# SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

## am 4. Mai 2021

| | |
|---|---|
| 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
Herr Walterspiel
Herr Wechner
Herr Zeitlberger

Entschuldigt: –

| lfd. Nr. | Beschlussgegenstand |
|---|---|
| 28 | Bürgerfragestunde |

Es gab keine Bürgerfragen.

| lfd. Nr. | Beschlussgegenstand |
|---|---|
| 29 | Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 13.04.2021 |

**Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Verkehr genehmigt die Sitzungsniederschrift vom 13.04.2021 ohne Einwände.

9 **für** 0 **gegen den Beschluss**

| lfd. Nr. | Beschlussgegenstand |
|---|---|
| 30 | Bekanntgaben und Anfragen |

a) Allgemein

- Ampelanlage Gautinger Straße Einmündung Ludwig-von-Nagel-Straße

Herr Walterspiel weist dringlich daraufhin, dass von Autofahrern die Rotschaltung der Ampelanlage oft nicht beachtet wird und dies eine sehr große Gefahr für die Fußgänger, die hier bei Grünphase die Straße überqueren, bedeutet.

Die Verwaltung wird die Problematik an die Polizei sowie an das für die Staatsstraße zuständige Straßenbauamt Weilheim weiterleiten. Evtl. ist die Markierung einer vorgezogenen Haltelinie möglich.

# SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

## am 4. Mai 2021

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

- Barrierefreiheit im Gemeindegebiet

Herr Sefzig fragt an, ob die im letzten Jahr nach der Begehung, zusammen mit dem Landratsamt festgestellten Maßnahmen zur Barrierefreiheit schon alle ausgeführt wurden? Wenn noch Maßnahmen anstehen, sollten diese in die kommende Haushaltsplanung mit aufgenommen werden.

Bürgermeister Haux sagt eine Überprüfung zu.

---

**lfd. Nr.** **Beschlussgegenstand**

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

a) Abwägungsbeschluss zu den während der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen

b) Beschluss über das weitere Verfahren

**Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses**

Herr Ufer vom beauftragten Planungsbüro Terrabiota erläutert den Bebauungsplanentwurf sowie die Abwägungsvorschläge.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt aufgrund der Bürgereinwände soll nur 1 Baum, von bisher 2 geforderten Bäumen 1. und 2. Wuchsordnung, festgesetzt werden. (7 : 2)

Gemäß § 8 der GeschO fordern Herr Engl und Herr Metzner dass dieser Tageordnungspunkt im Gemeinderat behandelt wird.

-- **für** -- **gegen den Beschluss**

---

# SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

## am 4. Mai 2021

| | |
|---|---|
| Zahl der ordnungsgemäß geladenen Mitglieder: | 9 |
| Zahl der entschuldigten Mitglieder: | – |
| Zahl der nicht entschuldigten Mitglieder: | – |
| Zahl der anwesenden Mitglieder: | 9 |

| lfd. Nr. | Beschlussgegenstand |
|---|---|
| 32 | 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 sowie parallel hierzu 16. Änderung des Flächennutzungsplans „ehemalige Brennerei |

a) Abwägungsbeschluss zu den während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs.

a) Abwägungsbeschluss zu den während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Bedenken und Anregungen

b) Beschluss über das weitere Verfahren

**Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses**

Frau Jäger vom beauftragten Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München erläutert den Bebauungsplanentwurf sowie die Abwägungsvorschläge.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt:

- Der Planungsumgriff der Bebauungsplanänderung wird nicht verändert. Der Geltungsbereich im Bebauungsplanänderungsentwurf in der Fassung vom 07.07.2020 mit der darin festgesetzten Ortsrandeingrünung behält seine Gültigkeit. Die neu gebildete Fl.Nr. 80/8 wird nicht in den Bebauungsplanumgriff mit aufgenommen. Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind auf einer Teilflächen der Fl.Nr. 80 zu regeln und in den Umweltbericht mit aufzunehmen. Die Festsetzung unter Punkt 9.9 über Einfriedungen im Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 07.07.2020 bleibt bestehen und wird nicht verändert. (6 : 3)

- Einer Überschreitungsmöglichkeit der GR für Laubengänge wird nicht zugestimmt. Die Bauräume werden nicht verändert. Die Situierung der Tiefgaragen bleibt wie im Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 07.07.2020 bestehen. (8 : 1)

Den in der Abwägungstabelle zusammengestellten Abwägungsbeschlüssen wird mit den oben beschlossenen Änderungen zugestimmt. (7 : 2)

# SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

## am 4. Mai 2021

| | |
|---|---|
| Zahl der ordnungsgemäß geladenen Mitglieder: | 9 |
| Zahl der entschuldigten Mitglieder: | – |
| Zahl der nicht entschuldigten Mitglieder: | – |
| Zahl der anwesenden Mitglieder: | 9 |

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wird beauftragt, alle beschlossenen Änderungen in den Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanänderungsentwurf einzuarbeiten. Die Verwaltung wird beauftragt die Wiederholung der öffentlichen Auslegung sowie die nochmalige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen. (7 : 2 )

-- **für** -- **gegen den Beschluss**

---

**lfd. Nr.** **Beschlussgegenstand**

33 Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 für den Bereich westlich der Bergstraße, zwischen Einmündungsbereich Pentenrieder Straße und Einmündungsbereich Georg-Schuster-Straße, im Verfahren nach § 13a BauGB

a) Billigungsbeschluss

b) Beschluss über das weitere Verfahren

**Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses**

Frau Jäger vom beauftragten Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München erläutert den Bebauungsplanentwurf.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt:

Ein Fachbüro für ein Höhenaufmaß ist zu beauftragen. Die nördlich gelegenen Bauräume sind bezüglich Erweiterungsmöglichkeiten nochmals zu überprüfen. Eine Excel-Tabelle zur Gegenüberstellung der vorhandenen GR und GF ist vorzulegen. Der Bebauungsplanentwurf ist auf Grundlage des neuesten Katasterauszugs zu erstellen.

Nach Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs und der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung ist dieser dem Ausschuss nochmals zur Billigung vorzulegen.

