SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

am 7. Juli 2020

Zahl der ordnungsgemäß geladenen Mitglieder:	**9**
Zahl der entschuldigten Mitglieder:	**–**
Zahl der nicht entschuldigten Mitglieder:	**–**
Zahl der anwesenden Mitglieder:	**9**

Anwesend:	Erster Bürgermeister Herr Haux Herr Engl Herr Guizetti Herr Metzner Herr Sefzig Herr Siebler Frau Dr. Richter für Herrn Walterspiel Herr Wechner Herr Zeitlberger
Entschuldigt:	**–**

lfd. Nr.	**Beschlussgegenstand**
52	Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 16. Juni 2020

Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Verkehr genehmigt die Sitzungsniederschrift mit folgenden Änderungen:

Nr. 44 b
Die Verwaltung erklärt, dass eine derartige Anlage im Bauhof nicht vorhanden ist.
Wird geändert in:
Die Verwaltung wird eine Klärung und Prüfung veranlassen.

Nr. 49
Der letzte Satz wird gestrichen.

9 **für** 0 **gegen den Beschluss**

SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

am 7. Juli 2020

Zahl der ordnungsgemäß geladenen Mitglieder:	**9**
Zahl der entschuldigten Mitglieder:	**–**
Zahl der nicht entschuldigten Mitglieder:	**–**
Zahl der anwesenden Mitglieder:	**9**

lfd. Nr. **Beschlussgegenstand**

53 Bekanntgaben und Anfragen

a) Baumpflege am Berger Weiher

Die Verwaltung informiert, dass eine Schwarzerle am Berger Weiher auf Empfehlung von Herrn Lehner (Baumgutachter) gefällt werden soll. Grund hierfür sind mehrere offene Höhlungen im Stamm und Faulstellen. Ameisen transportieren bereits Holzmehl aus dem Inneren des Baumes. Es erfolgt eine Ersatzpflanzung

Der Ausschuss ist mit der Vorgehensweise einverstanden.

---

lfd. Nr. **Beschlussgegenstand**

54 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „ehemalige Brennerei“ sowie parallel hierzu 16. Änderung des Flächennutzungsplans

a) Abwägungsbeschluss zu den während der frühzeitigen ersten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Bedenken und Anregungen

b) Beschluss über das weitere Verfahren

Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

a) Zu den vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, Frau Jäger, vorgestellten Stellplatzvarianten bzw. Festsetzungen zum Bebauungsplan fasst der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss folgende Beschlüsse:

- Für die nördliche Wohnbebauung wird eine maximale GRZ von 0,6 festgesetzt (9 : 0).

- Für die Brennerei wird eine maximale GRZ von 0,8 festgesetzt (7 : 2).

- Für die nördliche Wohnbebauung werden maximal 8 oberirdische Stellplätze pro Wohngebäude sowie die Möglichkeit zur Errichtung einer Tiefgarage festgesetzt. (7 : 2).

SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

am 7. Juli 2020

Zahl der ordnungsgemäß geladenen Mitglieder:	**9**
Zahl der entschuldigten Mitglieder:	**–**
Zahl der nicht entschuldigten Mitglieder:	**–**
Zahl der anwesenden Mitglieder:	**9**

- Für die Brennerei wird keine Begrenzung von oberirdischen Stellplätzen festgesetzt. Hier ist je 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen (6 : 3).

- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die oberirdischen Stellplätze als Schotterrasen auszuführen (9 : 0).

- Für die nördliche Wohnbebauung wird eine Dachneigung von 30° – 35°festgestzt (8 : 1).

- Es werden Gauben zugelassen (7 : 2).

- Anstelle von Gauben wird je einen Zwerchgiebel pro Wohngebäude zugelassen (5 : 4).

- Es wird der nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Mischgebiet zulässige Einzelhandel nicht ausgeschlossen (8 : 1).

- Es wird das nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Mischgebiet zulässige Beherbergungsgewerbe nicht ausgeschlossen (7 : 2).

- Für die nördliche Wohnbebauung werden die Bauräume um je 2 m in alle Richtungen vergrößert (8 : 1).

- Es wird keine Festsetzung zur Art der Regenwasserversickerung getroffen (7 : 2).

b) Alle beschlossenen Änderungen, sowie auch die in der Abwägungstabelle beschriebenen Änderungen (siehe Anlagen), sind vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München in die Bebauungsplanänderung (siehe Anlage 1) bzw. Flächennutzungsplanänderung (siehe Anlage 2) einzuarbeiten. Die Verwaltung wird beauftragt die zweite öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

6 **für** 3 **gegen den Beschluss**

SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

am 7. Juli 2020

Zahl der ordnungsgemäß geladenen Mitglieder:	**9**
Zahl der entschuldigten Mitglieder:	**–**
Zahl der nicht entschuldigten Mitglieder:	**–**
Zahl der anwesenden Mitglieder:	**9**

lfd. Nr. **Beschlussgegenstand**

55 Änderung des Bebauungsplans Nr. 02 für den westlichen Bereich der Birkenallee in Pentenried im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss billigt den Änderungsentwurf des Bebauungsplans Nr. 02 mit den grünordnerischen Festsetzungen zum Ortsrand für den gesamten Bereich westlich der Birkenallee in der Fassung vom 07.07.2020. Unter den Hinweisen wird mit aufgenommen, dass bei einer Bepflanzung über 2 m Höhe ein Abstand zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche von 4 m ein-zuhalten ist.

Die Verwaltung wird beauftrag das Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

9 **für** 0 **gegen den Beschluss**

---

lfd. Nr. **Beschlussgegenstand**

56 Antrag auf Vorbescheid
Neubau von zwei Doppelhäusern mit vier Garagen
Fl.Nr. 191/2 Gemarkung Krailling, Forst-Kasten-Straße 1, Krailling

Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

Dem Antrag auf Vorbescheid wird nicht zugestimmt. Die Bebauung mit zwei Doppelhäusern wird als zu massiv erachtet. Zur Beurteilung nach § 34 BauGB können nicht von den verschiedenen Objekten jeweils die optimalen Massen herangezogen werden.

Die Erschließung über die gesamte Grundstückslänge wird nicht befürwortet.

Der Fragenkatalog wird wie folgt beantwortet.

1. Wird der vorgeschlagenen Bebauung mit 2 Doppelhäusern wie dargestellt planungsrechtlich zugestimmt?
   nein

2. Wird den vorgeschlagenen Wandhöhen bis 6,00 m zugestimmt?
   ja

SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

am 7. Juli 2020

Zahl der ordnungsgemäß geladenen Mitglieder:	**9**
Zahl der entschuldigten Mitglieder:	**–**
Zahl der nicht entschuldigten Mitglieder:	**–**
Zahl der anwesenden Mitglieder:	**9**

3. Wird den vorgeschlagenen Firsthöhen bis 11,65 m (Dachneigung bis 45°) zugestimmt?
   nein (genehmigte Planung 6,52; DN 15°)

4. Wird einer GRZ I bis 0,37 zugestimmt?
   nein (genehmigte Planung 0,29)

5. Wird einer GRZ II bis 0,62 zugestimmt?
   nein

6. Wird einer GFZ bis 0,63 zugestimmt?
   nein (genehmigte Planung 0,59)

9 **für** 0 **gegen den Beschluss**

---

lfd. Nr. **Beschlussgegenstand**

57 Verschiedenes
Grundschule Krailling Sanierungsarbeiten WDVS-Fassade

Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

Die Verwaltung informiert, dass die bisherige Farbe der Fassade zu dunkel und damit schädlich für die Substanz der Fassade ist. Im Zuge der Sanierung der Fassade muss eine neue Farbe ausgewählt werden. Die Verwaltung bitte den Ausschuss um Vorschläge bis zum 14.07.2020

- **für** - **gegen den Beschluss**

Rudolph Haux
Erster Bürgermeister

Zickler
Schriftführer

SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

am 7. Juli 2020

Zahl der ordnungsgemäß geladenen Mitglieder:	**9**
Zahl der entschuldigten Mitglieder:	**–**
Zahl der nicht entschuldigten Mitglieder:	**–**
Zahl der anwesenden Mitglieder:	**9**

SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

am 7. Juli 2020

Zahl der ordnungsgemäß geladenen Mitglieder:	**9**
Zahl der entschuldigten Mitglieder:	**–**
Zahl der nicht entschuldigten Mitglieder:	**–**
Zahl der anwesenden Mitglieder:	**9**

---

lfd. Nr. **Beschlussgegenstand**

Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

für **gegen den Beschluss**

---

lfd. Nr. **Beschlussgegenstand**

Beschlussfassung des Gemeinderats

für **gegen den Beschluss**

---

lfd. Nr. **Beschlussgegenstand**

Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

für **gegen den Beschluss**

---

lfd. Nr. **Beschlussgegenstand**

SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

am 7. Juli 2020

Zahl der ordnungsgemäß geladenen Mitglieder:	**9**
Zahl der entschuldigten Mitglieder:	**–**
Zahl der nicht entschuldigten Mitglieder:	**–**
Zahl der anwesenden Mitglieder:	**9**

Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

		für	**gegen den Beschluss**

lfd. Nr.	**Beschlussgegenstand**		
	Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses		
		für	**gegen den Beschluss**

Christine Borst
Erste Bürgermeisterin

Schenk
Schriftführerin

GEMEINDE KRAILLING

Beglaubigter Auszug aus dem Beschlussbuch des Bau- Umwelt- und Verkehrsausschusses

---

Es wurde ordnungsgemäß geladen. Beschluß-Nr.: 54/2020 ö
Gesetzliche Mitgliederzahl: 9 Anwesend: 9 Tag des Beschlusses: 07.07.2020
Entschuldigt: - Nichtentschuldigt: -
Abstimmungsergebnis s.u. für, s.u. gegen den Beschluss

Beschlussgegenstand:

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „ehemalige Brennerei" sowie parallel hierzu
16. Änderung des Flächennutzungsplans

a) Abwägungsbeschluss zu den während der frühzeitigen ersten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Bedenken und Anregungen

b) Beschluss über das weitere Verfahren

Beschluss:

a) Zu den vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, Frau Jäger, vorgestellten Stellplatzvarianten bzw. Festsetzungen zum Bebauungsplan fasst der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss folgende Beschlüsse:

- Für die nördliche Wohnbebauung wird eine maximale GRZ von 0,6 festgesetzt
  (9 : 0).

- Für die Brennerei wird eine maximale GRZ von 0,8 festgesetzt
  (7 : 2).

- Für die nördliche Wohnbebauung werden maximal 8 oberirdische Stellplätze pro Wohngebäude sowie die Möglichkeit zur Errichtung einer Tiefgarage festgesetzt.
  (7 : 2).

- Für die Brennerei wird keine Begrenzung von oberirdischen Stellplätzen festgesetzt. Hier ist je 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen
  (6 : 3).

- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die oberirdischen Stellplätze als Schotterrasen auszuführen
  (9 : 0).

- Für die nördliche Wohnbebauung wird eine Dachneigung von 30° – 35°festgestzt
  (8 : 1).

- Es werden Gauben zugelassen
  (7 : 2).

- Anstelle von Gauben wird je einen Zwerchgiebel pro Wohngebäude zugelassen
  (5 : 4).

- Es wird der nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Mischgebiet zulässige Einzelhandel nicht ausgeschlossen
  (8 : 1).

