Ergebnis zeigt die schalltechnische Untersuchung, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für WA-Gebiete (55 dB(A) tags) an der geplanten Wohnbebauung im Nahbereich zur Fa. Heuwieser um mindestens 2 dB(A) unterschritten wird. Auch der in WA-Gebieten zulässige Maximalpegel (85 dB(A) tags) wird z.B. im Zuge der Lkw-Anlieferung bei den üblichen Geräuschspitzen mit einer Schalleistung im Bereich von 100 bis 110 dB(A) unterschritten.

Würde man bei der Untersuchung von einer vollständigen Einhaltung der Auflagen aus dem Genehmigungsbescheid ausgehen (keine Arbeiten im Freibereich, Werkstattbetrieb bei geschlossenem Tor) so würde der Immissionsrichtwert für WA-Gebiete an der geplanten Wohnbebauung um mindestens 4 dB(A) unterschritten werden.

3. Beurteilung der Einwendungen

Der Einwand der unvollständigen Immissionsprognose ist unsachgerecht. Hierzu im Einzelnen:

Warenanlieferung

Eine Lkw-Anlieferung mit geräuschintensiver Be- und Entladung wurde wie unter Punkt 2 beschrieben angesetzt.

Zusätzliche Berechnungen zeigen, dass auch bei einer Ausdehnung der Ladevorgänge auf 15 Minuten keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete auftritt. Selbst bei Annahme der üblicherweise lautesten Form der Lkw-Entladung per Stapler (eigene Messungen, LWA ca. 102 dB(A) inkl. Impulshaltigkeitszuschlag über 5 Minuten Einwirkzeit) wird der Immissionsrichtwert eingehalten.

Sofern hierzu seitens des Büros Steger & Partner, basierend auf veralteten Studiendaten zu Frachtzentren aus dem Jahr 1995, von einer unüblichen „besonders lauten“ Form der Entladung bei der Fa. Heuwieser ausgegangen wird, sollte dies durch eine entsprechende Messung vor Ort belegt werden.

Eine derart geräuschintensive Verladung würde allerdings in keiner Weise mit dem durch die Genehmigungsaufgaben beabsichtigten niedrigen Geräuschniveau des Betriebs Heuwieser korrelieren.

Nächtliches Parken von Kunden

Das Parken bzw. Abstellen von Fahrzeugen durch Kunden auf dem Betriebsgrundstück während der Nachtzeit, d.h. im Zeitraum 22.00 bis 06.00 Uhr, verstößt klar gegen die Beauftragung der Betriebszeiten im Genehmigungsbescheid. Der Ansatz dieser Nutzung ist abzulehnen und wurde durch den Betreiber auch nicht genannt.

Der Einwand, wonach die Ausweisung eines WA-Gebietes für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes zu einer Beeinträchtigung des Betriebs der genehmigten Karosseriebau- und Kfz-Reparaturwerkstatt der Fa. Heuwieser führt ist ebenfalls zurückzuweisen.

Vielmehr ist schon heute der im Genehmigungsbescheid beauftragte reduzierte Immissionsrichtwert in Höhe von 52 dB(A) tags an den unmittelbar an den Betrieb Heuwieser (Fl.Nr. 7/19) nördlich und südlich angrenzenden Wohngebäuden auf Fl.Nr. 7 und Fl.Nr. 7/23 einzuhalten.

Den Ausführungen des Büros Steger & Partner, wonach diese Wohngebäude bzw. Immissionsorte nicht zu berücksichtigen seien, da sie sich im Eigentum von Herrn Heuwieser befinden, ist zu widersprechen. Im Sinne des BImSchG besteht hier ein Nachbarschaftsverhältnis (getrennte Grundstücke). So haben die Mieter des Wohngebäudes auf Fl.Nr. 7/23 Anspruch auf Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm bzw. des Genehmigungsbescheids. Gleiches gilt sinngemäß in Bezug auf das Wohngebäude auf Fl.Nr. 7.