9 **für** 0 **gegen den Beschluss**

---

# SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

## am 4. Mai 2021

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

---

**lfd. Nr.** **Beschlussgegenstand**

34 Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 für das Grundstück Fl.Nr. 542, Bergstraße 68, im Verfahren nach § 13a BauGB

- Aufstellungsbeschluss mit Festlegung des Planungsumgriffs

**Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss fasst folgenden Beschluss:

Der Bebauungsplan Nr. 31 wird für die Grundstücke Flurnummern 538/3, 538/1, 538, 538/2, 539, 539/1, 540/1, 540, 541, 541/1, 542, 544, 544/1, 265/1, 265/2, 544/2 Bergstraße 78 a-c, 76, 76a, 76, 74a, 74, 72, 70, 68, 66, 64, 62, 60, 58 im Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Mit der Bebauungsplanänderung wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

7 **für** 2 **gegen den Beschluss**

---

**lfd. Nr.** **Beschlussgegenstand**

35 Bauantrag:
Kernsanierung und Umnutzung mit Dachabbruch und Wiederaufbau des alten Kartoffellagers in Pentenried, Fl.Nr. 79/2, Gemarkung Frohnloh

**Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses**

Das Einvernehmen für das beantragte Bauvorhaben und die hierfür erforderlichen Befreiungen für die Überschreitung des Bauraums, der GR und GF sowie für den Ausbau des gesamten DG für Wohnen wird nicht erteilt.

Der am 09.03.2021 gefasste Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 für die Grundstücke Flurnummern 79/1, 79/2, Teilfläche von 79/4 und 79/53 der Gemarkung Frohnloh, Gutsstraße 3 und 5, wird aufgehoben.

7 **für** 2 **gegen den Beschluss**

---

# SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

## am 4. Mai 2021

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

| lfd. Nr. | Beschlussgegenstand |
|---|---|
| 36 | Antrag auf Vorbescheid:<br>Neubau eines Vierspänners mit Garagen, Lohfeldstraße 1<br>Fl.Nr. 221/1, Gemarkung Krailling |

**Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses**

Die im Vorbescheid gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

1.) Ist das Maß der Nutzung (Grundfläche, Wand- Firsthöhe und geschossige Wirkung) zulässig?

**Nein** (7 : 2)
Hinweis: 4 Reihenhäuser fügen sich nach § 34 BauGB nicht in die nähere Umgebung ein.

2.) Ist die geplante Zufahrt, die Stellplätze und Garagen hinsichtlich der Lage planungsrechtlich zulässig

**Nein** (6 : 3)
Hinweis: Überprüfung der Zufahrt hinsichtlich der brandschutzrechtlichen Situation.

3.) Ist die geplante Lage auf dem Grundstück zulässig?

**Ja** (9 : 0)
Hinweis: Es handelt sich um eine Bauraumverschiebung. In diesem Bebauungsplan wurden Baugrenzen schon teilweise großzügig auf den Grundstücken Ligsalzstraße 1 und 3 sowie Eichfeldstraße 16 und 18 befreit.

4.) Ist die Überschreitung der Baugrenze im Osten um 3,07 m zulässig?

**Ja** (6 : 3)
Hinweis es handelt sich um eine Bauraumverschiebung. In diesem Bebauungsplan wurden Baugrenzen schon teilweise großzügig auf den Grundstücken Ligsalzstraße 1 und 3 sowie Eichfeldstraße 16 und 18 befreit.

-- **für** -- **gegen den Beschluss**

# SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

## am 4. Mai 2021

| | |
|---|---|
| Zahl der ordnungsgemäß geladenen Mitglieder: | 9 |
| Zahl der entschuldigten Mitglieder: | – |
| Zahl der nicht entschuldigten Mitglieder: | – |
| Zahl der anwesenden Mitglieder: | 9 |

| lfd. Nr. | Beschlussgegenstand |
|---|---|
| 37 | Antrag auf Isolierte Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 02<br>Gabionen als Sicht- und Wetterschutz in Pentenried, Birkenallee 4b,<br>Fl.Nr. 104/116, Gemarkung Frohnloh |

**Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses**

Das Einvernehmen für die beantragte Isolierte Befreiung wird nicht erteilt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 02 sind einzuhalten.

8 **für** 1 **gegen den Beschluss**

| lfd. Nr. | Beschlussgegenstand |
|---|---|
| 38 | Antrag auf Isolierte Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 28<br>Sichtschutzwand Margaretenstraße 40, Krailling<br>Fl.Nr. 48/6, Gemarkung Krailling |

**Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses**

Die vorliegende Isolierte Befreiung für die Einfriedung wird nicht erteilt.

9 **für** 0 **gegen den Beschluss**

| lfd. Nr. | Beschlussgegenstand |
|---|---|
| 39 | Sachlicher Teilflächennutzungsplan "Freiflächenphotovoltaik" gem. § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 b BauGB der Gemeinde Gilching<br>- Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB<br><br>Parallel hierzu:<br>Bebauungsplan "Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik südlich der BAB 96 (Projektflächen 1-3)" Gemeinde Gilching<br>- Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB |

**Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses**

Die Gemeinde Krailling nimmt den Teilflächennutzungsplan in der Fassung vom 26.01.2021 sowie den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 18.01.2021 der Gemeinde Gilching zur Kenntnis.

9 **für** 0 **gegen den Beschluss**

# SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

## am 4. Mai 2021

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

**lfd. Nr.** **Beschlussgegenstand**

40 Umgestaltung der Grüninseln Margaretenstraße und „Garten der Stille"

**Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt das Konzept zur Umgestaltung der Grüninseln in der Margaretenstraße und des „Garten der Stille" zur Kenntnis. Er beschließt deren Umgestaltung sukzessive im Laufe des Jahres 2021 bis 2022.

9 **für** 0 **gegen den Beschluss**

---

**lfd. Nr.** **Beschlussgegenstand**

41 KIM
Umsetzen des KIM-Logos auf dem Kreisverkehr Pentenrieder Straße Ecke Konrad Zuse Bogen

**Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt aus Sicherheitsgründen das KIM-Logo vom Kreisverkehr Pentenrieder Straße / Konrad-Zuse-Bogen zu entfernen und gemäß der von der Verwaltung vorgeschlagenen Variante 1 (Grünstreifen nach Einmündung Konrad-Zuse-Bogen) versetzen zu lassen.

8 **für** 1 **gegen den Beschluss**
(Wechner)

---

**lfd. Nr.** **Beschlussgegenstand**

42 Änderung der Vorfahrtsregelung in der Gutsstraße / Kraillinger Straße in Pentenried zu Gunsten des ÖPNV

**Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt die Bodenschwellen am Ortseingang und die Zonengeschwindigkeit von 30 km/h zu belassen. Eine Vorfahrt für den ÖPNV kann somit nicht umgesetzt werden.