- Es wird das nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Mischgebiet zulässige Beherbergungsgewerbe nicht ausgeschlossen
  (7 : 2).

- Für die nördliche Wohnbebauung werden die Bauräume um je 2 m in alle Richtungen vergrößert
  (8 : 1).

- Es wird keine Festsetzung zur Art der Regenwasserversickerung getroffen
  (7 : 2).

b) Alle beschlossenen Änderungen, sowie auch die in der Abwägungstabelle beschriebenen Änderungen (siehe Anlagen), sind vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München in die Bebauungsplanänderung (siehe Anlage 1) bzw. Flächennutzungsplanänderung (siehe Anlage 2) einzuarbeiten. Die Verwaltung wird beauftragt die zweite öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
(6 : 3).

Die Richtigkeit der Abschrift bestätigt:
Krailling, den 15. Juli 2020

Bayern Gemeinde Krailling

Im Auftrag: _____

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass weder Anregungen noch sonstige Bedenken vorgebracht werden:

- Bayernwerk AG (Schreiben vom 19.04.2017)
- Würmtal-Zweckverband – Abteilung Abwasserbeseitigung (Schreiben vom 02.05.2017)
- Regionaler Planungsverband München (Schreiben vom 25.04.2017)
- Gemeinde Gauting (Schreiben vom 27.04.2017)
- Vodafone GmbH (Schreiben vom 09.05.2017)
- SWM Infrastruktur Region (Schreiben vom 10.05.2017)
- IHK für München und Oberbayern (Schreiben vom 15.05.2017)

A Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Einwänden, Bedenken, Anregungen und Hinweisen:

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
Landratsamt Starnberg – Fachbereich Umweltschutz **03.05.2017**	Das von der Bauleitplanung berührte Areal befindet sich im Geltungsbereich der Verordnung des Landratsamtes Starnberg vom 12.11 .2004 über das Wasserschutzgebiet "Kreuzlinger Forst" in den Gemeinden Gauting und Krailling für die öffentliche Wasserversorgung des Würmtal-Zweckverbandes (Brunnen VII-X). Betroffen ist die weitere Schutzzone W III B. Innerhalb von Wasserschutzgebieten ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) nicht anwendbar. Wir bitten daher um Streichung des letzten Absatzes im Bebauungsplanentwurf. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist in W III B zulässig. Hierfür muss jedoch vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Starnberg, Fachbereich 41, beantragt werden. Bitte ergänzen Sie die Antrags- und Erlaubnispflicht im Bebauungsplan. Bei der Ausführung der Sickeranlagen sind die technischen Regeln (DWA-Arbeitsblätter M 153 und A 138) sowie die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.	**<u>Erläuterung:</u>** Es erfolgt eine Änderung des Hinweises 8 „Wasserver- und -entsorgung". Der letzte Satz zur Niederschlagswasserfreistellungsverordnung wird gestrichen. Ein Absatz zur Antrags- und Erlaubnispflicht bei Versickerung des Niederschlagswassers im W III B sowie zu den technischen Regeln bei der Ausführung von Sickeranlagen wird eingefügt. Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme des Wasserschutzgebiets in Textform. *Der Hinweis wird berücksichtigt.*
		<u>Beschlussvorschlag:</u> Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterungen berücksichtigt. Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
Landratsamt Starnberg – Kreisbauamt **17.05.2017**	1. Welchem Zweck dient die Unterteilung in MI 1 und MI 2?	**Erläuterung:** Die Unterscheidung in MI1 und MI2 dient verschiedenen Festsetzungen zur Art der Nutzung (A 2.1) und zur baulichen Gestaltung (A 6.6): Im MI2 werden die Nutzungen einzelnen Geschossen zugeordnet. Außerdem sind nur im MI 2 Schleppgauben oder alternativ Firstverglasung zulässig.
	2. Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan die Beseitigung des bestehenden Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 80 nur hinweislich und damit unverbindlich vorsieht. Die geplante Bebauung ist somit derzeit nicht vom Abbruch des Nebengebäudes abhängig. Sollte die Gemeinde dies verbindlich regeln wollen, wäre z.B. folgende Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB denkbar: „Die geplante Bebauung auf dem Grundstück Fl. Nr. 80 ist erst nach Abbruch des gemäß Hinweis C. 6 gekennzeichneten Nebengebäudes zulässig.“	Es wird folgende Festsetzung A 1.3 aufgenommen: „Die geplante Bebauung innerhalb der beiden nördlichen Baufelder ist erst nach Abriss des gem. Hinweis Ziffer 6 gekennzeichneten Gebäudes zulässig.“ *Die Anregung wird berücksichtigt.*
	3. Die Perlschnurlinie gemäß A. 1.2 grenzt die Bereiche in Bezug auf das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung voneinander ab. Ist es in diesem Zusammenhang tatsächlich so gedacht, dass dem Baugrundstück mit der Festsetzung „GR 270“ zwei Stellplatzbereiche zugeordnet werden und dem Baugrundstück mit „GR 200“ keiner? Dies bitten wir insbesondere vor dem Hintergrund zu sehen, dass die Überschreitungsmöglichkeit der GR für Anlagen nach §19 Abs. 4 BauNVO sich auf das Baugrundstück bzw. (im Falle einer davon abweichenden Darstellung im Bebauungsplan) auf die erkennbare Einheit bezieht. Im Zusammenwirken mit der Festsetzung A. 7.4 erscheint daher die vorgenommene Aufteilung durch die Perlschnurlinie als rechtsfehlerhaft.	Es erfolgt eine Änderung der Planzeichnung. Die Linie zur Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird neu gezogen, um eine eindeutige Zuordnung der GRZ zu ermöglichen. *Der Einwand wird berücksichtigt.*
	4. Als Rechtsgrundlage für die Festsetzung „G/W“ (A. 2.1) ist unseres Erachtens § 1 Abs. 7 BauNVO anstelle von § 9 Abs. 3 BauGB heranzuziehen, vgl. auch Ernst/Zinkahn/Bielen-berg, BauGB, Rn. 250 zu § 9.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da der der Kartoffelkeller aus dem Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des BP 47 herausgenommen wird, bedarf es allerdings keiner Überarbeitung der Planunterlagen.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	5. Um Missverständnisse zu vermeiden, empfehlen wir dringend, bei A. 2.2 die zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte anzugeben.	Der Hinweis wird berücksichtigt und es erfolgt eine Anpassung der Festsetzung.
	6. Da sich die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB nicht auf das jeweilige Baufenster, sondern auf das Baugrundstück bezieht, bitten wir „innerhalb des Bauraumes“ bei Festsetzung A. 3.1 zu streichen. Mit der derzeitigen Formulierung wäre es unzulässig, einen Teil der GR 200 für ein Nebengebäude außerhalb des Bauraums zu nutzen, was die Grundfläche i.S.d. § 19 BauNVO jedoch beinhaltet (Stichwort „Summenmaß“).	Der Hinweis wird berücksichtigt und der Zusatz „innerhalb des Bauraumes“ wird in der Festsetzung gestrichen.
	7. Für die Koppelung der Grundfläche an die jeweilige Wohneinheit bei A. 3.2 sehen wir ebenfalls keine Rechtsgrundlage, da die Grundfläche immer an das Baugrundstück als die „erkennbare Einheit“ anknüpft.	Die Koppelung an die Wohneinheit wird herausgenommen. Da die Grundfläche der Terrassen grundsätzlich zum Hauptgebäude hinzuzurechnen ist, wird die Festsetzung 3.1 wie folgt überarbeitet: „Terrassen sind gem. § 16 Abs. 5 BauNVO mit einer max. Grundfläche von 20 qm zulässig.“ *Der Einwand wird berücksichtigt.*
	8. Festsetzung A. 3.3: Wir bitten zu prüfen, ob angesichts der festgesetzten Wandhöhen auf die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden kann. Die Forderung, „das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss unterzubringen“, ist unzulässig. Es kann die Anzahl der Vollgeschosse, nicht aber, wie sie im Gebäude unterzubringen sind, festgesetzt werden. Obwohl insbesondere in älteren Bebauungsplänen durchaus gängig, entspricht zudem auch die Festsetzung „II+D“ grundsätzlich nicht § 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO. Die Festsetzungen A. 5.3 und A. 6.2 knüpfen hieran an. Ein gewünschter Gebäudetyp sollte unseres Erachtens stattdessen auf Basis einer festgesetzten Wandhöhe in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung definiert werden.	Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse sowie die Forderung, das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss unterzubringen, werden gestrichen. Im MI nördlich der ehem. Brennerei werden zwei alternative Gebäudetypen festgesetzt, wobei zwei verschiedene Dachneigungen definiert werden, nach denen sich die zulässige Wandhöhe bestimmt: Typ 1: Dachneigung 30° bis 35°, Wandhöhe größer 4,8 m Typ 2: Dachneigung 35° bis 40°, Wandhöhe max. 4,8 m. *Die Einwände werden berücksichtigt.*