Somit entsteht durch die gegenständliche Bauleitplanung keine zusätzliche Einschränkung des Emissionsvermögens des Betriebs Heuwieser. Die maßgebliche Einschränkung ist schon heute durch die einzuhaltenden Auflagen des Genehmigungsbescheides gegeben.

4. Fazit

Die seitens der Kanzlei Labbé & Partner erhobenen Einwendungen sind unter Berücksichtigung der Genehmigungssituation der Fa. Heuwieser nicht sachgerecht.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren wurde der Nachweis der Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung in Bezug auf die Emissionen der Fa. Heuwieser erbracht. Hierbei wurden die Emissionen des Betriebs zugunsten des Betreibers unter teilweiser Nichtberücksichtigung der Auflagen aus der Betriebsgenehmigung in Ansatz gebracht.

Sofern seitens der Einwender darauf abgestellt wird, dass die Emissionen des genehmigten Betriebs deutlich höher anzusetzen sind, widerspricht dies klar der Zielsetzung des rechtskräftigen Genehmigungsbescheids für einen geräuscharmen, deutlich eingeschränkten Betrieb.

Aus fachlicher Sicht besteht kein Änderungs- bzw. Anpassungsbedarf für die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 217204 / 2 vom 20.01.2020 (Ingenieurbüro Greiner PartG mbB, Otto-Wagner-Str. 2a, 82110 Germering) Es bestehen weiterhin keine Bedenken aus immissionsschutzfachlicher Sicht gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ottenhofen Süd“. An der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets wird festgehalten.

Abstandsflächen

(Gleichlautend zur Stellungnahme des Landratsamt Erding, FB 41 Bauen- und Planungsrecht, Denkmalschutz):

Die Abstandsflächen werden nach Bayerischer Bauordnung angeordnet und gewährleisten eine ausreichende Belichtung und Belüftung. Im WA 1-3 werden die Abstandsflächen über vermasste Baugrenzen und Wandhöhen festgesetzt.

Es kann unter Berücksichtigung der festgesetzten Baugrenzen und der Abstand gebenden Verkehrsflächen zur jeweiligen gegenüberliegenden Bebauung davon ausgegangen werden, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gegeben ist.

Nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke sind nicht erkennbar. Durch die Planung kann das zentral gelegene Grundstück städtebaulich sinnvoll ausgenutzt werden.

Im Folgenden wird für die einzelnen verkürzten Abstandsflächen dargestellt, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gesichert ist. Die Abbildung verdeutlicht (rote Flächen) die jeweilige Überschreitung gemäß BayBO.