9 **für** 0 **gegen den Beschluss**

---

# SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

## am 4. Mai 2021

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

| **lfd. Nr.** | **Beschlussgegenstand** |
|---|---|
| 43 | Bauantrag:<br>Anbau eines Balkons und einer Treppe an ein bestehendes Zweifamilienhaus, Bergstraße 69, Krailling,<br>Fl.Nr. 556, Gemarkung Krailling |

**Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses**

Vorbehaltlich der Vorlage eines Bauantrages mit einer Balkonbreite von 1,50 m wird das Einvernehmen für die Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze erteilt.

9 **für** 0 **gegen den Beschluss**

| **lfd. Nr.** | **Beschlussgegenstand** |
|---|---|
| 44 | Antrag der FBK Fraktion gem. § 26 Abs. 1 GeschO<br>Rasengittersteine am Höhenweg |

**Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stimmt einer Ausbesserung der Grünfläche zwischen Höhenweg und Spielplatz durch den Bauhof zu.

9 **für** 0 **gegen den Beschluss**

Rudolf Haux
Erster Bürgermeister

Christine Schenk
Schriftführerin

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

- Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 20.09.2020)
- Landratsamt Starnberg – Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 13.11.2020)
- Landratsamt Starnberg – Untere Immissionsschutzbehörde (Schreiben vom 13.11.2020)
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim (Schreiben vom 29.10.2020)
- Würmtal-Zweckverband – Abteilung Wasserversorgung (Schreiben vom 02.11.2020)
- Regionaler Planungsverband München (Schreiben vom 02.11.2020)
- Bundesnetzagentur (Schreiben vom 25.09.2020)
- bayernetz GmbH (Schreiben vom 24.09.2020)
- Kreisbrandinspektion Starnberg – Sachgebiet Bauleitplanung (Schreiben vom 06.10.2020)

**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 – Kreisbauamt**<br><br>**13.11.2020** | 1. Der rechtsverbindliche „Bebauungsplan Nr. 47 – Änderung“ i.d.F. vom 15.05.2018 ist in der **Präambel** zu ergänzen.<br>Zudem umfasst die Bebauungsplanänderung im Geltungsbereich den weiteren rechtsverbindlichen Bebauungsplan „1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 für das Grundstück Fl.Nr. 80T, Gutsstraße 2 und 4, Gemarkung Fronloh“, so dass auch hierzu in der Präambel eine Aussage über dessen Geltung getroffen werden muss. Andernfalls kann bei Inkrafttreten des Bebauungsplans dieser zu Nichtigkeit führen. | **<u>Erläuterung:</u>**<br><br>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt:<br>Die Änderung des BP 47 i.d.F. vom 15.05.2018 muss nicht ergänzt werden, weil Sie sich nicht auf die Grundstücke im vorliegen Plangebiet bezieht. Wie bereits in der Begründung richtig erläutert wird darüber hinaus neben dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 47 (30.11.1994) auch die 1. Änderung (24.08.2008) ersetzt.<br><br>*Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen* |
| | 2. Festsetzung A 1.4: Die genannte Ziffer ist in „Ziffer 4“ abzuändern. | *Der Hinweis wird berücksichtigt und es erfolgt eine redaktionelle Änderung der Festsetzung.* |
| | 3. Festsetzung A 3.1: Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die zur GR, verlangen die Definition des jeweiligen Baugrundstücks, vgl. § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO. Insbesondere wenn, wie hier der Fall, mehrere Baufenster auf einem Buchgrundstück liegen, ist daher eine eindeutige Unterteilung des Buchgrundstücks in die jeweiligen Baugrundstücke notwendig; die gewählte Perlschnurlinie nach A. | *Die Anregung wird berücksichtigt und es erfolgt eine entsprechende Ergänzung in der Festsetzung 1.2.* |

| Einwender und Datum | Bedenken und Anregungen | Erläuterung und Beschlussvorschlag |
|---|---|---|
| | 1.2 kennt nur die Art der baulichen Nutzung. Sinnvoll wäre die Beschreibung in A. 1.2 durch „und des Maß“ nach dem Wort „Art“ zu ergänzen. Ohne klare flächenmäßige Abgrenzung der Grundflächen wäre unklar, welche Flächen auf welche Überschreitungswerte anzurechnen sind. Dies führt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans. | |
| | 4. Die Festsetzung A 3.3 ist hinsichtlich der unterschiedlichen Gesamt-GR-Regelungen zu unbestimmt und damit unzulässig, wenn auf die „ehemalige Brennerei“ abgestellt wird. Im Übrigen empfehlen wir dringend, die Überschreitungsmöglichkeit - wie A. 3.1 - in absoluten Zahlen anzugeben (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und Klarheit der Festsetzung).<br>Zudem wird darauf hingewiesen, dass keine GR-Festsetzung für die Nebenanlagen getroffen wurde und daher ist die 50% Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO anzuwenden ist. Falls dies nicht gewünscht sein sollte, wird um Prüfung und Anpassung gebeten. Die GR-Überschreitung muss aber in jedem Fall, entweder als Festsetzung oder in der Begründung, nachvollziehbar sein. | *Die Anregung wird dahingehend ergänzt, dass die Fl.-Nr. der ehemaligen Brennerei 80/7 ergänzt wird.*<br>Darüber hinaus sind die Anmerkungen über die GR für Nebenanlagen nicht nachvollziehbar. In 3.3 wird eine Gesamt-GRZ festgesetzt, die sowohl für Haupt- als auch Nebenanlagen einzuhalten ist. Die Gemeinde hält an dieser Regelung fest. Hierzu bedarf es keiner Änderung der Planunterlagen. |
| | 5. Festsetzungen A 4.3 und 9.8: Wir weisen darauf hin, dass bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung ein Freistellungsverfahren ausgeschlossen ist. Zudem sollten die Kriterien, die die Ausnahme ermöglichen und diese vom Regelfall unterscheiden, in der Begründung angegeben werden. | *Die Bedenken werden wie folgt berücksichtigt:*<br>Es erfolgt eine Ergänzung in der Begründung für 4.3. Die Festsetzungen zu den Abgrabungen in der Nähe von Bäumen werden herausgenommen. |
| | 6. Wir bitten in der Festsetzung A 5.2 vor dem Wort Dachhaut das Wort „OK (Oberkante)“ einzufügen. Dies entspricht der üblichen Regelung zur Definition der Wandhöhe sowohl im Planungs- als auch Bauordnungsrecht.<br>Die Formulierung „oder dem oberen Abschluss der Außenwand“ kann gestrichen werden, da aufgrund der Festsetzung A 6.3 nur | *Die Hinweise werden berücksichtigt. Es erfolgt eine entsprechende Überarbeitung der Festsetzungen.*<br>*In der Begründung erfolgt eine Beschreibung und Verortung des Brennereigebäudes.* |