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	9. Festsetzung A. 4.5 Halbsatz 2 (untergeordnete Bauteile) kann aus unserer Sicht entfallen, da sie keinen über die gesetzliche Regelung hinausgehenden Regelungsinhalt hat (§ 23 Abs. 3 BauNVO regelt diese Zielsetzung ohnehin).	§ 23 Abs. 3 BauNVO besagt, dass ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Maß zugelassen werden *kann*. Über den Umfang wird dort keine genaue Aussage getroffen. Dies geschieht im Rahmen der genannten Festsetzung. *Der Einwand wird zurückgewiesen.*
	10. Da die Wandhöhenregelung nicht an die Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens geknüpft ist: Welchen städtebaulichen Mehrwert hat Festsetzung A. 5.1? Wir empfehlen, diese Festsetzung zu streichen.	*Die Empfehlung wird befolgt.*
	11. Festsetzung A. 6.2: Wie weit reicht der Begriff „Umbau“? Sind beispielsweise auch Aufstockungen noch hiervon umfasst? Ohne eine Konkretisierung ist diese Festsetzung nicht vollziehbar.	Nachdem der Gemeinde konkrete Entwürfe zur Umnutzung der ehemaligen Brennerei vorliegen, wird auf diese Festsetzung verzichtet und es gelten nun die im Plan festgesetzten Dachneigungen. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und muss nicht weiter berücksichtigt werden.*
	12. Um die Zielsetzung der Festsetzung A. 6.4 zu erreichen, müsste sie in etwa lauten: „Dacheinschnitte und Dachaufbauten wie Widerkehren und Zwerchgiebel sind - ausgenommen der Bauteile aus A. 6.5 und A. 6.6 - unzulässig.“ Aus ortsplanerischen Gründen bitten wir zudem die „Standard“-Festsetzung zu den Gauben zu überdenken. Es gibt gestalterisch wesentlich sensiblere Möglichkeiten, um die 3. Wohnebene zu belichten (im Übrigen können bei den vorgegebenen Maßen die Gauben nicht als Rettungsfenster i.S.d. Art. 35 BayBO dienen).	Die Festsetzung A 6.4 wird wie folgt geändert: *Dacheinschnitte sind unzulässig. Östlich der Gutsstraße sind Widerkehren und Zwerchgiebel unzulässig, westlich der Gutstraße wird eine Widerkehr bzw. ein Zwerchgiebel je Einzelhaus zugelassen.* Diese Formulierung ist eindeutig und es bedarf keines Bezugs auf die Festsetzungen A 6.5 und A 6.6. Die Breite der Gauben wird auf 2 m erhöht, so dass sie auch im Sinne des Art. 35 BayBO als Rettungsweg dienen können. *Die Anregung wird berücksichtigt.*
	13. Was ist mit dem Begriff „Unterkante“ in Bezug zum First in A. 6.6 gemeint?	Der letzte Satz der Festsetzung A 6.6 wird wie folgt umformuliert: „Die Höhe der Firstverglasung darf max. 2 m betragen.“
	14. Der Begriff „hellgestrichen“ bei Festsetzung A. 6.8 kann im Vollzug zu Auslegungsschwierigkeiten führen. Festsetzung A. 6.9 ist im Vollzug nicht überprüfbar und hat aus unserer Sicht lediglich Hinweischarakter. Die Möglichkeit von Gestaltungsfestsetzungen kann nicht auf die Wahl des Materials ausgedehnt werden.	*Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:* Die Festsetzungen waren im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 47 festgesetzt. Die Gemeinde verzichtet zugunsten einer flexibleren Gestaltung auf die gestalterischen Festsetzungen zu Dachflächenfenstern, Außenwänden sowie Fenster und Türen.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	15. Die Gemeinde hat die Geltung von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO nicht angeordnet. Da Baugrenzen und Wandhöhen festgesetzt wurden, sind demnach abweichende Abstandsflächen im Sinne des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO möglich. In diesem Zusammenhang bitten wir die Regelungen zu Garagen und Carports nochmals zu überprüfen: So wäre es in der Zusammenschau der vorhandenen Festsetzungen zulässig, den gesamten nordwestlichen „St/Ga“-Bauraum mit einem 5m hohen Carport zu bebauen (weil für Carports im Gegensatz zu Garagen eine maximale Wandhöhe festgesetzt wird und somit abweichende Abstandsflächen gelten). Wir gehen davon aus, dass dies nicht gewollt ist. Generell raten wir dringend davon ab, Carports mit einer Wandhöhe von 5m zuzulassen.	*Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:* Da der der Kartoffelkeller aus dem Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des BP 47 herausgenommen wird, entfällt die Festsetzung zum Carport. Es wird generell eine Wandhöhe von 3 m.
	16. Im letzten Satz von Festsetzung A. 7.5 sollte nach „Carports sind“ noch das Wort „nur“ eingefügt werden. Was soll für Carports mit Pultdach gelten: Die Neigung von maximal 10° nach Satz 2 oder „unter 20°“ gemäß Satz 3?	*Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:* Die Gemeinde verzichtet darauf, die Dachneigungen für Nebenanlagen, Garagen und Carports vorzugeben. Die entsprechende Festsetzung wird gestrichen.
	17. Bei A. 7.7 ist noch zu klären, ob im Falle von sich ergebenden „halben Stellplätzen“ aufgerundet werden soll.	Der errechnete Wert soll aufgerundet werden. In der Festsetzung wird ein entsprechender Halbsatz eingefügt, um dies klarzustellen. *Der Hinweis wird befolgt. Es erfolgt eine Anpassung der Festsetzung.*
	18. Bei den Planzeichen A. 8.3 sollte in der Legende noch die Umrandung ergänzt werden.	Festsetzung A 8.3 und dementsprechend die Darstellung der Planzeichen entfällt.
	19. Festsetzung A. 9.2: Bei der Festsetzung einer privaten Grünfläche handelt es sich um eine Art der Bodennutzung. Sie sollte daher unter A. 2 aufgelistet werden.	Die Planzeichenverordnung listet Grünflächen nicht als Unterpunkt von Punkt 1 „Art der Nutzung“ auf. Vielmehr finden sie sich thematisch abgegrenzt als eigener Punkt 9 wieder. Entsprechend erfolgt die Gliederung in den Festsetzungen. *Der Einwand wird zurückgewiesen.*
	20. Wann ist eine Abgrabung unvermeidbar im Sinne von Festsetzung A. 9.7? Es ist zu empfehlen, das Thema Abgrabungen	Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt: Die Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen wird abschließend unter Punkt

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	abschließend unter A. 5.3 zu regeln.	9 geregelt, weil sich die Ausnahmen zu Abgrabungen allein auf grünordnerische Festsetzungen bezieht und folglich auch hier geregelt werden sollen. Die Ausnahmen für Abgrabungen werden genauer definiert. *Der Einwand wird berücksichtigt.*
	21. Für Festsetzung A. 12.1 ist uns keine Rechtsgrundlage ersichtlich.	Die Gemeinde prüft in einem Sickertest, die Durchlässigkeit des Bodens. Die Ergebnisse werden in der Begründung und in den Hinweisen ergänzt und es wird auf die Festsetzung zur breitflächigen Versickerung des Niederschlagwassers verzichtet. *Der Hinweis wird berücksichtigt und es erfolgt eine Ergänzung der Begründung.*
	22. Soll bei Ausfall von festgesetzten Bäumen eine Pflicht zur Nachpflanzung greifen? In diesem Falle sollte ausdrücklich in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden, bis wann die Nachpflanzung vorzunehmen ist.	Die Festsetzung A 9.7 wird entsprechend ergänzt.
	23. In der Überschrift von Punkt 2.2 der Begründung ist „Nr. 26“ durch „Nr. 47“ zu ersetzen.	*Der Hinweis wird berücksichtigt.*
	24. Laut Punkt 3.2 der Begründung zählt der Abriss des vorhandenen Mehrfamilienhauses und der Neubau zweier Mehrfamilienhäuser zu den Planungszielen. Dies ist missverständlich, da der Planentwurf entweder den Erhalt des vorhandenen Gebäudes und zusätzlich zwei Neubauten oder - bei Abriss des vorhandenen Gebäudes - insgesamt 3 Neubauten (bzw. bei Errichtung mehrerer Gebäude innerhalb eines Bauraums ggf. auch mehr) zulässt.	Das Missverständnis ist nicht nachvollziehbar. Entsprechend der beschriebenen städtebaulichen Zielvorgaben unter 3.2 sieht der Bebauungsplan nur einen Erhalt des ehemaligen Brennereigebäudes vor. Das vorhandene Wohngebäude nördlich davon ist in der Planzeichnung als abzubrechen markiert. Hier sieht der Bebauungsplan eine private Grünfläche und Hofzufahrt vor und gerade kein Baufeld mehr für eine Hauptnutzung. Entsprechend der Anregung unter Nr. 2 dieser Stellungnahme wird dies noch dadurch unterstützt, dass die beiden neuen Mehrfamilienhäuser erst nach Abriss des vorhandenen Wohngebäudes gebaut werden dürfen. Diesbezüglich erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.
	25. Die Erläuterung zur GR-Überschreitung unter Punkt 4.1 der Begründung entspricht nicht der korrespondierenden Festsetzung A. 3.1, die Überschreitungen von mehr als 50% ermöglicht.	Der Einwand wird wie folgt berücksichtigt: Für die beiden nördlichen Baufelder wird eine Gesamt-GRZ von 0,6 und für die ehemalige Brennerei mit Schwerpunkt Gewerbe

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
		eine max. Gesamt-GRZ von 0,8 festgesetzt. Bei der Festsetzung der Obergrenzen wird berücksichtigt, dass auf den Grundstücken aber auch noch die private Grünflächen festgesetzt sind, welche bei der Ermittlung der GRZ nicht mit einbezogen werden. *Die Planunterlagen werden entsprechend überarbeitet.*
	26. Punkt 6 der Begründung: Die Verfügbarkeit einer ausreichenden Löschwassermenge zählt zu den Aspekten, die von der Gemeinde im Rahmen ihrer Erschließungspflicht abzuklären sind.	Die Gemeinde hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung den Kreisbrandrat beteiligt, der im Hinblick auf die Erschließung und den zweiten Flucht- und Rettungsweg keine Bedenken hat.
	27. Der erste Absatz unter Punkt 1 des Umweltberichts ist zu aktualisieren: So soll nach dem aktuellen Bebauungsplanentwurf nicht länger ein Dorfgebiet festgesetzt werden.	*Der Hinweis wird befolgt und es erfolgt eine Überarbeitung des Umweltberichts.*
		Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterungen berücksichtigt. Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
Regierung von Oberbayern **20.04.2017**	**Vorhaben:** Die Gemeinde Krailling plant mit der o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes, im Norden des Ortsteils Pentenried, die Darstellung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO. Parallel hierzu soll eine Bebauungsplanänderung erfolgen, welche die baurechtlichen Voraussetzungen für mehrere Wohngebäude sowie auf einem Grundstück für die Ansiedlung von Gewerbe im Erdgeschoss schafft. Bisher wird die Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan teilweise als Dorfgebiet dargestellt, für den nördlichen Teil existiert keine Darstellung. Das Gebiet umfasst knapp 0,9 ha und grenzt nördlich an das Landschaftsschutzgebiet "Kreuzlinger Forst". Das Vorhaben überplant hauptsächlich bestehende Siedlungsflächen, im Nordwesten werden geringfügig landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. **Erfordernisse der Raumordnung:** Gemäß LEP 1.2.1 (Z) ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. Gemäß LEP 3.1 (G) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Gemäß RP 14 B 11 4.2.2 (Z) sollen die regionalen Grünzüge über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen in regionalen Grünzügen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit die jeweilige Funktion	**<u>Erläuterung</u>** Das Landratsamt Starnberg – Fachbereich Umweltschutz sowie die Untere Naturschutzbehörde wurden im Rahmen des Verfahrens ebenfalls beteiligt und ihre Stellungnahmen berücksichtigt. Die Angaben zu den übergeordneten Zielvorgaben und insbesondere die Beurteilung zum Regionalen Grünzug werden in den Planunterlagen zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans ergänzt. Festsetzung A 2.1 regelt eine Durchmischung der Nutzung bestimmter Bereiche des Plangebiets, indem im Erdgeschoss nur Gewerbe und im Obergeschoss nur Wohnen für zulässig erklärt wird. Darüber hinaus weisen die örtlichen Strukturen im Umfeld des Plangebiets nicht auf die Gefahr einer Einzelhandelsagglomeration hin. Es befindet sich in einem dörflich geprägten Ortsteil, der aufgrund der geringen Kundenfrequenz als Standort für große Einzelhandelsansiedlung wirtschaftlich nicht rentabel wäre. Darüber hinaus bezieht sich das genannte Urteil vorrangig auf Einzelhandelsgroßprojekte – also Läden mit einer Verkaufsfläche von einer Größe, die die Ausweisung eines Sondergebiets nötig machen würde und nicht in einem Mischgebiet wie im vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt werden könnten. Die bereits getroffenen Festsetzungen sind somit ausreichend, um dem genannten Ziel gemäß des Urteils des VGH gerecht zu werden. Die Hinweise wurden bereits berücksichtigt.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht. **Bewertung:** Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Krailling blieb zwischen 2005 und 2014 relativ stabil. Das statistische Landesamt erwartet für den Landkreis Starnberg bis 2035 eine Bevölkerungszunahme von rund 7%. Die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen kann vor dem Hintergrund des demographischen Wandels aus landesplanerischer Sicht nachvollzogen werden. Richtung Nordwesten werden durch den Neubau zweier Wohngebäude Flächen in Anspruch genommen, die im regionalen Grünzug 05 "Grüngürtel München - Südwest: Kreuzlinger Forst" liegen. Aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffs und der Lage im direkten Anschluss an bestehende Siedlungsfläche ergeben sich jedoch aus landesplanerischer Sicht keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die Funktionen des regionalen Grünzugs. Da das Plangebiet innerhalb einer Wasserschutzzone (III B) liegt, empfehlen wir die Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde. Die Festsetzungen zu den öffentlichen Grünflächen sollten, insbesondere aufgrund der Lage der Ortsrandeingrünung im Landschaftsschutzgebiet, mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Ergebnis: Die o.g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. **Hinweis:** Wir weisen darauf hin, dass Mischgebieten durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. Urteil des VGH vom 14.12.2016, AZ: 15 N 15.1201).	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterungen berücksichtigt. Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.OB **19.04.2017**	Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden. Forstliche Belange sind im Grundsatz nicht betroffen. Sollte eine das Waldrecht betreffende Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahme festgelegt werden, ist dazu das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nach Art. 7 BayWaldG erneut zu beteiligen.	**<u>Erläuterung:</u>** Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine emissionsintensiven Betriebe, die durch die Bauleitplanung in ihrem Betrieb oder Entwicklung beeinträchtigt werden könnten. Folgender Hinweis wird mit aufgenommen: *„Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.“* Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird in allen folgenden Beteiligungsrunden berücksichtigt. *Die Hinweise werden berücksichtigt.*
		<u>Beschlussvorschlag:</u> Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterungen berücksichtigt und es erfolgt eine Ergänzung der Planunterlagen.
Würmtal Zweckverband – Abteilung Wasserversorgung **19.05.2017**	Nach unserem Kenntnisstand befindet sich auf dem Gelände der alten Brennerei ein privat genutzter Brunnen. In Zusammenhang mit dem bestehenden Wasserschutzgebiet weisen wir darauf hin, dass dieser in Abstimmung mit den zuständigen Behörden fachgerecht zurückgebaut werden muss. Auf der Flur-Nr. 79/2 befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 100 GG, die mit einer Grunddienstbarkeit für den Würmtal-Zweckverband gesichert ist. Dafür ist es erforderlich, dass ein Grundstreifen von je einem Meter Breite beiderseits der Leitungsachse von Überbauung u. ä. freigehalten werden muss.	**<u>Erläuterung:</u>** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Auf die Einhaltung des Sicherheitsabstands wird in der Begründung hingewiesen. Nach Angaben des Eigentümers wurde der Brunnen stillgelegt und entsprechend gesichert. *Die Hinweise werden berücksichtigt. Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung.*