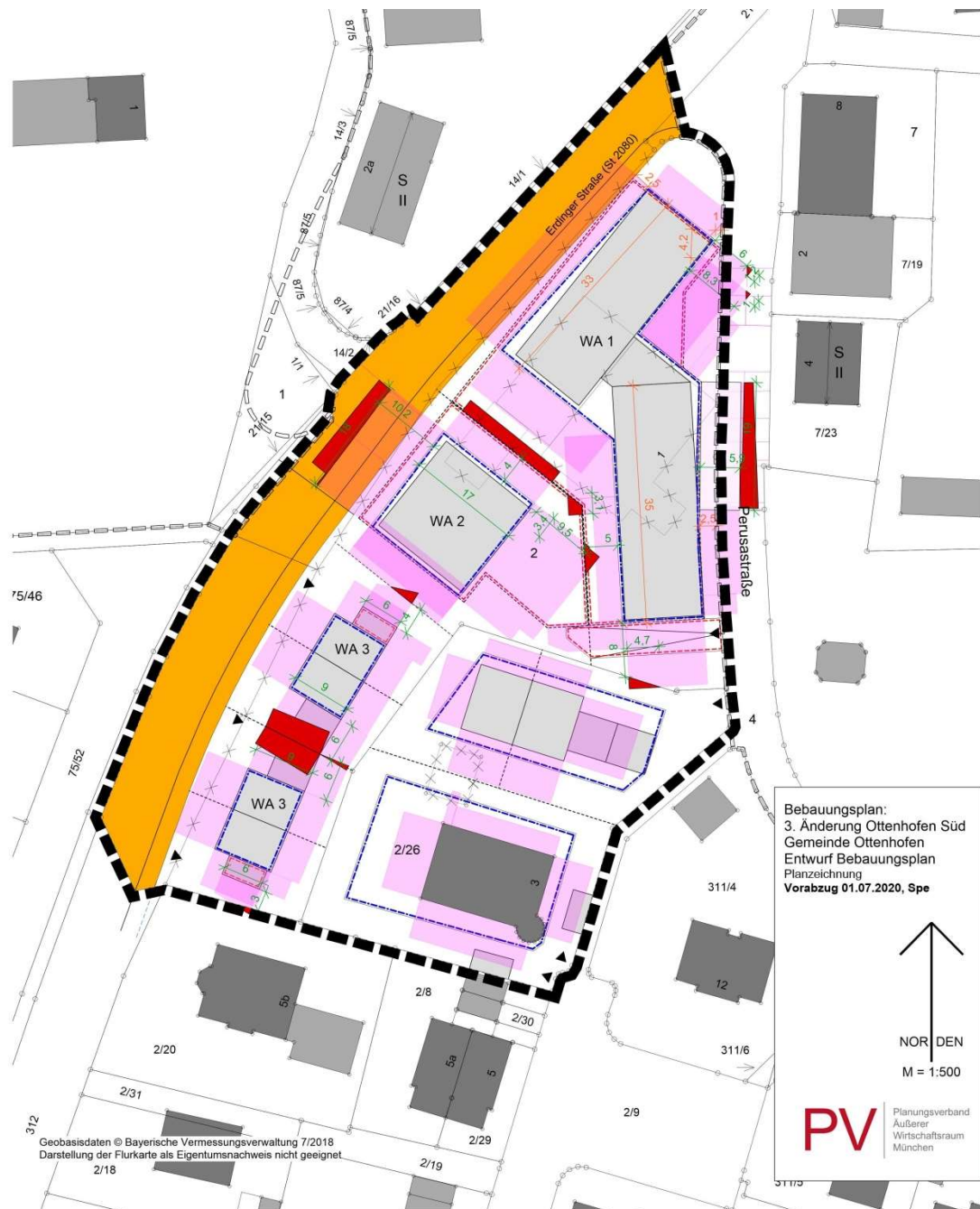


Abb. 17

WA 1:

An der östlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 1,2 m und einer Länge von 1,0 m: Hierbei handelt es sich um minimale Überschreitungen lediglich an der nordöstlichen Gebäudeecke. Die ausreichende Belichtung und Belüftung ist davon nur unerheblich beeinträchtigt.

An der östlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 19 m: Die Überschreitung befindet sich auf öffentlicher Verkehrsfläche (Perusastraße). Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich ein Wohngebäude (Perusastraße 4) und ein Naturdenkmal, das nicht überbaut werden darf. Die ausreichende Belichtung und Belüftung ist daher gesichert, da für der Luftaustausch dauerhaft gesichert sowie der Lichteinfall (insbesondere in den Wintermonaten) nicht behindert wird.

An der südlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 4,7 m: Hierbei handelt es sich um minimale Überschreitungen lediglich an der südwestlichen Gebäudeecke. Da sich das

Gebäude nördlich der Bebauung des WA 4 befindet, ist mit keiner Verschattung zu rechnen. Die ausreichende Belichtung und Belüftung ist gesichert.

An der westlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 3,1 m sowie im WA 2 an der nördlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 17 m und an der östlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 3,4 m. Diese Abstandsflächen überschneiden sich nicht. Durch eine gezackte Verschiebung der Grundstücksgrenze ließen sie sich vermeiden. Die gradlinige Grenzführung liegt lediglich in der Lage der geplanten Fuge zwischen den beiden zugehörigen Tiefgaragen begründet. Daher wird auch hier von einer ausreichenden Belichtung und Belüftung ausgegangen.