| Einwender und Datum | Bedenken und Anregungen | Erläuterung und Beschlussvorschlag |
|---|---|---|
| | Satteldächer festgesetzt wurden.<br>Die Bezeichnung als „Brennereigebäude“ ist zu unbestimmt und damit unzulässig. Überdies ist die Festsetzung zumindest „doppeldeutig“ formuliert. Bei „Erhalt des Brennereigebäudes“ wird eine Wandhöhe von 18 m zugelassen (gemeint ist wohl, dass diese Wandhöhe nur für den bestehenden Kamin zur Verfügung gestellt werden soll). | |
| | 7. Festsetzung A 6.4: Die Formulierung „ehemaligen Brennerei mit ihrer bestehenden Abmessung“ ist zu unbestimmt und daher unzulässig. | *Der Hinweis wird berücksichtigt, es wird das Grundstück mit der Fl.-Nr. ergänzt.* |
| | 8. Festsetzung A 7: Für die geplante Tiefgarage (TG) sind eigene Baugrenzen und eine TG-GR festzusetzen. Die TG-Zufahrt ist Teil der Tiefgarage und kann nicht „vollständig<br>unter das natürliche Gelände“ angebaut werden. | Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die Tiefgarage zählt gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 zu den Anlagen, für die eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche zulässig ist. Die Festsetzung 7.3 stellt sicher, dass Stellplätze auf dem gesamten Baugrundstück zulässig sind. Für die Tiefgaragenrampe regelt die Festsetzung 7.1, dass sie einzuhausen ist. Hier ist nicht die Rede davon, dass sie vollständig unter das natürliche Gelände zu bauen ist. Tiefgaragen zählen zu den Nebenanlagen, für die keine Bauräume ausgewiesen werden müssen.<br>*Es bedarf keiner Überarbeitung der Planunterlagen.* |
| | 9. Soll die Festsetzung A 7.5 pro Wohngebäude gelten oder insgesamt für sämtliche Wohngebäude? Um Prüfung und ggf. Anpassung wird gebeten. | *Der Hinweis wird berücksichtigt.*<br>Es erfolgt eine Klarstellung, dass je Wohngebäude max. 8 oberirdische Stellplätze zulässig sein sollen. |
| | 10. Festsetzung A 7.6: Die Festlegung der Stellplatzanzahl basierend auf der Stellplatzrichtlinie von 1978 (MABI. Nr. 6/1978) vom LRA Starnberg ist rechtlich nicht möglich.<br>Das Landratsamt hatte keine eigene Stellplatzrichtlinie, sondern hat lediglich interne Vollzugshinweise herausgegeben. Es fehlt deshalb an der Rechtsverbindlichkeit wie der Stellplatzrichtlinie des Freistaats Bayern. Die Gemeinde kann sich den Inhalt der Vollzugshinweise ggf. zu eigen machen, wenn der Wortlaut als | *Der Hinweis wird berücksichtigt.*<br>Es erfolgt eine entsprechende Festsetzung, die den Inhalt der Vollzugshinweise übernimmt. |

| Einwender und Datum | Bedenken und Anregungen | Erläuterung und Beschlussvorschlag |
|---|---|---|
| | Festsetzung aufgenommen wird. | |
| | 11. Wir empfehlen in der Festsetzung A 7.7 das Wort „traufseitigen“ zu streichen. Die Wandhöhe ist abschließend in der BayBO geregelt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Dachneigung sowie die Dachform durch die Festsetzungen A 6.2 und 6.3 nur für die Hauptgebäude geregelt sind. Auch fehlt eine übliche Grundflächenfestsetzung für diese Anlagen. | *Der Hinweis wird dahingehend berücksichtigt, dass das Wort traufseitig gestrichen wird.* Es wird bewusst keine Dachform für die Garagen und Nebenanlagen vorgegeben. |
| | 12. Festsetzung A 9.3: Ein konkreter Zeitpunkt für die Neupflanzung ist noch zu bestimmen. Es empfiehlt sich auf den Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme abzustellen. | *Die Anregung wird berücksichtigt.*<br>Es erfolgt eine Ergänzung der Festsetzungen. |
| | 13. Städtebaulich zu begründen ist die zwingende Dachneigung von 30° bei WH bis 6,3 m. Wieso ermöglicht man den Bauherren nicht auch eine geringere Dachneigung? | *Die Bedenken werden berücksichtigt.*<br>Die Gemeinde hat bei allen Bebauungsplanaufstellungen und –änderungen der letzten Jahre im Bereich Pentenried Dachgauben immer erst ab einer Dachneigung von 30 ° zugelassen. Nur bei höheren Wandhöhen wurden auch niedrigere Dachneigungen zugelassen. Aufgrund der Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit wurde die Wandhöhe abgesehen vom bestehenden Brennereigebäude auf 6,30 begrenzt, so dass hier kein wahlweiser Ausbau mit höheren Wandhöhen und niedrigeren Dachneigungen wie z.B. Am Fuchswinkel ermöglicht werden kann. Es wird ergänzt, dass Dachgauben erst ab einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig sind.<br><br>*Es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Begründung.* |
| | 14. Aus ortsplanerischen Gründen empfehlen wir dringend, eine Mindestdachneigung (z.B. 35°) für die Errichtung von Dachaufbauten festzusetzen. | |
| | 15. Die in A 6.4 definierten Gauben können bei entsprechenden Dachneigungen planungsbeachtliche Wandhöhen erzeugen. Dann würde ein Widerspruch zwischen A 6.2 und A 6.4 entstehen. Auch wenn die Festsetzungen nur im Rahmen der übrigen Festsetzungen ausgeschöpft werden dürfen, erzeugen konkurrierende Festsetzungen, insbesondere im Freistellungsverfahren zu nicht unerheblichen Problemen und gelten deshalb als bürgerunfreundlich. | |
| | 16. Wieso im stammnahen Bereich eher Abgrabungen zulässig sein sollen, als in den übrigen Bereichen, erschließt sich uns nicht. | Die Abgrabungen im stammnahen Bereich werden herausgenommen. Der einzige zu erhaltende Baum ist innerhalb einer Grünfläche festgesetzt, in der nicht mit Abgrabungen zu rechnen ist. |