Bebauungsplan Nr. 47 - Änderung für den Teilbereich „ehemalige Brennerei mit Lagerhaus“

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
		<u>Beschlussvorschlag:</u> Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterungen berücksichtigt.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
Deutsche Telekom Technik GmbH **10.05.2017**	Im Plangebiet ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen. Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigefügt. Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind in der darin eingefügten Legende zu entnehmen. Bitte beachten sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten. Für die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetze der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderen Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bauherrenhotline Tel.: 0800 330 1903 oder E-Mail: fmb.bhh.auftrag@telekom.de so früh wie möglich mindestens 4 Monate vorher schriftlich angezeigt werden. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.	**Erläuterung:** In den Planunterlagen werden die Angaben zur Telekommunikationsinfrastruktur einschließlich des Passus‘ zum Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen als Hinweis übernommen. **Beschlussvorschlag:** Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterungen berücksichtigt. Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
Kreisbrandinspektion Starnberg **19.05.2017**	• Löschwasserversorgung Als Grundschutz bezeichnet man den Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" für eine Löschzeit von 2 Stunden zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. (Rechtsgrundlagen: DVGW-Arbeitsblatt W405, Art.12 BayBO 2008) • Erschließung Hinsichtlich der Erschließungssituation bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. • Zweiter Flucht- und Rettungsweg Hinsichtlich des zweiten Flucht- und Rettungswegs bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.	**Erläuterung:** Die Verweise auf die Ermittlung des Löschwasserbedarfs sowie des Löschbereichs inkl. der Rechtsgrundlagen und Arbeitsblätter werden als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen. **Beschlussvorschlag:** Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterungen berücksichtigt. Es erfolgt eine Überarbeitung textlichen Hinweise.
Wasserwirtschaftsamt Weilheim **23.05.2017**	1. BEABSICHTIGTE EIGENE PLANUNGEN UND MAßNAHMEN Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vor. 2. FACHLICHE INFORMATIONEN UND EMPFEHLUNGEN 2.1 Grundwasser Aufgrund von Grundwasserstanddaten im Umgriff des Bebauungsplanes wird seitens des Wasserwirtschaftsamtes davon ausgegangen, dass der Grundwasserspiegel bei ca. 20 m unter Geländeoberkante zu erwarten ist. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen	**Erläuterung:** Der Würmtal-Zweckverband wurde im Verfahren beteiligt und seine Stellungnahme berücksichtigt. Die Verweise auf die Auflagen aus der Schutzgebietsverordnung werden in die Nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans mit aufgenommen. Die in den Punkten 2.1, 2.4 und 2.5 genannten fachlichen Informationen sind bereits als Hinweise im Bebauungsplan enthalten. *Die Hinweise werden berücksichtigt. Es erfolgt eine Ergänzung der Planunterlagen.*

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Starnberg zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten. 2.2 Lage zu Gewässern Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt. 2.3 Altlastenverdachtsflächen Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. April 2017 auf-geführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu er-fragen. 2.4 Wasserversorgung Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversor-gungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Der Umgriff des Bebauungsplanes befindet sich in der Schutzzone IIIB des Trinkwasser-schutzgebiets „Kreuzlinger Forst“ in der Gemeinde Krailling das mit der Verordnung über das Wasserschutzgebiet vom 12.11.2004 festgesetzt wurde. Durch den vorliegenden Bebauungsplan können unter § 3 Abs. 1 der Schutzgebietsverordnung genannten Verbote und beschränkt zulässigen Handlungen berührt werden:	

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	• Errichten oder Erweitern von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach Nr. 3.2, • Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nur zulässig für kurzfristige (wenige Tage) Lagerung von Stoffen bis Wassergefährdungsklasse 3 in dafür geeigneten Transport-behältern bis 50 Litern nach Nr. 3.3, • Errichten von Anlagen zum Durchleiten oder Ableiten von Abwasser nach Nr. 4.7, (ausgenommen hiervon sind Entwässerungsanlagen, deren Dichtheit vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen wird und die alle 5 Jahre wiederkehrend durch geeignete Verfahren überprüft werden), • Errichtung von baulichen Anlagen nach Nr. 6.1, sofern deren Abwasser nicht in eine der Nr. 4.7 entsprechende dichte Sammelentwässerung eingeleitet und deren Gründungssohle tiefer als der höchste Grundwasserstand liegt. Nach § 4 der Schutzgebietsverordnung kann das Landratsamt Starnberg Ausnahmen von diesen Verboten zulassen, wenn es das Wohl der Allgemeinheit erfordert oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde und das Gemeinwohl der Ausnahme nicht entgegensteht. Einer Ausnahmegenehmigung ist nur zuzustimmen, wenn der Träger der Wasserversorgung zuvor gehört wurde. 2.5 Abwasserentsorgung 2.5.1 Häusliches Schmutzwasser Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Mit dem Bebauungsplan besteht aus abwassertechnischer	

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	Sicht Einverständnis, da alle Neubauten an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden. 2.5.2 Niederschlagswasserbeseitigung Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden. Daher werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Bodenver- bzw. Bodenentsiegelung (unter Pkt. 7.6) und zur Niederschlagswasserbeseitigung (Pkt. 12.1) ausdrücklich begrüßt. 3. ZUSAMMENFASSUNG Wir regen aus wasserwirtschaftlicher Sicht an, nicht nur im Umweltbericht, sondern auch in der Satzung des Bebauungsplanes auf die Auflagen aus der Schutzgebietsverordnung zu verweisen. Insbesondere die Forderung von dichten Abwasserkanälen berührt die Bauwerber auf dem Flächenumgriff des Bebauungsplanes unmittelbar. Wir regen an, dem Wasserversorgungsunternehmen die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme einzuräumen, sofern dies nicht ohnehin schon erfolgt ist. Darüber hinaus bestehen bei einer weiteren Beachtung unserer Stellungnahme keine Bedenken gegen die vorliegenden Bauleitplanungsänderungen. Wir bitten, uns nach Abschluss des Verfahrens eine Ausfertigung der rechtskräftigen Bauleitpläne als PDF-Dokument zu übermitteln. Das Landratsamt Starnberg erhält eine Kopie des Schreibens.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterungen berücksichtigt. Es erfolgt eine Ergänzung der Planunterlagen.

B Stellungnahmen betroffener Bürger mit Einwänden, Bedenken, Anregungen und Hinweisen:

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
Grundstückseigentümer Brennerei **22.05.2017**	Zu 1: dem Geltungsbereich der aus mehreren Gründen Nordwestlich erweitert werden sollte. Da doch noch nicht die gesamte Fläche bis zum Landschaftsschutzgebiet einer Darstellung zugeführt ist, stellt sich die Frage, ob es nicht für das gesamte Verfahren verpflichtend notwendig ist, dieses jetzt zu tun? Es ist unter anderem aus unserer Sicht der Wohn- und Parksituation gleichermaßen gedient, wenn die Gebäude weg und die Verkehrsflächen nach Osten rutschen. Ungeachtet der tatsächlichen Nutzung und Umfangs ist es auch unbestritten, dass größere Abstände zum vorhandenen Bestand mit dessen jetzigen Nutzungen, von Vorteil sein können. Ein Verschieben nach Westen hat somit mehrere Vorteile für alle, die Gebäudehöhe (II+D), Baugrenzen und Bebauungstiefen können von der gegenüberliegenden Straßenseite abgeleitet werden. **Wir wünschen eine Erweiterung des Bebauungsplan-Umgriffs nach Westen, bis zur Grenze des Landschaftsgebietes und Vergrößerung des Baufensters.**	**<u>Erläuterung:</u>** Dem Wunsch nach Erweiterung des Bebauungsplanumgriffs kann nicht entsprochen werden. Die Gemeinde Krailling hat in den letzten Jahren mehrere städtebauliche Entwürfe zum Areal erstellen lassen und sich nach gründlicher Abwägung aller Vor- und Nachteile für die Umsetzung in Anlehnung an die Variante 3 des Planungsverbands München vom 10.05.2016 ausgesprochen. Die Variante 3 des Planungsverbandes bezieht sich auf die von den Bürgern in Pentenried bevorzugte Variante 3 des Bauamtes. Für die vom Büro Ehret+Klein vorgeschlagenen Varianten 1 und 2, die bis an die Grenze des Landschaftsschutzgebiets heranrücken, konnte keine Mehrheit gefunden werden. Die Gemeinde Krailling sieht keinen Grund, den damals gefassten Beschluss in Frage zu stellen und hält an dem städtebaulichen Konzept fest. Die Baufelder wurden schon mit Rücksicht auf den gegenüberliegenden Schlossereibetrieb soweit wie möglich abgerückt. Das vorliegende Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro Greiner bestätigt, dass aus Immissionsschutzgründen ist kein weiteres Abrücken der Baukörper erforderlich. Lediglich im Bereich der ehemaligen Brennerei kann einer Bauraumerweiterung nach Westen zugestimmt werden. Dies wird in der Planzeichnung geändert. Die Gemeinde folgt der Anregung, die städtebauliche Kubatur an der vorhandenen Bebauung zu orientieren. Bei steileren Dachneigungen bleibt es bei der Wandhöhe von 4,80m und bei flacheren Dachneigungen ist auch eine max. Wandhöhe von 6,30m zulässig. Da die Geschossigkeit sich optisch nicht zum Tragen kommt, wird auf die Festsetzung deren Festsetzung nun verzichtet.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
		Die Anregung zur Erweiterung des Baufensters wird im Bereich der ehemaligen Brennerei berücksichtigt. Es erfolgt eine Änderung der Planzeichnung. Die Erweiterung des Bebauungsplanumgriffs wird zurückgewiesen
	Bei dieser Planungsvariante lässt sich wohl auch eine nachempfundene Hof-Situation leichter realisieren, siehe auch Begründung Seite 5. Gleichzeitig lässt sich wohl auch die Frage der getrennten Erschließung des neuen Bauraumes, des verbleibenden Restgrundstückes und der neuen Ortsrandeingrünung dadurch lösen. Eine Lösung in diesem Bereich könnte nicht nur durch Anordnung, sondern auch durch einen echten Grundstückstausch (ca. 10 m) mit unserem Nachbarn und Mitglied sein. Ein weiterer Berührungspunkt mit unseren beiden Nachbarn und Mitgliedern sind die Geh- und Fahrtrechte (unter 8.3 aufgeführt) welche aus unserer Sicht ersatzlos zu streichen sind. Notwendige Wege oder Erschließungen können und sollten, auf eigenem Terrain entstehen oder wie angesprochen durch Grundstückstausch aktiv gelöst werden. Wir wünschen den Entfall des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes.	**Erläuterung:** Die Erschließung der neuen Bauräume ist ausreichend gelöst, eine Anpassung der Planung ist nicht nötig. Die Festsetzungen bezüglich der Geh- und Fahrtrechte werden gestrichen. *Dem Einwand bzgl. des Geh- und Fahrtrechts wird entsprochen. Es erfolgt eine Änderung der Planzeichnung.*
	Zu 2: Der Art der Baulichen Nutzung, analog wie schon oben, kann man auch hier zur umliegenden Bebauung (§ 34 BauGB) Bezug nehmen. Das Schieben der Baukörper nach Norden und Westen ist durchaus anzudenken, wie in Punkt 3.2 und 4.2 erster Absatz der Begründung ja aufgeführt. Als Kernanregung möchten wir anfügen, dass eine kleinteiligere Aufteilung der Bauflächen möglich sein sollte. Eine feingliedrigere Stückelung würde es unter Umständen auch ermöglichen, für evtl. 3 von z.B. 5 Objekten eine	**Erläuterungen:** Das vorliegende Gebiet ist nicht nach § 34 BauGB zu beurteilen. Als Vorgabe dient der rechtskräftige Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB. Eine kleinteilige Aufteilung der Bauflächen lässt sich nicht aus der vorhandenen städtebaulichen Prägung durch die Brennerei mit dem Kartoffelkeller sowie dem Mehrfamilienhaus ableiten. Vielmehr ist entsprechend der umliegenden Prägung eine Hofbildung gewünscht, die sich über die beiden neuen Bauräume

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	interne Nachfolgeregelung zu treffen. Dass der Bezug aus der Historie heraus in die Zukunft hinein dem Umfeld zuträglich sein kann, liegt nahe. Eine scharfe Festsetzung der Anzahl der Wohnungen (Einliegerwohnung, Bildung eines 2-Generationen-Haushalts) ist somit bitte zu überdenken. **Wir wünschen den Entfall der Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen, da durch die Festsetzung nach heutigen Wohnbedürfnissen überdimensionierte Wohnungen entstünden.**	realisieren lässt. Die angesprochene kleinteiligere Aufteilung lässt sich nicht allein über eine angestrebte Nachfolgeregelung begründen, sondern muss sich auch städtebaulich herleiten lassen. Der Planung vorangegangen ist ein mehrjähriger Prozess, in dem die Gemeinde mehrere Varianten geprüft hat. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die städtebauliche Zielsetzung, die als Ergebnis dieses Prozesses vom Gemeinderat beschlossen wurde, konkretisiert und soll nicht grundlegend geändert werden. Die Gemeine verzichtet nun auf eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen. Im Gegenzug wird die Gesamt-GRZ für die beiden nördlichen Bauräume auf 0,6 und für die gewerblich genutzte Brennerei auf 0,8 begrenzt. Falls mehr Stellplätze erforderlich sind, als oberirdisch untergebracht werden können, sind diese dann in einer Tiefgarage nachzuweisen. *Die Anregung wird zurückgewiesen*
	Weiterhin könnte sich ja auch unter diesen Gesichtspunkten, eine leichte Erhöhung des gesamten Baurechtes an dieser Stelle des Geltungsbereiches ergeben. So könnte zumindest ein Grundgedanke sein, dass bei der Höhenabweichung (Reduzierung 9 m auf 7,3 m) zum jetzt gültigen BP die reduzierte Kubatur in Grundfläche ergänzt werden könnte. Auch könnte man sagen, wenn an weiterer Stelle, etwa auf der gegenüberliegenden "Kellerseite" von der nun angedachten WH von 7,3 m (die Festsetzung der WH ist mit "an der Traufseite" zu ergänzen) auf ca. 6 m gebremst würde, dann könnten vielleicht nicht nur die reduzierten 20 qm an der Nordseite des Gebäudes, sondern auch aus der Kubatur heraus anteilig Bauraum übertragen werden. **Wir wünschen eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung (GR, Zahl der Vollgeschosse auf II + D, traufseitigen Wandhöhe auf einheitlich 7,3 m). Dies führt**	Die Anrgeungen weren wie folgt berücksichtigt: Es wird wie bereits erwähnt auf die Festsetzung der Geschossigkeit verzichtet. Entscheidendes sind die festgesetzte Wand- und Firsthöhen. Im Zuge der Bauraumerweiterung für die Brennerei nah Westen wird zugunsten einer gewerblichen Nutzung die Grundfläche von 440 qm auf 660 qm erhöht. Es bleibt bei der Wandhöhe von 9m für die Brennerei. Zwischen der Brennerei und dem neuen Anbau wird ein sogenanntes Bindeglied mit 8m Wandhöhe vorgesehen, um einen Übergang von der Brennerei (WH 9 m) zum Anbau (WH 7m) zu schaffen.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	zu einer besseren Ausnutzung des knappen Gutes von Grund und Boden, der bereits durch die Gutsstraße voll erschlossen ist.	
	Es wäre folgerichtig und konsequent, die ortsbildnerische Kubatur der landwirtschaftlichen Gebäude, welche sich ortseinwärts links und rechts der Gutstraße befindet und sich in Ausmaß deutlich an II+D orientiert, innerorts nicht zu überhöhen, aber auch hinaus betrachtet weiter zu führen. Somit ist der typischen Hofbildung mit der gemischten Nutzung wie in den 3.2 städtebaulichen Zielvorgaben genannt, voll umfänglich entsprochen. Auch sei erwähnt dass die bestehende nicht landwirtschaftliche Bebauung am Ortseingang annähernd II + D entspricht. Auch die neue Bebauung steht wie gegenüber, als erste Reihe an der Haupterschließungsstraße (gemäß Beschluss vom 16.09.2014 Variante 3 ohne zweite Reihe) analog zu den Grundlagen des PV München aus 1993 (Begründung S.4 unten) welchen nach, die Gebäudeproportionen denen der landwirtschaftlich genutzten Gebäude anzupassen sind. Als Erläuterungen zur Skizze ist zu sagen, dass zwei längliche Gebäude Scheunen ähnlich evtl. Gewerbe-/ Mischnutzung den gebildeten Innenbereich flankieren und zwei eher kurz und tiefer gehaltene Gebäude evtl. Wohnen den Hof schließen. Der eine Teil der Parkplätze liegt an der Grünfläche mit dem zu erhaltenden Baum, die anderen liegen an den Gebäuden an. Die Entwurfsachsen liegen in etwa hälftig auf den jetzigen Grenzen und dennoch schon hier bildet sich ein deutlicher Hof welcher den Quell- und Zielverkehr genauso wie den ruhenden aufnimmt. Alternative 2 ist in den Flächen unbenannt und gibt die kleinteiligere Gebäudestruktur wieder. Der Flächenumfang ist in dieser Alternative durchaus geringer, etwa in der Mitte	Die in den Skizzen angedeutete Bebauung entspricht nicht den festgelegten städtebaulichen Zielvorgaben mit lediglich zwei Baukörpern nördlich der Brennerei. Die weit auseinanderliegenden Gebäude sind teilweise im Bereich der Ortsrandeingrünung platziert und ergeben nicht die gewünschte Hofbildung. Darüber hinaus würden sich durch die angedeutete Bebauung Ostgärten ergeben, was aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll ist. Es sei auf die Erläuterung zu 1. hingewiesen.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	des in Auslegung sich befinden Entwurfes und der Summe aus Alternative 1. Meine Damen und Herren, obwohl die Grundflächen von der Beschlusslage abweichen, kommen sie doch der Grundkonzeption immer noch Nahe. Erinnern Sie sich doch an den 1. Entwurf der um ein Vielfaches höher war. Die zeichnerische Darstellung könnte für das Ensemble strukturgebend werden. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass Abstandsflächen in Bezug zu den Wandhöhen unberücksichtigt sind, auch ist die Anzahl von Stellplätzen als nach" oben offen" zu betrachten. Es handelt sich wie gesagt, um unseren Eigenentwurf, den Sie behandeln dürfen. Nehmen Sie ihn mit, in Ihre Abwägungen, verändern und gestalten Sie ihn. Gerne sind wir bereit mit Ihnen in Dialog zu treten. Eine vertretbare Weiterentwicklung der baulichen Gegebenheiten und die daraus resultierenden Nutzungen, vielleicht ja auch eine öffentliche, in und an der alten Brennerei, daran soll uns und Ihnen gelegen sein. Für Fragen und Gespräche stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.	