Verkehr

Die möglichen Wohneinheiten reichen nicht aus, um den in der Perusastraße zu erwartenden Verkehr über die Kapazitätsgrenze zu heben. Das Flurstück 4, Gemarkung Ottenhofen weist auf der Höhe des Grundstückes des Stellungnehmenden eine Breite von ca. 7,5 m auf. Dies ist ausreichend, um sogar eine Ertüchtigung der Straße zu ermöglichen, sofern dies erforderlich werden sollte.

Für die Erdinger Straße (St 2080), auf die die Perusastraße unmittelbar einmündet sind folgende Daten aus der Verkehrszählung verfügbar, die ebenfalls für eine ausreichende Kapazität des anschließenden übergeordneten Straßennetzes sprechen.

DTV-Werte Straßenverkehrszählung (L 2080)

Straße: St2080
 Bauamt: Alle
 Region:
 Jahr: 2015
 gedruckt am: 09.07.2020

TKZSTNR	Jahr	Straße	Von	Bis	KFZ	SV	LV	Abschnitt	Station
77379400	2015	St 2080	Einm. St2082 südl. Aufhausen	Einm. ED5 nördl. Ottenhofen	3066	70	2996	120	0,689
78379407	2015	St 2080	L 2332 (Markt Schwaben)	K EBE 5 (Ottenhofen)	4676	99	4577	150	0,263

Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Zentralstelle für Informationssysteme, Zugriff 09.07.2020

Rechtliche Mängel Bebauungsplan „Schlossgelände Ottenhofen“

Auf eine Einschätzung inwiefern der Bebauungsplan „Schlossgelände Ottenhofen“ unter gravierenden rechtlichen Mängeln leidet und daher unwirksam ist, kann im gegenständlichen Verfahren verzichtet werden, da selbst bei einer Einstufung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Schlossgelände Ottenhofen“ als unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB) von an der gegenständlichen Planung als städtebaulich erwünscht festgehalten werden würde. Denn in einem nach § 34 BauGB einzuordnenden Bereich müsste der Stellungnehmende sich in die Art der baulichen Nutzung entsprechend der näheren Umgebung einfügen.

Selbst wenn die nähere Umgebung nach § 34 zu beurteilen wäre, wäre diese als ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zu beurteilen. Schon allein deshalb müsste sich der Stellungnehmende an die Immissionswerte halten. Die angesprochene Gemengelage mit dem Autohaus Bauer würde sich voraussichtlich nicht erheblich auswirken, da er durch die angrenzende Wohnbebauung schon eingeschränkt wäre. Es drängt sich daher nicht auf, dass es nach einer Einschätzung nach § 34 zu einem anderen Ergebnis käme.

Abgesehen davon ist derzeit kein Verfahren gegen den besagten Bebauungsplan vor einem Gericht anhängig. Der vage Vorwurf alleine reicht nicht aus, um einen Bebauungsplan für unwirksam zu erklären. Derzeit liegen keine Anhaltspunkte vor, die darauf hinweisen, dass der seit 13.10.1989 in Kraft getretene Bebauungsplan unwirksam sei.

Das Grundstück auf dem das ehemalige Autohaus Bauer betrieben wurde, sowie die südlich angrenzende Grünfläche sind verfügbar und sollen zum Zweck der Nachverdichtung überplant

werden. In dem Gebiet soll überwiegend Wohnbebauung entstehen. Der vorliegende Bebauungsplan bereitet eine Maßnahme der städtebaulichen Innenentwicklung vor.