| Einwender und Datum | Bedenken und Anregungen | Erläuterung und Beschlussvorschlag |
|---|---|---|
| | | *Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.* |
| | Ansonsten werden zu dieser Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die über die im Verfahren bereits geäußerten Aspekte in unserem Schreiben vom 17.05.2017 hinausgehen.<br><br>Gerne stehen wir auch für grundsätzliche Fragen, die sich unseres Erachtens bei der unüblichen Vielzahl an notwendigen Anregungen und Bedenken stellen, für ein Gespräch zur Verfügung. | |
| | | **Beschlussvorschlag:**<br>**Die Stellungnahme wird entsprechend den Erläuterungen berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.** |

| Einwender und Datum | Bedenken und Anregungen | Erläuterung und Beschlussvorschlag |
|---|---|---|
| **Würmtal Zweckverband – Technischer Leiter**<br><br>**21.10.2020** | mit Mail vom 24.09.2020 haben Sie uns über die Beteiligung am Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB in Kenntnis gesetzt. Mit Schreiben vom 02.05.2017 haben wir zu den Planentwürfen Stellung genommen.<br><br>Bei dem nunmehr vorliegenden Planentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 wurde der Planumgriff auf das westlich der Gutsstraße liegende Flurstück Nr. 80 reduziert. Die östlich der Straße liegenden Grundstücke sind im Planumgriff der 2. Änderung nicht mehr enthalten.<br><br>Im Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 wurde im Bereich der ehemaligen Brennerei das Maß der Nutzung erhöht. Eine grundsätzliche Änderung der Erschließungssituation ergibt sich daraus nicht, weshalb wir auf unsere Stellungnahme vom 02.05.2017 verweisen, die unverändert ihre Gültigkeit behält. | **<u>Beschlussvorschlag:</u>**<br>**Die Gemeinde hält an ihrer Abwägung vom 07.07.2020 für die Stellungnahme des Würmtal Zweckverbands vom 02.05.2017 fest. Es bedarf keiner weiteren Überarbeitung der Planunterlagen.** |
| **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim i.OB mit Landwirtschaftsschule**<br><br>**05.10.2020** | zu o. g. Verfahren möchten wir uns wie folgt äußern:<br><br>Aus dem Bereich Landwirtschaft:<br>Durch die Änderungen sind landwirtschaftliche Belange nicht betroffen. Insofern bestehen unsererseits keine Einwände bzw. Hinweise.<br><br>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 19.04.2017 mit dem Aktenzeichen L2.2-46-2180, die weiterhin Gültigkeit hat.<br><br>Aus dem Bereich Forsten:<br>Forstfachliche Belange sind von der Planung nicht berührt. | **<u>Beschlussvorschlag:</u>**<br>**Die Gemeinde hält an ihrer Abwägung vom 07.07.2020 für die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 19.04.2017 fest. Es bedarf keiner weiteren Überarbeitung der Planunterlagen.** |
| **Deutsche Telekom** | vielen Dank für die zugesandten Unterlagen und für die weitere | **<u>Beschlussvorschlag:</u>** |

| Einwender und Datum | Bedenken und Anregungen | Erläuterung und Beschlussvorschlag |
|---|---|---|
| **Technik GmbH**<br><br>**09.10.2020** | Beteiligung an dem Verfahren.<br>Die Beschlussfassung vom 07.07.2020 und die verbindliche Festsetzung unserer Rückäußerung haben wir zur Kenntnis genommen. Unsere Anregungen und Bedenken sind ausreichend berücksichtigt.<br>Wir beziehen uns auf unsere Rückäußerung vom 10.05.2017. Inhaltlich hat sich an dieser Stellungnahme nichts geändert. Diese Stellungnahme (mit Anlagen) gilt unverändert für die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 47 und die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes weiter.<br>Wir bitten um Mitteilung, über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes. | **Die Gemeinde hält an ihrer Abwägung vom 07.07.2020 für die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 10.05.2017 fest. Es bedarf keiner weiteren Überarbeitung der Planunterlagen.** |
| **Bund Naturschutz in Bayern e.V.**<br><br>**26.10.2020** | bezugnehmend auf das Artenschutzrechtlichen Gutachten vom 10.06.2020 von Dipl. Biol. Ralph Hildebrand zu Punkt 6.3. In 2017 wurden rufende Laubfrösche festgestellt. Anhand von einem Luftbild von 2016 waren noch kleine Gewässer auf dem Gelände zu sehen, die eventuell von den Laubfröschen als Laichgewässer genutzt wurden. Diese Gewässer waren 2017 nicht mehr vorhanden.<br>Es gibt jetzt auf dem geplanten Baugrundstück und im Umfeld keine Laichgewässer mehr für die Laubfrösche. Das Gewässer in dem Laubgehölz ist die meiste Zeit ausgetrocknet, auch wegen der starken Beschattung ungeeignet. In 2020 gab es noch rufende Laubfrösche<br>im Umfeld der alten Brennerei.<br>In der Begründung vom B-Plan 731987 unter Pkt. 6 sind keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen vor Baubeginn vorgesehen. Der Baubeginn ist unbekannt. Erst mit der Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen gibt es wieder Laichgewässer für die Laubfrösche.<br>Damit die Laubfroschpopulation in diesem Gebiet erhalten | **<u>Erläuterung:</u>**<br>Tatsächlich wäre eine vorgezogene Herstellung der beiden Tümpel wünschenswert. Allerdings ist unbekannt, wo die Laubfrösche gelaicht haben und wer für die Beseitigung der im Luftbild 2016 angeblich erkennbaren Tümpel verantwortlich war. Aus diesem Grund ist die Festsetzung einer CEF-Maßnahme nicht möglich. Allerdings wird die Gemeinde auf die Eigentümer einwirken, dass diese die Tümpel möglichst rasch und zumindest zum Laichbeginn 2022 herstellen<br><br>*Es bedarf keiner Überarbeitung der Planunterlagen.* |

| Einwender und Datum | Bedenken und Anregungen | Erläuterung und Beschlussvorschlag |
|---|---|---|
| | bleibt, sehe ich es als notwendig an, dass bereits in 2021, vor der Laichzeit mindestens zwei kleine Gewässer angelegt werden. Diese Gewässer können auf einfache Art mit geringem Aufwand erstellt werden und sollen nur als Übergangslösung bis zur Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahme dienen. | |
| | | **Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung berücksichtigt und es bedarf keiner Überarbeitung der Planunterlagen.** |

| Einwender und Datum | Bedenken und Anregungen | Erläuterung und Beschlussvorschlag |
|---|---|---|