Bebauungsplan Nr. 47 - Änderung für den Teilbereich „ehemalige Brennerei mit Lagerhaus“ Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
		Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterungen des Planfertigers berücksichtigt.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
Bürger **Gutsstraße 5** **04.05.2017**	Gegen den vom Gemeinderat am 04.10.2016 beschlossenen Entwurf. derzeit ausliegend in der Planfassung vom 04.04.2017 werden folgende Einwendungen vorgebracht.	**Erläuterungen:**
	1) Der auf meinem Grundstück. Teilfläche aus Flurstück Nr. 79/4. dargestellte, mit Planzeichnung "GF" benannte *Weg/Straße,* auf welchem ein Geh- und Fahrtrecht zugunsten des Eigentümers der Flurstück Nr. 79/2 eingetragen werden soll, kann und wird so nicht akzeptiert. Diese Festlegung ist ein Eingriff in mein Eigentum und stellt somit eine Entwertung bzw. Enteignung eines Teilstücks meines Grundstücks dar. Eine städtebauliche Erklärung findet sich zudem auch nicht in der Begründung.	Die Festsetzung des Geh- und Fahrrechts zugunsten des Eigentümers des Flurstücks Nr. 79/2 entfällt. Das Plangebiet wird entsprechend verkleinert. *Der Einwand wird berücksichtigt. Es erfolgt eine entsprechende Änderung der Planzeichnung*
	2) Eine Regelung für das hängige Gelände hinsichtlich der Wandhöhen wäre sinnvoll. Denn gilt die Wandhöhe von natürlichem Gelände, gilt schlechtesten falls immer die tiefere Geländehöhe. Damit sind alle Gebäude in den "Dreck" zu bauen. Eine Festsetzung, dass die Wandhöhe bei schräg verlaufendem Gelände von höchsten Geländepunkt anzusetzen ist, wäre wünschenswert.	Die Anregung muss nicht weiter verfolgt werden. Eine steile Neigung des Geländes besteht im Plangebiet nicht, das Gelände ist nahezu eben und für eine Bebauung geeignet. Dies ist auch deutlich am Gebäudebestand zu sehen. *Die Anregung wird zurückgewiesen.*
	3) Balkone sind nach Bau NVO zur Grundfläche hinzurechnen. Für Terrassen wird unter Punkt 3.2 eine Aussage getroffen wonach hierfür eine Überschreitung der Grundfläche erfolgen kann. Für Balkone wäre diese unserer Auffassung nach ebenso wünschenswert.	Die GR ist großzügig genug festgesetzt, um auch Balkone zu ermöglichen. Eine zusätzliche Festsetzung ist nicht notwendig. *Der Einwand wird zurückgewiesen*
	4) Die Unzulässigkeit von Zwerchgiebel unter Punkt 6.4 ist eine Einschränkung und damit schlechter Stellung gegenüber dem derzeit gültigen Bebauungsplan. Im Umgriff des derzeit gültigen Bebauungsplanes gibt es bereits gebaute Zwerchgiebel	*Der Anregung wird wie folgt berücksichtigt:* Je Einzelhaus wird ein Zwerchgiebel zugelassen.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	5) Die Festsetzung unter Punkt 6.6, dass nur Schleppgauben zulässig sind, ist städtebaulich nicht erklärbar und stellt eine gestalterische Einschränkung u.a. auch gegenüber des derzeitig gültigen B-Planes für dieses Gebiet dar. Die Definition für die Traufhöhe mit 1,50 m ist nicht nachvollziehbar. Von welchem Punkt sind die 1,50 m zu ermitteln? Vom unteren Schnittpunkt mit der Dachhaut?	Im Rahmen der Entwurfsplanung fand eine eingehende Beschäftigung mit der Dachgestaltung statt. Als gestalterisches Ziel wurde eine ruhige Dachlandschaft gesetzt. Der Gemeinde ist daran gelegen, nur für den vorhandenen Kartoffelkeller eine möglichst einheitliche ruhige Dachlandschaft zu erhalten und dennoch eine Nutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen. In den Hinweisen wird eine Schnittansicht ergänzt, der die Bemessung der Traufhöhe der Schleppgaupe entnommen werden kann. *Die Anregung wird berücksichtigt.*
	6) Die Festsetzung von Punkt 6.7 stellt mangels eigenständigen Regelungsgehalts lediglich einen Hinweis dar. Auch gegenüber des derzeit gültigen B-Planes eine "Schlechterstellung" in der Gestaltungsfreiheit.	Die Regelung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern sind im rechtverbindlichen Bebuungsplan Nr. 47 über örtlichen Bauvorschrift gemäß Art. 81 BayBO getroffen worden. Zugunsten einer flexibleren Gestaltungsmöglichkeit verzichtet die Gemeinde nun auf die Regelungen zu Dachflächenfenstern Außenwänden sowie Fenster und Türen. *Der Einwand wird berücksichtigt.*
	7) Die Festsetzung von Punkt 6.9 stellt mangels eigenständigen Regelungsgehalts lediglich einen Hinweis dar. Angesichts des Stands der Technik ist eine Festsetzung dieser Art ohnehin zu überdenken.	
	8) Die Festlegung der max. Breite von Dachgauben mit 1,50 m ist nach heutigem Stand der Technik und Forderung der ENEV nicht mehr zeitgemäß. Diese Breite bedingt eine lichte Glasfläche von gerade mal-74 cm.	Die maximale Breite der Dachgauben wird auf 2,0 m erhöht. *Die Anregung wird berücksichtigt.*
	9) Die unter Punkt 7.5 zulässige Wandhöhe von 5 m u.a. für Carport betrifft mein Grundstück mit den Abstandflächen nach Art 6 BayBO. Da die Abstandflächen im Plan nicht ausdrücklich festgesetzt werden wird mit dieser Art von Festsetzung mein Recht in Sachen Abstandflächen verletzt. Dagegen lege ich hiermit ausdrücklich meinen Widerspruch ein.	Da der Kartoffelkeller nicht mehr im Geltungsbereich der 2. Änderung des BP 47 aufgenommen wird, erübrigt sich die Festsetzung und wird entsprechend herausgenommen.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	10) Die Festsetzung der Wandhöhen für Carport mit einer Höhe von 5m ist angesichts der Festsetzung für die Gebäude mit einer Wandhöhe von 4,80 m wiedersinnig. Kann es sein dass der Grundzug einer Planung für Nebengebäude, hier Carport, höhere Wandhöhen für Nebengebäude als für Hauptgebäude festsetzt?	Der Einwand erübrigt sich, weil der Kartoffelkeller mit dem Carport nicht mehr im Geltungsbereich der 2, Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 enthalten ist.
	11) Worin unterscheidet sich beim MI 1 bei den neuen geplanten Baukörpern das Maß der Nutzung? Erfolgt die Abgrenzung allein auf Grund der unterschiedlichen Grundflächen? Wo liegt die städtebauliche Begründung für diese Unterschiedlichkeit? Leider findet sich in der Begründung hierzu nichts.	Die Abgrenzung ist zum einen für die unterschiedlichen Grundflächen nötig, da sich die Baufelder auf einem zusammenhängenden Flurstück befinden. Des Weiteren unterscheidet die Abgrenzung die zulässige maximale Wandhöhe sowie bezüglich der Dachgestaltung die erlaubte Dachneigung. Dies geschieht im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung, einen abgestuften Ortseingang zu erhalten, mit niedrigeren Kubaturen im Norden und am Bestand orientierten höheren in südlicher Richtung. Die Festsetzung A 1.2 sowie die Begründung werden entsprechend ergänzt. *Der Hinweis wird berücksichtigt.*
	12) Die Festsetzung und Anordnung der Flächen für GA/ST direkt am nördlichen Gebäude hin zum Grünstreifen schließt eine Nutzung als Wohnung zumindest für diese Himmelsrichtung nahezu aus. Paradoxerweise wird das Gebäude im Osten an einer Straße platziert, im Süden ist eine Fläche für Stellplätze vorgesehen und im Westen ebenso. Bleibt allein die Nordrichtung für eine "ruhige" Ausrichtung des Gebäudes. Welche planerischen Grundzüge sind für diese Gebäude gedacht? Sicherlich kann das nicht Wohnen sein.	Die Parkplatzflächen im Süden des Gebäudes erlauben nur offene Stellplätze und keine Garagen. Eine angenehme Belichtung für Aufenthaltsräume von südlicher Himmelsrichtung wird nicht behindert. Darüber hinaus zielt das Mischgebiet als Art der Nutzung auf eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe ab, sodass bspw. eine Aufteilung in Gewerbe im Erdgeschoss und Wohnen im Obergeschoss möglich ist. *Der Einwand wird zurückgewiesen.*
	13) Die Verhältnismäßigkeit der Flächen für Gebäude gegenüber der Fläche für Stellplätze und Garagen erscheint so, dass mehr Flächen zulasten der PKW geplant wird als für Wohnen /Gewerbe. Welcher planerischer Grundzug steckt dahinter? Die Festsetzung der Fläche für GA und Stellplätze könnte auch zur Folge haben, dass ein reiner Garagenhof	*Die Einwände werden wie folgt berücksichtigt:* Die Gemeinde hat sich nochmals intensiv mit dem Stellplatznachweis und der Stellplatzanordnung auseinandergesetzt. Nachdem nun ein Nutzungskonzept zur ehemaligen Brennerei vorliegt, welches überwiegend Gewerbe vorsieht, werden in den