Im Urbebauungsplan ist ein Mischgebiet festgesetzt. In Anlehnung daran hat die Gemeinde unter Berücksichtigung der Lage im Ortskern und der Notwendigkeit der Verdichtung im Innenbereich einen Architektenentwurf erstellen lassen. Aus Rücksicht auf nachbarliche Belange und der Vorbelastung durch bereits bestehendes Gewerbe sowie aufgrund der Nachfrage ist überwiegend Wohnnutzung geplant. Die Entstehung einer Nutzungsmischung, wie diese in einem Mischgebiet vorgesehen ist, ist nicht zu erwarten. Deshalb wird statt des bisherigen Mischgebiets ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnraum, stärkt somit den Teilraum Ottenhofen im weiteren Umfeld des Mittelzentrums Markt Schwaben. Da es sich um eine Innenentwicklung handelt, werden keine neuen Flächen im Außenbereich herangezogen. Es handelt sich somit um eine nachhaltige Fortentwicklung bereits bebauter Siedlungsflächen.

Die Ertüchtigung und Ergänzung der Siedlungsstruktur wird ermöglicht, wobei die bestehende Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen ausgenutzt werden.

Ziele der Gemeinde sind die Befriedigung des dringenden Wohnbedarfs, ein flächensparendes Bauen, die Erhaltung der örtlichen Eigenart, eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und die Konzentration der Bebauung an einem dafür geeigneten Standort (Siedlungsschwerpunkt).

Die vorgebrachten Einwendungen können die Planungsabsicht nicht erschüttern. Die Gemeinde hält aus den vorgebrachten Gründen an der Planung fest.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen und gemäß Sachvortrag **zurückgewiesen**.

Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	4
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	13

F Stellungnahme der Planer

Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO:

Im WA 1 wird die in § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete bestimmte maximale GRZ von 0,4 überschritten. Es wird eine GRZ von 0,52 ermöglicht.

Nummer	Grundstück qm	Gebäude qm	Terrassen qm	Haustyp	GR qm	GRZ 1	Ge- schosse	GR 2	GRZ 2	GRZ 2 ohne TG
WA 1	1783	830	90	MFH	920	0,52	II+T	1657	0,93	0,71
WA 2	888	260	60	MFH	320	0,36	III+T	647	0,73	0,50

Nach § 17 Abs. 2 S. 1 BauNVO dürfen die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Das Grundstück (WA1 und WA2), auf dem das ehemalige Autohaus Bauer betrieben wurde, sowie die südlich angrenzende Grünfläche sind verfügbar und sollen zum Zweck der Nachverdichtung überplant werden. In dem Gebiet soll dem dringenden Wohnbedarf Rechnung getragen werden und überwiegend Wohnbebauung entstehen. Der vorliegende Bebauungsplan bereitet eine Maßnahme der städtebaulichen Innenentwicklung vor.

Im Urbebauungsplan ist ein Mischgebiet festgesetzt. In Anlehnung daran hat die Gemeinde unter Berücksichtigung der Lage im Ortskern und der Notwendigkeit der Verdichtung im Innenbereich einen Architektenentwurf erstellen lassen. Aus Rücksicht auf nachbarliche Belange und der Vorbelastung durch bereits bestehendes Gewerbe sowie aufgrund der Nachfrage ist überwiegend Wohnnutzung geplant. Die Entstehung einer Nutzungsmischung, wie diese in einem Mischgebiet vorgesehen ist, ist städtebaulich nicht gewünscht. Deshalb wird statt des bisherigen Mischgebiets ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnraum, stärkt somit den Teilraum Ottenhofen im weiteren Umfeld des Mittelzentrums Markt Schwaben. Da es sich um eine Innenentwicklung handelt, werden keine neuen Flächen im Außenbereich herangezogen. Es handelt sich somit um eine nachhaltige Fortentwicklung bereits bebauter Siedlungsflächen.

Die Ertüchtigung und Ergänzung der Siedlungsstruktur wird ermöglicht, wobei die bestehende Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen ausgenutzt werden.