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

| | | |
|---|---|---|
| **Gutstraße 6c**<br><br>**07.10.2020** | Hiermit lege ich Einspruch zum Bebauungsplan 47 ein.<br>Folgende Begründungen:<br>**Ausgleichsflächen**<br>Bezüglich der Ausgleichsflächen die für die Bebauung erforderlich sind, kann ich als Eigentümer noch keine Zusage geben, dass die angegebenen Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden. Die genaue Lage der Flächen ist auch noch nicht entschieden.<br>**Nördlicher Grünstreifen**<br>Für den nördlichen Grünstreifen sind die Besitzverhältnisse noch nicht geregelt. Bis jetzt ist es mein Grund und ich stelle ihn Stand heute (6.10.2020) nicht zur Verfügung. | **<u>Erläuterungen:</u>**<br>*Die Bedenken werden wie folgt berücksichtigt:*<br>**Ausgleichsflächen**<br>Die Ausgleichsflächen werden nun westlich des Plangebiets auf Teilflächen der Fl.Nr. 80 untergebracht.<br><br>**Nördlicher Grünstreifen**<br>Hier wird unabhängig von den Besitzverhältnissen eine Ortsrand-eingrünung vorgesehen. Die Umsetzung ist ggfl. notariell festzulegen. |
| | | **<u>Beschlussvorschlag:</u>**<br>**Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.** |
| **Siedlervereinigung Pentenried**<br><br>**20.10.2020** | grundsätzlich ist es ein großer Gewinn für das Ortsbild, dass das historische Brennereigebäude erhalten wird. Selbstverständlich haben wir auch Verständnis dafür, dass sich der Bau wirtschaftlich rechnen muss. Grenzwertig wird es, wenn dieses gewaltige Gebäude dafür noch nach Westen erweitert werden soll. Damit würde eine Wirkung wie bei einer Festung erreicht und das Gut damit abgeriegelt. Eine absinkende Wandhöhe von 7,0 m würde daran nichts ändern.<br>Ein Kompromiss in dieser eigentlich nicht kompromiss-fähigen Situation wäre eine wesentliche Absenkung der Wandhöhe des neuen Anbaus auf 5-6 m. | **<u>Erläuterungen:</u>**<br>*Die Anregungen werden aus folgenden Gründen zurückge-wiesen:*<br>In der rechtsverbindlichen 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 für das Grundstück Fl.-Nr. 80T, Gutsstraße 2 und 4, Gemarkung Fronhloh“ vom 24.08.2008 wird ein gewerblich genutztes Gebäude mit einer Länge von insgesamt 42 m und einer durchgehenden Wandhöhe von 9 m zugelassen.<br>Der vorliegende Entwurf sieht nun einen Bauraum mit einer Gesamtlänge von 41,5 m vor und eine Abstufungen bei der Wandhöhe. Zudem wurde die Grundfläche von 710 m² auf 660 m² reduziert. |

| Einwender und Datum | Bedenken und Anregungen | Erläuterung und Beschlussvorschlag |
|---|---|---|
| | Was die Wohnbebauung angeht, ist die Parkplatzsituation völlig unbefriedigend gelöst.<br>Hier darf nicht anders entschieden werden wie seinerzeit beim Bauvorhaben Seiwald in der Kraillinger Straße: Tiefgarage + Stellplätze und mehr Oberflächengrün.<br>Alles andere wäre ungerecht und verheerend in der Wirkung für den Ortseingang von Pentenried. | *In Bezug auf die Wohnbebauung wurde die Anregung bereits wie folgt berücksichtigt:*<br>Die Zahl der oberirdischen Stellplätzen wurde für den Bereich nördlich der Brennerei auf max. 8 je Baugrundstück begrenzt. Damit verbleiben bei der festgesetzten gesamt-GRZ von 0, 6 in diesem Bereich noch 40% ders Baugrundstücks für Oberflächengrün.<br>Zudem liegen Pläne des Eigentümers vor, der die Stellplätze alle in einer Tiefgarage unterbringt. |
| | | **<u>Beschlussvorschlag:</u>**<br>**Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.** |
| **Elsa Vermögend- und Beteiligungs AG**<br><br>**29.10.2020** | wie Sie wissen, hat unsere Firma eine vom B-Plan Entwurf umfasste Teilfläche des Flurstücks 80 erworben. Wir hatten bereits am 8.9.2020 Änderungswünsche vorgelegt.<br>Zwischenzeitlich ist uns jedoch klar geworden, dass diese Änderungen keine Zustimmung beim Bauausschuss erhalten. Wir erlauben uns daher einen Vorschlag, der der städtebaulichen Zielsetzung entspricht, zu unterbreiten. Wir fügen einen entsprechenden Plan bei. Gerne würden wir die Änderungen auch dem Planungsverband, dem Landschaftsarchitekt und dem Gemeinderat persönlich vorstellen.<br>Wir hoffen der Gemeinderat kann den Änderungswünschen nähertreten.<br>Folgende Ergänzungen, bzw. Änderungen bitten wir zu berücksichtigen und einzupflegen: | |
| | **Anpassung GR**<br>Wir bitten, die Grundfläche für das Nordgebäude auf 290 m², sowie für das Südgebäude auf 240 m² anzuheben.<br>Dies entspricht einer Mehrung von 20 m², bzw. 40 m² für die | **<u>Erläuterungen:</u>**<br>*Die Anregung kann nicht berücksichtigt werden:*<br>Der Abbruch des bestehenden Mehrfamilienhauses ist gem. Festsetzung 1.4 Voraussetzung für die Errichtung von zwei Neubauten |