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	entsteht. Ist das die Absicht der Gemeinde Krailling zumal die Flächen für Garagen einen anderen Versiegelungsgrad haben als die für Stellplätze	beiden nördlichen Bauräumen voraussichtlich Wohnungen entstehen. Die Gemeinde verzichtet zukünftig auf eine Vorgabe, wo die Stellplätze nachzuweisen sind. Sie regelt allerdings, dass ab einer gewissen Stellplatzanzahl, eine Tiefgarage anzulegen ist. Damit wird gewährleistet, dass die festgesetzte Gesamt-GRZ für die beiden nördlichen Bauräume von 0,6 und für die Brennerei von 0,8 eingehalten werden. Es ist davon auszugehen, dass bei der gewerblichen Nutzung der Brennerei, die Hoffläche im Süden zur An- und Abfahrt von LKWs benötigt wird, und für die Besucher und Mitarbeiter die Fläche im Norden als Stellplatzfläche benötigt wird. Die Gesamt-GRZ von 0,6 im Norden sorgt dafür, dass kein Übergewicht an Stellplatzflächen gegenüber den neuen Gebäuden entsteht. Generell wird festgesetzt, dass Nebenanlagen, Garagen und Carports einen Abstand von 5m zur Verkehrsfläche einhalten müssen und die Wandhöhe wird auf 3 m begrenzt.
	14) Beim MI 2 wäre es aus meiner Sicht außerdem besser, im nördlichen Bereich des Gebäudes einfach eine Fläche für Stellplätze und Carports festzusetzen ohne genaue räumliche Zuordnung, damit hätte ein Bauwerber mehr Gestaltungsmöglichkeit für sein Gebäude, denn die jetzige zeichnerische Darstellung der Stellplätze auf der Flurstücksnummer für die Stellplätze bedingt die zwingende Notwendigkeit, dass auf meinem Grundstück die Zufahrt zumindest für einen Teil der Stellplätze sein muss. Dagegen lege ich Widerspruch ein. Für bereits bestehende Anlagen kann der Passus des Bestandsschutzes unter den Hinweisen aufgenommen werden.	
	15) Warum wird für die beiden neuen nördlichen Baukörper ein MI festgelegt? Wie wird die Einhaltung des Gebietscharakters sichergestellt?	Da im Bebauungsplangebiet keine aktive landwirtschaftliche Nutzung mehr vorhanden ist, ist eine Ausweisung wie bisher als Dorfgebiet nicht möglich. Ein Mischgebiet entspricht der vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzung. Zur Erhaltung der vorhandenen Nutzungsmischung sowie unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes ordnet Festsetzung A 2.1 an, dass im Anbau an die Brennerei nur Gewerbe zulässig ist. *Die Anregung wird zurückgewiesen.*
	16) In der Begründung steht dass zugunsten der Flurstücknr. 80 ein Geh- und Fahrtrecht eingeplant wird um die Zufahrt für die bestehende Garage zu ermöglichen? Welchen Sinn macht die Festlegung der Fläche für GFL für eine bestehende Garage wenn diese dann nicht einmal zeichnerisch festgesetzt wird? Wäre dann nicht auch eine planerische "Sicherung" des Bestandes sinnvoller? Da es sich um eine Flurnummer handelt und keine neue geplanten neuen	Da der Kartoffelkeller nicht mehr im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 enthalten ist, erübrigt sich der Einwand und die Festsetzungen bezüglich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts auf der Fl.-Nr. 80 entfällt.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	Flurstückgrenzen dargestellt sind, warum ist die Darstellung einer GFL überhaupt notwendig? Warum ist eine Sicherung für Flurstücknr 80 notwendig, diese Flurstücknummer grenzt selbst an eine öffentliche Straße?	
	17) In der Begründung wird die Einhaltung der Verengung der Ortsdurchfahrt ausdrücklich erwähnt. Wenn diese einen so wichtigen planerischen Aspekt darstellt, wäre es dann nicht sinnvoller, die Festsetzung analog der Gebäudeflucht bei Flurstück Nr. 79/2 in Form einer Baulinie zu sichern?	Das städtebauliche Konzept sieht im Bereich der Brennerei zwei Möglichkeiten vor, die in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt wurden. Neben der Erhaltung des Brennereigebäudes mit Verengung der Ortsdurchfahrt ist auch ein Abriss mit Neubau möglich. Um im Falle der Verwirklichung letzterer Möglichkeiten einen gewissen Spielraum zu gewährleisten, wird von der Festsetzung einer Baulinie abgesehen. Die Lage des Baufelds bietet jedoch weiterhin die Möglichkeit, die Hauswand entlang der derzeitigen Abgrenzung zur Straße zu errichten. *Die Anregung wird zurückgewiesen und es erfolgt keine Festsetzung einer Baulinie.*
	18) Aus städtebaulicher Sicht ist es schöner wenn die Gebäude bei der Einfahrt in den Ort, von Krailling kommend, gleich hoch sind und nicht, wie jetzt geplant, auf der einen Seite dann die Gebäude niedriger sind. Die Festsetzung der Wandhöhe angepasst auf die gegenüberliegende Bebauung wäre planerisch schöner.	*Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt:* Für die beiden nördlichen Bauräuem wierden je nach Dachneigung zwei unterschiedliche Wandhöhen zugelassen: bei steileren Dachneigung bleibt es bei einer Wandhöhe von 4,80m und bei flacheren Dachneigungen sind auch Wandhöhen bis zu 6,3m zulässig.
	Zum oben genannten Plan welcher sich zurzeit in Auslegung befindet stelle ich den Antrag auf Vergrößerung des Bebauungsplanumgriffs d.h. des Geltungsbereichs. Aus meiner Sicht wäre es im derzeitigen Verfahren eine sehr gute Möglichkeit den von den Regierungen angeordneten Nachverdichtungszielen, vor allem Wohnraum, gerecht zu werden. Ich stelle den Antrag dass auch der hinter liegende Streifen (Teilfläche aus Flurstück NR, *79/4),* welcher nach derzeitigem Stand noch frei von Bebauung ist, mit einer Bebauung überplant werden soll. Im Flächennutzungsplan sind diese Flächen bereits mit	Die Gemeinde hat sich nach intensiver Auseinandersetzung mit den Entwürfen von Ehret+Klein bewusst gegen die Varianten 1 und 2 entschieden, die hier die Eröffnung einer zweiten Baureihe vorgesehen haben. Zudem besteht derzeit kein städtebauliches Erfordernis für eine weitere Entwicklung außerhalb des beplanten Bereichs. In Pentenried erfolgt derzeit an mehreren Stellen eine Nachverdichtung, wodurch der Wohnraumbedarf auf absehbare Zeit gedeckt wird. Da mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 in erster linie die Umnutzung der ehemaligen Brennerei geregelt werden soll, hat sich die Gemeinde dazu entschieden,

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	gemischten Bauflächen überplant, so dass einer Entwicklung von Bauland aus dem Flächennutzungsplan nichts entgegen spricht. Die von mir im Anhang vorgeschlagene Bebauung sieht eine behutsame Nachverdichtung und sparsamen Umgang mit Grund und Boden vor. Die städtebaulichen Züge des "Kerns" um die Brennerei herum sollen gewahrt bleiben aber dennoch den zeitgemäßen Anforderungen an eine Bebauung und deren Nutzung gerecht werden. Vorschlag Bebauung Grundstück "Zimmermann" Antrag auf B-Planerweiterung	auch den Kartoffelkeller zunächst nicht mit zu überplanen. Eine Bebauung im rückwärtigen Bereich, soll wenn dann in einem gesonderten Bauleitplanverfahren en erfolgen. *Die Anregung wird zurückgewiesen.*
		Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterungen des Planfertigers berücksichtigt. Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.

Bebauungsplan Nr. 47 - Änderung für den Teilbereich „ehemalige Brennerei mit Lagerhaus“ Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
Bürger **Hans-Weiler-Weg 2** **17.05.2017**	Sehr geehrte Damen und Herren, seit einigen Jahren wohne ich nun schon in Pentenried im Hans-Weiler-Weg 2 und fühle mich hier, wie auch meine ganze Familie, gerade wegen des kleindörflichen Flairs des Ortes sehr wohl. Deswegen betrachte ich auch mit Sorge die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 47, die Flurnummern 80 und 79/2 betreffend. Gerade der altertümliche Charakter beim Ankommen in Pentenried, bestehend aus dem Gebäude Fl. Nr. 79/2, dem danebenliegenden Hof und dem Hof der Familie Lichtfuß gegenüber, Gutsstr. 6a, sollte meines Erachtens nach zwingend erhalten bleiben und nicht durch ein übermäßig hohes Gebäude zu einer "Hochhaussiedlung" verkommen. Ein in der Höhe den beiden vorher erwähnten Höfen angepasstes Gebäude würde viel mehr zu einem harmonischen Gesamtbild beitragen und den Reiz den Pentenried ausmacht, nicht zerstören. Gegen die vorgesehenen Bebauungspläne bezüglich der Flurnummer 80 kann ich keine Einwände vorbringen, soweit die Zahl der zuziehenden Neubürger keine utopischen Ausmaße annimmt. Dies sehe ich beim derzeitigen Vorhaben aber auch nicht als gegebene Sorge an. Ich hoffe, Sie mit meinen Worten zum Nachdenken angeregt zu haben.	**<u>Erläuterung:</u>** Da mittlerweile ein Konzept für die Sanierung und Umnutzung der Brennerei vorliegt, wird im Bebauungsplan nun für das Brennereigebäude an der vorhandenen Wandhöhe von 9 m festgehalten. Zwischen der Brennerei und dem neuen Anbau wird ein sogenanntes Bindeglied mit 8m Wandhöhe vorgesehen, um einen Übergang von der Brennerei (WH 9 m) zum Anbau (WH 7m) zu schaffen. Der Kartoffelkeller wird aus dem Geltungsbereich der 2. Änderung des BP 47 herausgenommen, so dass es hier bei dem bestehenden Baurecht im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 47 bleibt. *Die Anregung wird berücksichtigt.*
		<u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird berücksichtigt. Es erfolgt eine Änderung der Planunterlagen entsprechend der Erläuterung des Planfertigers.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
Bürger **Gutsstraße 6a** **10.05.2017**	Sehr geehrte Damen und Herren, als Anwohner der Gutsstr. 6a habe ich mich mit den Änderungen des Bebauungsplanes auf Flurnummer 80 und Fl. Nr. 79/2 befasst. Die genehmigte Bebauungsfläche auf Fl. Nr. 80 sehe ich als gerade noch in Ordnung an. Die dadurch entstehende Anzahl an Einwohnern die hinzukommen ist vertretbar. Was ich nicht gutheißen kann, ist die geplante Gebäudeerhöhung des ehemaligen "Kartoffelkellers", Fl. Nr. 79/2. Um ein einheitliches Bild und den Ursprungscharakter des alten "Gut" Pentenried zu erhalten, fände ich es wichtig, die Höhe wie gehabt zu belassen. Ein Gebäude mit einer Höhe von über 7 Metern fände ich in einer dörflichen Umgebung wie Pentenried völlig unangemessen und übertrieben.	**<u>Erläuterung:</u>** *Der Einwand wird wie folgt berücksichtigt:* Da der Kartoffelkeller aus dem Geltungsbereich der 2. Änderung des BP 47 herausgenommen wird, erübrigt sich der Einwand gegen die Wandhöhe und es bleibt hier bei dem bestehenden Baurecht im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 47.
		<u>Beschlussvorschlag:</u> Der Einwand hat sich erübrigt und es bedarf bzgl. Der Wandhöhe des Kartoffelkellers keiner Änderung der Planunterlagen.
Bürger **Gutsstraße 1c** **16.05.2017**	Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes der ehemaligen Brennerei mit Lagerhaus des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München, möchte ich meine Zustimmung aussprechen. Als direkter Nachbar sehe ich den Gebäude- und Anwohnerzuwachs als noch vertretbar an. Eine weitere Erhöhung des Zuwachses würde dem Dorfcharakter von Pentenried nicht entsprechen und nur den wirtschaftlichen Interessen der Brennereigenossen dienen, die mehrheitlich keine Anwohner sind. Meine größte Sorge ist, dass durch die Lärmbelästigung meiner Schlosserei die zukünftigen, neuen Anwohner sich gestört fühlen und darüber Beschwerde einreichen. Die	**<u>Erläuterung:</u>** Die Verengung im Bereich der Ortseinfahrt ist gewünscht, da die Enge intuitiv geschwindigkeitsreduzierend wirkt. Die Bedenken bezgl. der Lärmbelästigung sind nur bedingt nachvollziehbar. Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ist als Art der Nutzung Dorfgebiet festgesetzt. Da keine aktive Landwirtschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden sind, muss nun ein Mischgebiet festgesetzt werden. Die vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind für Dorf- und Mischgebiet gleich: tagsüber 60 db(A) und nachts 45 dB(A). Die Gemeinde hat eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Bericht Nr. 217180/6 vom 30.04.2020) vom