Ziele der Gemeinde sind die Befriedigung des dringenden Wohnbedarfs, ein flächensparendes Bauen, die Erhaltung der örtlichen Eigenart, eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und die Konzentration der Bebauung an einem dafür geeigneten Standort (Siedlungsschwerpunkt). Nachdem ein erheblicher Wohnbedarf vorhanden ist, soll diesem gerade in dem ohnehin schon verdichteten Ortskern Rechnung getragen und für diesen eine entsprechend große Grundfläche ausgewiesen werden. In dieser Nachverdichtungsmaßnahme sieht die Gemeinde zugleich eine positive Auswirkung auf die städtebauliche Entwicklung des Ortskerns.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Überschreitung der Obergrenzen nicht beeinträchtigt werden und sie auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt hat. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden nicht beeinträchtigt, da bereits jetzt nicht von einem besonderen naturschutzfachlichen Wert auszugehen ist. Das Ortsbild wird sicherlich durch die Neugestaltung an diesem wichtigen innerörtlichen Standort hinzugewinnen, v.a. in Anbetracht der derzeitigen Situation.

Selbst wenn Beeinträchtigungen vorliegen würden, so würden diese durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen. Durch die nach Süden hin lockerere Bebauung von Doppelhäusern und die keilförmige Freifläche zwischen der Bebauung des WA 1 und des WA 2 ist die ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen gewährleistet. Durch den Neubau entstehen Gebäude und Wohnungen mit guter baulicher Beschaffenheit und Zugänglichkeit. Die Einwirkung von Lärm, Luftverunreinigung werden durch Schallschutzfestsetzungen geregelt und durch die Gebäudeplanung bzw. Grundrissorientierung minimiert. Der Immissionsschutz wird berücksichtigt.

Die gute Verkehrsanbindung und die vorhandene Erschließung über die Erdinger Straße, die Perusastraße und die Riverastraße wird genutzt. Die Freianlagen werden gärtnerisch gestaltet. Stellplätze vor Fenstern von Aufenthaltsräumen werden vermieden. Ein Gehweg wird entlang der Ostseite der Erdinger Straße neu geplant. Von dort aus wird das WA 2 fußläufig barrierefrei erschlossen. Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze werden versickerungsfähige Beläge verwendet.

Die Festsetzungen im WA 1 und WA 2 wurden auf Grundlage eines Architektenentwurfs (Planstand 06.11.2018) des Architekturbüros Architekt.ur, Markus Schertler erstellt. Der ruhende Verkehr ist flächensparend in zwei Tiefgaragen unter dem Gelände geplant. Lediglich die Besucherstellplätze sind oberirdisch herzustellen.

Die öffentliche Grünfläche des östlich angrenzenden Schlossgeländes sowie die Sempt mit öffentlichem Spazierweg dienen der fußläufig erreichbaren Naherholung. Die nahegelegenen Freizeit- und Erholungsflächen dienen ebenfalls dem Ausgleich für die innerörtlich dichte Bebauung.

Die Gemeinde ist sich der Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO bewusst, sieht aber gewichtige städtebauliche Gründe für die Überschreitung vorliegen. Die Nachteile der Überschreitung werden durch eine qualitative Aufwertung des Geländes in Kombination mit einem hochwertigen Naherholungspotential in unmittelbarer, fußläufiger Umgebung aufgewogen.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO erachtet die Gemeinde die Überschreitung der Obergrenzen die Überschreitung für gerechtfertigt und die Auswirkungen für ausgeglichen.

Beratung:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. **Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.**

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	4
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

G Beschlussvorschlag Verfahrensbeschluss

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Ottenhofen nimmt vom Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung, Kenntnis.
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Ottenhofen beschließt den Bebauungsplan „Ottenhofen Süd, 3. Änderung“ mit Begründung in der Fassung vom 21.07.2020 als Satzung unter der Maßgabe, dass die redaktionellen Änderungen in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt den Beschluss des Bebauungsplans (Satzungsbeschluss) vom 21.07.2020 ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	5
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

Ersatzbau Lehrerwohnhaus
Einstieg in die Planungen

Sachvortrag:

Nach der Diskussion in der GR-Sitzung vom 16.06.2020 sollte die Verwaltung weiter suchen nach Architekten aus dem Bereich des Landkreises Erding. Bürgermeisterin Schley führte daraufhin mit mehreren Architekturbüros Gespräche, auch vor Ort geführt, wobei u.a. eine Expertise im Bereich „Planung Kinderhäuser“ ein Auswahlkriterium sein sollte. Sie stellt dem Gemeinderat die einzelnen Bewerber mit ihren Angeboten vor.