| Einwender und Datum | Bedenken und Anregungen | Erläuterung und Beschlussvorschlag |
|---|---|---|
| | beiden Baukörper.<br>Die versiegelte Fläche der Grundflächenmehrung kann durch den verpflichtenden Bau einer Tiefgarage ab einer Gesamtgrundfläche von 470 qm, sowie dem Abbruch des bestehenden Mehrfamilienhauses ausgeglichen. | und kann nicht gegengerechnet werden. |
| | **Oberirdische Stellplätzte**<br>Unter 7.5 sollten die Stellplätzte exakter zugeordnet werden. Aktuell könnte interpretiert werden, dass für ALLE Wohngebäude zusammen insgesamt nur 8 oberirdische Stellplätzte möglich sind.<br>Wir schlagen vor, JE Wohngebäude 8 Stellplätzte zuzulassen. | *Die Anregung wird berücksichtigt und es erfolgt eine entsprechende Änderung der Festsetzung.* |
| | **TG verpflichtend ab 470qm GR**<br>Um den ökologischen Gedanken des aktuellen B-Plans Rechnung zu tragen, könnte eine verpflichtende TG ab einer Grundfläche von 470qm im B-Plan aufgenommen werden. Dafür ist eine Planänderung, sowie eine textliche Änderung unter Punkt 7 vorzunehmen. | *Die Anregung wird nicht berücksichtigt, weil die oberirdische Anzahl der Stellplätze bereits begrenzt ist.* |
| | **WH 6,80m, FH 9,50m**<br>Wir bitten, die Wandhöhe unter 5.1 von 6,30m auf 6,80m, sowie die Firsthöhe von 9,00m auf 9,50m, anzuheben um mögliche Geländedifferenzen ausgleichen zu können, sowie aktuell gewünschte Raumhöhen zu ermöglichen. | *Die Anregung wird nicht berücksichtigt.*<br>Die festgesetzte Wandhöhe ist das absolute Maximum, dem die Gemeinde aufgrund der bisher eingegangenen Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit zustimmen kann. Höhere Wandhöhen als auf der gegenüberliegenden Seite sind städtebaulich nicht gewünscht. |
| | **Baufeld**<br>Wir bitten, beide Baufelder in Umfang und Lage an die neue Situation anzupassen.<br>Auch um das städtebauliche Konzept des Urentwurfs aufzugreifen was den Hofcharakter, sowie Ortsrand-einfassung betrifft, sollten die Baufelder wie im Plan dargestellt, aufgenommen werden. | *Der Anregung wird nicht gefolgt.*<br>Die Vergrößerung des nördlichen Bauraums nach Westen verändert nichts am Hofcharakter. |

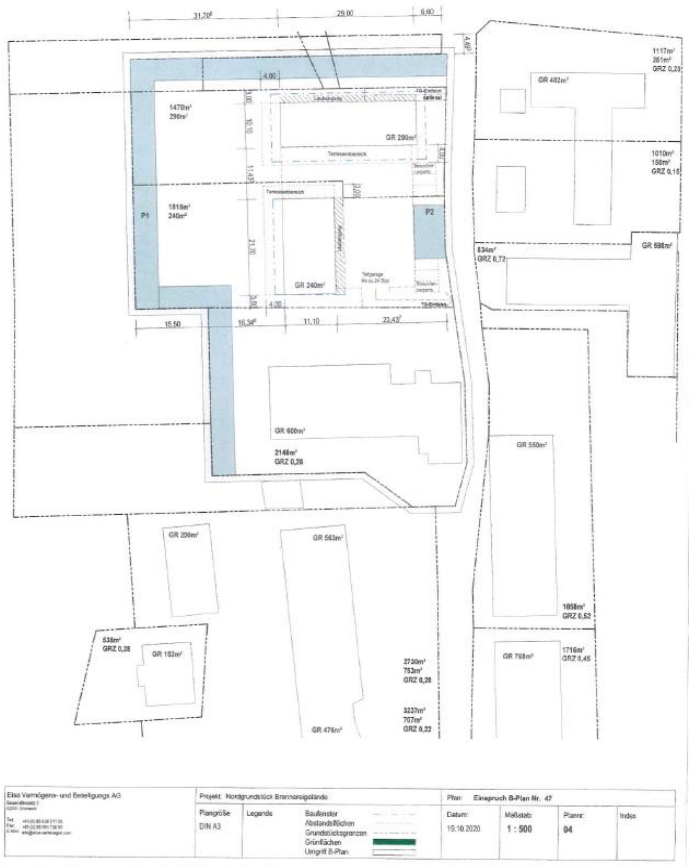
| Einwender und Datum | Bedenken und Anregungen | Erläuterung und Beschlussvorschlag |
|---|---|---|
| | **Terrassen pro WE mit je 20qm**<br>Die Formulierung der Terrassenfläche unter 3.2 lässt Interpretationsspielraum, wie viele nun tatsächlich gebaut werden können.<br>Der Vorschlag hierzu wäre, 1 Terrasse pro Wohneinheit sind jeweils mit einer Fläche von bis zu 20m² zulässig, höchstens jedoch 180m². Die Terrassenfläche ist nicht zur GR hinzuzurechnen, jedoch die festgesetzte GRZ ist dabei einzuhalten. | *Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt:*<br>Je Wohneinheit im Erdgeschoss ist eine Terrasse mit einer max. Grundfläche von 20 m² zulässig. Da die Terrassenfläche wie richtig angemerkt bei der Ermittlung der Gesamt-GRZ zu berücksichtigen ist, bedarf es keiner weiteren Vorgabe einer max. Grundfläche. |
| | **Laubengänge**<br>Um städtebaulich und auch im Hinblick auf die Nutzungszonen sind Laubengänge eine vernünftige Alternative, die im B-Plan aufgenommen werden sollten.<br>Somit bekommt der Hofcharakter eine öffentliche Zuweisung, welche über die halböffentlichen Laubengänge eingefasst wird.<br>Hinter den Laubengängen gliedern sich dann die privaten Zonen in Form der Häuser an. Die Laubengänge sollten genau wie die Terrassen und Nebenanlagen zu der festgesetzten Gesamt-GRZ unter Punkt 3.2 bis zu einer Breite von 2 Metern hinzugezählt werden und nicht der Grundfläche.<br>Zudem sollten Laubengänge auch unter 4.3 aufgenommen werden. | *Die Anregung wird nicht berücksichtigt:*<br>Die Verlegung der internen Wohnungserschließung nach außen bringt de Facto eine Wohnraumvergrößerung mit sich, die von der Gemeinde nicht gewünscht ist.<br>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.<br>Die Variante 3 des Planungsverbandes bezieht sich auf die von den Bürgern in Pentenried bevorzugte Variante 3 des Bauamtes.<br>Die Gemeinde Krailling sieht keinen Grund, den damals gefassten Beschluss in Frage zu stellen und hält an dem städtebaulichen Konzept fest.<br>Zu den beschlossenen städtebaulichen Zielvorgaben gehört insbesondere die Vorgabe einer Bruttogeschossfläche von 900qm.<br>Diese würde bei einer Überschreitung der GR für Laubengänge deutlich überschritten. |
| | **Hausgruppe**<br>Um die Möglichkeit einer Realteilung der Gebäude zu ermöglichen, sollte der Begriff Hausgruppe unter 4.2 aufgenommen werden, da ansonsten eine erhebliche Wertminderung entstehen könnte. Auch die Nachfrage | *Die Anregung wird zurückgewiesen:*<br>Die Gemeinde befürwortet keine Realteilung für Hausgruppen, weil diese Bauweise für Pentenried untypisch ist und noch nicht vorkommt. Es wird eine Mindestgröße festgesetzt, um die Großzügigkeit der Freiflächen weiterhin zu erhalten. |