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	Versetzung des bisherigen Wohnhauses Richtung Norden begrüße ich deshalb sehr. Falls die ehemalige Brennerei abgerissen wird, sollte die Gunst der Stunde genutzt werden und das Gebäude von der Gutsstraße zurückversetzt werden. Die bisherige enge Durchfahrt zwischen Brennerei und Kartoffelkeller (von den Dorfbewohnern als Brennereieck bezeichnet) schätze ich als unfallträchtig und sehr gefährlich ein. Es hat bereits Unfälle mit Personenschaden gegeben.	Ingenieurbüro Greiner erarbeiten lassen, in dem die Lärmemissionen der umliegenden Gewerbebetriebe ermittelt worden sind und entsprechende Festsetzungen für die geplanten Nutzungen im Bebauungsplanumgriff vorgesehen werden. Dabei wird davon ausgegangen, dass auch die jetzigen Gewerbetreibenden ihrerseits die Richtwerte der TA Lärm zur Grundstückgrenze hin einhalten. Die Ergebnisse der Schalltechnische Verträglichkeits-untersuchung werden in die Planunterlagen eingearbeitet.
		Beschlussvorschlag: Die Einwände werden berücksichtigt und es bedarf einer Überarbeitung der Planunterlagen.
Bürger **Birkenallee 58** **21.05.2017**	Grundsätzlich empfinde ich die vorgeschlagene Änderung sowie die Gestaltung insbesondere westlich der Gutsstraße mit den 3 Gebäuden GR 200/270 und 440 für sehr gut gelöst und weiterhin noch gut ortsverträglich. Es wurde hier eine gute Gesamtlösung gefunden auch mit den Wandhöhen 4,80m und 7,30m sowie durch die Gestaltung der Bauräume. Für den Bereich östlich der Gutsstraße und das Gebäude „ehem. Kartoffelkeller" empfinde ich die Erhöhung der Wand-höhe von jetzt aktuell ca. 5 m auf 7,30 m als bei Weitem zu hoch. Dies verändert das Ortsbild und den Guts- / Dorfcha-rakter stark. Der bereits jetzt schon 41,10 x 15,30 m große Block direkt an der Straße wäre dann auch noch mehr als 2 m höher, was enorm hoch wäre. Das südlich anschließende in der äußeren Form identische Gebäude auf Fl. Nr. 79/1 hat weiterhin eine Wandhöhe von ca. 5 m. Eine Erhöhung auf 7,30 m für das Gebäude .ehem. Kartoffelkeller" zieht einen Antrag für dieses Gebäude auf 79/1 nach sich, wodurch die das Gesamtbild des Guts nach-	**Erläuterung:** Eine Festsetzung gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan ist nicht mehr möglich, da aktuelle Vorgaben der Energie-einsparverordnung (EnEV) zu energetischen Anforderungen an Neubauten ein höheres Dämmmaß erfordern. Für ein zwei-geschossiges Gebäude wäre demnach eine Wandhöhe von mindestens 6,3 m nötig. Im Hinblick auf die angestrebte gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss, die auch dem Erhalt der vorhandenen Strukturen dient, ist diese Wandhöhe vertretbar. Zumal das Gebäude auf der Fl.-Nr. 79/1 im Bestand eine Wandhöhe von 6,3 anstelle der genannten 5 m aufweist. Die zulässige Wandhöhe im MI 2 und MI 3 wird auf 6,3 m herabgesetzt. Dies entspricht dem südlich angrenzenden Bestand im Bereich des Flurstücks Nr. 79. Nur im Falle einer Sanierung der ehemaligen Brennerei darf an der Wandhöhe von 9 m festgehalten werden.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	haltig durch die hohen Gebäude direkt an der Straße/ Ortsdurchfahrt negativ verändert wird. Ich möchte Sie daher unbedingt bitten die Wandhöhe für den Bereich östlich der Gutstrasse nochmal zu überdenken. Vielleicht lässt sich ja ein Kompromiss finden. Im jetzigen Bebauungsplan ist bei G/W eine Wandhöhe bei II+D mit max. 6 m bei diesem Gebäude vorgesehen. Das könnte eine gute Lösung sein, da ja jetzt auch mehr Wohnbebauung als bisher für das gesamte Ober- und Dachgeschoß vorgesehen ist.	
		Beschlussvorschlag: Die Anregung wird berücksichtigt. Es erfolgt eine Änderung der Planunterlagen entsprechend der Erläuterung des Planfertigers.
Bürger **Schulweg 3** **17.05.2017**	Die Siedlervereinigung ist als ältester Verein in Pentenried von Anfang an in den Aufbau und in die Entwicklung des Ortes eingebunden gewesen. Zudem gehört es auch zu ihren Aufgaben die Ortsinteressen innerhalb der Gemeinde zu vertreten. In dieser Eigenschaft möchten wir zu den ausgelegten Planungen Stellung nehmen. Die vorgelegte Planung wird nach unserer Meinung den wirtschaftlichen Interessen der Grundstückseigentümer und dem Interesse Pentenrieds, die Struktur und Größe des Guts zu erhalten, gerecht. Eine darüber hinausgehende Erhöhung des Baurechts, wie von den Genossen gewünscht, wäre für den Ort nicht vertretbar. Bei der Situierung der Wohngebäude sollte darauf geachtet werden, dass es sich hier um den Eingangsbereich nach Pentenried von Krailling her handelt. Die Wandhöhe des ehemaligen Kartoffelkellers muss sich an der Höhe der beiden historischen Gehöfte links und rechts orientieren. Auf keinen Fall darf das Brennereigebäude in seiner Sondersituation der Maßstab sein. Eine Erschließungsstraße im	**Erläuterung:** *Der Einwand wird wie folgt berücksichtigt:* Da der Kartoffelkeller aus dem Geltungsbereich der 2. Änderung des BP 47 herausgenommen wird, erübrigt sich der Einwand gegen die Wandhöhe. Es bleibt hier bei dem bestehenden Baurecht im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 47. Da es im gesamten Gutsbereich keinen Gehweg gibt und die Enge zwischen der ehemaligen Brennerei und dem Kartoffelkeller weiterhin zu einer Geschwindigkeitsreduktion führen soll, sieht die Gemeinde keine Veranlassung für einen Gehweg auf dem Straßenabschnitt im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	rückwärtigen Bereich ist absolut unnötig. Der Kartoffelkeller kann über eigenen Grund angefahren werden. Die Zufahrt zu den beiden Garagen auf dem Zimmermann-Hof ist bereits jetzt gesichert. Zudem sollte zumindest auf einer Seite die Anlage eines Gehwegs durch das Gut angestrebt werden (Grundstückskauf durch die Gemeinde). Abschließend möchten wir uns für die Einbindung und die gute Zusammenarbeit mit der Verwaltung bedanken. Wir hoffen, dass dies auch künftig bei größeren Planungen der Gemeinde in Pentenried so bleibt.	
		Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird entsprechend der Erläuterung berücksichtigt. Es erfolgt eine Änderung der Planunterlagen.
Bürger **21.05.2017**	Zu dem derzeit ausliegenden Bebauungsplanes Nr.47 möchte ich folgende Änderungen einbringen.	**Erläuterungen:**
	1. Eine Korrektur der Wandhöhe vom Brennereigebäude auf 9,00 m sowie bei den weiteren Gebäuden auf 6,20 m um eine Schlechterstellung zum derzeitigen Bebauungsplan zu vermeiden.	*Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt:* Da mittlerweile ein Konzept für die Sanierung und Umnutzung der Brennerei vorliegt, wird im Bebauungsplan nun für das Brennereigebäude an der vorhandenen Wandhöhe von 9 m festgehalten. Zwischen der Brennerei und dem neuen Anbau wird ein sogenanntes Bindeglied mit 8m Wandhöhe vorgesehen, um einen Übergang von der Brennerei (WH 9 m) zum Anbau (WH 7m) zu schaffen. Der Kartoffelkeller wird aus dem Geltungsbereich der 2. Änderung des BP 47 herausgenommen, so dass hier bei dem bestehenden Baurecht des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 47 bleibt.
	2. Die Park- und Stellplätze in Anzahl den einzelnen Gebäuden zuteilen, wenn möglich nur an der Zufahrtsstraße am Nördlichen Gebäudeteil.	Es wird eine Änderung der Planzeichnung vorgenommen, um die Stellplätze den Gebäuden zuzuordnen. *Der Anregung wird berücksichtigt.*
	3. Auf die GFL und GF Flächen gänzlich zu verzichten, diese	Der Anregung wird gefolgt, die Festsetzung der Geh- und

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	sind nicht mehr notwendig.	Fahrrechte entfallen, weil sie nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen. *Die Anregung wird berücksichtigt.*
	4. Eine Zulassung von Gebäudehöhen, Zwerchgiebeln und Dachgauben über eine Breite von 2,20 m, wie im Umfeld des Bebauungsplanes bereits vorhanden.	Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass eine Breite für Gauben von max. 2 m zugelassen wird. Nur für die Sanierung der Brennerei wird die Bestandgaube in ihrer jetzigen Breite weiterhin zugelassen. *Die Anregung wird berücksichtigt.*
	5. Ich beantrage hiermit ein weiteres Gebäude mit ca. GR 250: Lage westlich der Brennerei für einen Bodenständigen Gewerblichen Familienbetrieb mit Gewerbefläche, Büro und Wohnung. In diesem Zusammenhang möchte ich nicht unerwähnt lassen, dass in den vergangenen Jahrzehnten jedes Anwesen in Pentenried zusätzlichen Bauraum ausgewiesen bekam.	Die Gemeinde hat sich nach intensiver Auseinandersetzung mit den Entwürfen von Ehret+Klein bewusst gegen die Varianten 1 und 2, die hier die Eröffnung einer zweiten Baureihe vorgesehen haben, und bewusst für die Variante 3 des Planungsverbands München vom 10.05.2016 ausgesprochen. Die Variante 3 des Planungsverbandes bezieht sich auf die von den Bürgern in Pentenried bevorzugte Variante 3 des Bauamtes. Die Gemeinde Krailling sieht keinen Grund, den damals gefassten Beschluss in Frage zu stellen und hält an dem städtebaulichen Konzept fest. Zu den beschlossenen städtebaulichen Zielvorgaben gehört insbesondere die Ausweisung von zwei Bauäumen nördlich der Brennerei. Es sei darauf hingewiesen, dass der vorliegende Bebauungsplan gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan einen zusätzlichen Bauraum mehr vorsieht. *Die Anregung wird zurückgewiesen.*
		Beschlussvorschlag: Die Stellungahme wird entsprechend den Erläuterungen berücksichtigt und hat eine Überarbeitung der Planunterlagen zur Folge.

Bebauungsplan Nr. 47 - Änderung für den Teilbereich „ehemalige Brennerei mit Lagerhaus“ Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag

Abstimmungsergebnis

Zustimmung: **6**

Ablehnung: **3**

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass weder Anregungen noch sonstige Bedenken vorgebracht werden:

A Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Einwänden, Bedenken, Anregungen und Hinweisen:

16. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich „ehemalige Brennerei mit Lagerhaus“

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
Landratsamt Starnberg – Kreisbauamt **17.05.2017**	1. Wir regen an, die Flächennutzungsplanänderung mit einer konkreten Bezeichnung zum Plangebiet zu versehen, z.B. in Anlehnung an den parallel aufgestellten Bebauungsplan.	**Erläuterung:** Der Anregung wird gefolgt, es wird die Bezeichnung der Bebauungsplanänderung übernommen.
	2. Anlässlich der jüngeren verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung (z.B. Urteil des OVG Mecklenburg-Vorpommern vom 25.11.2015, Az. 3 K 7/14 oder Urteil des BVerwG vom 18.07.2013, Az. 4 CN 3/12) weisen wir für die öffentliche Auslegung auf die Wichtigkeit der korrekten Angaben zu den Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen i.S.d. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB hin. Außerdem ist für die Flächennutzungsplanänderung eine gesonderte Begründung mit Umweltbericht notwendig. Dabei besteht ein besonderer Begründungsbedarf aufgrund der Überplanung von Außenbereichsflächen (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und derzeit als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesenen Bereichen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB).	Der Hinweis ist der Gemeinde bekannt. Die frühzeitige Beteiligung gem. §4 Abs. 1 BauGB hat dazu gedient, von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange den erforderlichen Umfang und detaillierungsgrad der Umweltprüfung anzufordern. Im Rahmen der nun folgenden öffentlichen Auslegung wird die Gemeinde in der Bekanntmachung die die konkreten Angaben zu den Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen i.S.d. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB in der Bekanntmachung benennen. Bei der Ausarbeitung des Entwurfs wird auch für die Änderung des FNP ein gesonderter Umweltbericht erstellt. In den Planunterlagen wird die Überplanung von Außenbereichsflächen begründet.
		Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterungen berücksichtigt. Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.

Abstimmungsergebnis

Zustimmung: **6**

Ablehnung: **3**