Beschluss: Der Gemeinderat hat Kenntnis vom Sachvortrag der Verwaltung und beschließt, die Leistungsphasen 1 und 2 an das Architekturbüro Grotz aus Erding zu vergeben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Anwesende Mitglieder:	13
-----------------------	----

Aufstellung der Außenbereichssatzung "Römerstraße"

Sachvortrag:

In der Sitzung des Gemeinderats am 15.10.2019 wurde die Aufstellung einer Außenbereichssatzung „Römerstraße“ nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 436 Gem. Ottenhofen beschlossen. Daraufhin wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 12.11.2019 der Planungsauftrag an den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München vergeben.

Anschließend wurden hierzu Informationen bei den Nachbarn, dem Wasserwirtschaftsamt München, dem Landratsamt Erding und dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München eingeholt:

Nachbarn:

Seitens der Nachbarn besteht kein Interesse an einer Aufnahme in den Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung „Römerstraße“.

Dagegen sind Einwendungen von Anliegern vorhanden, die sich durch die mögliche Errichtung eines neuen Wohnhauses mit einer künftigen Verschärfung der Hochwassersituation konfrontiert sehen.

Wasserwirtschaftsamt München:

Das Wasserwirtschaftsamt München teilte unter anderem mit, dass das Planungsgebiet im wassersensiblen Bereich liegt. Das Grundwasser steht sehr hoch an und kann bei stärkeren Regenfällen auch über Gelände ansteigen. Bei der Errichtung der Gebäude ist darauf zu achten, dass Dritte in unmittelbarer Umgebung nicht verschlechtert werden.

Im Jahre 2019 wurde im Zuge des Anhörungsverfahrens zur Festsetzung des Überschwemmungsgebiets der Sempt seitens der Gemeinde Ottenhofen eine größere Fläche südlich der Bahnstrecke München – Mühldorf zwischen der Sempt und der Römerstraße zur Überprüfung gemeldet, da diese beim Hochwasser 2013 überschwemmt war und in der Darstellung im Anhörungsverfahren nicht vom Überschwemmungsgebiet umfasst war.

Nach Rückmeldung durch das Wasserwirtschaftsamt München wird die Festsetzung des Überschwemmungsgebiets diesen Bereich aber auch zukünftig nicht beinhalten.

Für eine Außenbereichssatzung „Römerstraße“ sieht das Wasserwirtschaftsamt München allerdings ein hochwasserangepasstes Bauen als notwendig an und dass die Nachbarn dadurch nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Landratsamt Erding:

Die Voraussetzungen einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB, dass der Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, würde das Landratsamt Erding im Grundsatz bejahen.

Es wird jedoch zu bedenken gegeben, dass aufgrund der Bedenken der Anlieger und des Wasserwirtschaftsamts München dem Verfahren vor allem zur Bewertung der Frage etwaiger Auswirkungen neuer Bauvorhaben auf die Überschwemmungsgefahr für Nachbargrundstücke größtmögliche Sorgfalt zu Grunde zu legen ist.

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München:

Die Voraussetzung für eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB, dass eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, wird seitens des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München eher nicht gesehen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Sachvortrag der Verwaltung und beschließt das Verfahren zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung „Römerstraße“ fortzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

Schule Ottenhofen;
Antrag auf Nachtrag zum Beförderungsvertrag aus dem Jahr 2000

Sachvortrag:

Die Schülerbeförderung ist eine Pflichtaufgabe der Kommunen im eigenen Wirkungskreis. Mit Zuweisungen zu den Kosten der notwendigen Schülerbeförderung nach Art. 10a BayFAG werden die Kommunen unterstützt, die Kostenfreiheit des Schulwegs sicherzustellen. Das Bayerische Staatsministerium für Unterricht und Kultus hat mit Schreiben vom 23.3.2020 auf folgendes hingewiesen: Sieht der Vertrag mit dem Busunternehmen eine Vergütung nur für tatsächlich durchgeführte Fahrten vor, ist grundsätzlich nur diese geschuldet. Es liegt aber im Ermessen des kommunalen Aufgabenträgers, zu überprüfen, ob sich aufgrund der Corona-Krise die Geschäftsgrundlagen des Vertrages geändert haben.

Kommt der Aufgabenträger dabei zu dem Ergebnis, dass der Vertrag anzupassen ist und die Bereitstellungskosten – abzüglich eines angemessenen Abschlags aufgrund ersparter Aufwendungen – als Entgelt zu entrichten sind, wird der Freistaat Bayern diese Kosten im Rahmen der Zuweisungen nach Art. 10a BayFAG als notwendig berücksichtigen.

Mit Email vom 08.06.2020 beantragt das beauftragte Schulbusunternehmen einen Nachtrag zum Beförderungsvertrag mit der Gemeinde Ottenhofen vorzunehmen, da laut aktuellem Vertrag nur die tatsächlichen Fahrten vergütet werden. Aufgrund der Schulschließung im Zuge der Corona Pandemie (vom 16.3.2020 bis 8.5.2020) sind dem Schulbusunternehmen Ausfälle i.H.v. insgesamt 5.174,18 € netto zzgl. 7 % MwSt entstanden.

Der Antrag bezieht sich auf den Ausfallbetrag abzüglich 15 %, da auch die Landkreise Ebersberg und Erding, der Bay. Bezirkstag usw. die jeweiligen Verkehrsunternehmen so vergütet haben.

Beschluss:

Der Gemeinderat hat Kenntnis vom Sachvortrag der Verwaltung und beauftragt die 1. Bürgermeisterin, mit dem Busunternehmen einen Nachtrag zum Vertrag zur Schülerbeförderung abzuschließen und damit das Beförderungsentgelt mit einem Abschlag von 15 % weiterhin zu entrichten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

**Pflegekrisendienst
- Antrag auf Beteiligung der Gemeinde Ottenhofen**

Sachvortrag:

In der Sitzung des Kreisausschusses des Landkreises Erding vom 12.02.2020 wurde das Projekt „Pflegekrisendienst“ (ehemals Gesundheits- und Pflegekoordinator) besprochen.

Der Landkreis Erding schlägt mit diesem Projekt einen neuen Weg ein, welcher der Landkreisbevölkerung ein Stück mehr Sicherheit und Halt geben kann und unterstützt daher dieses wichtige Projekt mit 40.000 €.

Landrat Martin Bayerstorfer bittet nun in seinem Schreiben vom 08.06.2020 (Anlage) um eine mögliche zusätzliche finanzielle Beteiligung der Gemeinde Ottenhofen in Höhe von 1 € je Einwohner der Gemeinde. Damit könnte dann gewährleistet werden, dass zumindest von Freitag bis Sonntag konkrete Hilfe für Kranke und Pflegebedürftige geleistet werden könne, damit sie nach Entlassung aus dem Krankenhaus nicht aufgrund falscher Einnahme von Tabletten oder ähnlichem gleich wieder eingeliefert werden müssen.

Beschluss:

Der Gemeinderat hat Kenntnis vom Sachvortrag der Verwaltung und beschließt, sich mit einer Finanzierungsbeteiligung von 1,- € pro Einwohner am „Pflegekrisendienst“ (ehemals Gesundheits- und Pflegekoordinator) finanziell zu beteiligen, zunächst jedoch auf ein Jahr befristet.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

TOP 20 Informationen

Sachvortrag:

Die E-Ladesäule am Recyclinghof Ottenhofen (Raiffeisenstraße) wurde in Betrieb genommen. Die Beschilderung erfolgt demnächst durch die Gemeinde Ottenhofen.