| Einwender und Datum | Bedenken und Anregungen | Erläuterung und Beschlussvorschlag |
|---|---|---|
| | potenzieller neuer Bewohner tendiert in Richtung Realteilung | |
| | **Carport entlang der Straße ohne 5m Abstand**<br>Der Hof soll von der zukünftigen Gemeinschaft und dessen Nachwuchs öffentlich genutzt werden. Aktuell ist eine komplett offene Situation zur relativ stark befahrenen Straße hin vorgesehen.<br>Um den Eltern ein gutes Gefühl zu geben und den Nachwuchs auch diesem Bereich Leben einhauchen zu lassen, schlagen wir vor, entlang der Straße Besucher-carports zuzulassen. Diese sollten direkt entlang der gut einsehbaren Straße zugelassen werden um auch eine vernünftig nutzbare Fläche des Hofes zu belassen.<br>Dafür ist eine Planänderung, sowie eine textliche Änderung unter Punkt 7.4 vorzunehmen. | *Die Anregung wird nicht berücksichtigt:*<br>Der Gemeinde Krailling ist daran gelegen, dass der Hof von der Straße aus einsehbar ist und durch die private Grünfläche ein Übergang von der öffentlichen Verkehrsfläche zum privaten Raum geschaffen wird.<br>Der Straßenraum wird bisher dadurch geprägt, dass es keine Einfriedungen gibt. Diesen freizügigen Charakter möchte die Gemeinde an dieser Stelle bewahren und schließt hier weiterhin Einfriedungen entlang der Gutsstraße aus.<br>Auf dieser künftigen Grünfläche steht im Süden auch der einzige im Bereich der Baugrundstücke zu erhaltende Baum, so dass hier eine Nutzung als Carport ausscheidet. Zusätzlich ist anzumerken, dass bei Carports, die üblicherweise vorwärts angefahren werden, bei Rückwärts-Ausparken ohne Sicht auf die Straße eine erhöhte Unfallgefahr besteht. |
| | **Grünstreifen**<br>Nachdem Richtung Westen und auch Richtung Norden hinter dem geplanten Grünstreifen keine zu bewirtschafteten Ackerflächen innerhalb der dahinterliegenden mind. 5 m entstehen können, bzw. Richtung auf dem angrenzenden ca. 5m -Streifen ein Geh- und Fahrtrecht zugunsten unserer Firma eingetragen wird - bzw. Richtung Westen auf einer Tiefe von 20 m entweder Wiesen oder die nachstehenden Ausgleichsflächen gebildet werden - bitten wir, die Grünstreifen zur Eingrünung von 7 auf 5 m zu reduzieren. Mit diesem Maß sind auch Bäume und Sträucher möglich, die bei Höhen über 2 m zumindest auf der Nordseite mind. 4 m Abstand zur benachbarten landwirtschaftlichen Fläche einnehmen müssen. Aufgrund des neuen Grundstückszu-schnitts bitten wir darum, im Westen den Ortsrand nach Westen an die neue Flurstücksgrenze zu verschieben. | *Die Anregung wird nicht berücksichtigt:*<br>Die Gemeinde Krailling hält an dem bisherigen Umgriff fest. Auch wenn die Ausgleichsfläche nun auf dem westlich gelegenen Grundstück mit der Fl.-Nr. 80 untergebracht wird, wird eine Erweiterung des Plangebiets nach Westen und Norden bei gleichzeitigem Festhalten an den bisher ausgewiesenen Bauräumen und max. Grundflächen nicht für notwendig erachtet. Hier ist der Gemeinde an einem möglichst geringen Eingreifen in den Außenbereich gelegen. |

| Einwender und Datum | Bedenken und Anregungen | Erläuterung und Beschlussvorschlag |
|---|---|---|
| | **zu Ziff. 11 „Eingriffskompensation“ - Ausgleichsflächen**<br>Alternativ wäre es möglich, die Ausgleichsfläche auch auf der Grundstücksrestfläche Fl.-Nr. 80 (Westteil) verbindlich zuzuordnen, sofern das aus grünplanerischer Sicht denkbar wäre. Diese Grundstücksteilfläche steht derzeit im Eigentum von Brennereigenossenschaft Pentenried e.G. Mit URNr. 1879/2020 hat sich die Brennereigenossenschaft Pentenried e.G. verpflichtet, die erforderliche Grundstücksfläche auf dieser Teilfläche Flur-Nr. 80 zur Verfügung zu stellen. Sie hat hierzu die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Krailling (Ausgleichs-flächendienstbarkeit) in der URNr. 1879/2020 bereits beantragt.<br>Eine grundrechtliche Sicherung als Ausgleichsfläche ist somit gegeben.<br>Die derzeit geplante Ausgleichsfläche sollte sich von der Größe noch etwas reduzieren, sofern anstelle der jetzt geplanten oberirdischen Außenstellplätze der größte Teil in einer Tiefgarage untergebracht wird. | *Der Anregung wird gefolgt.*<br>Die Ausgleichsfläche wird auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 80 vorgesehen. Eine Reduzierung wird nicht erfolgen. Der ermittelte Eingriff geht von dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung aus unabhängig davon, ob dieses ausgeschöpft wird oder nicht. |
| | **Festsetzung der Begrünung**<br>Für eine attraktive Freiflächengestaltung, die Ortsrand-eingrünung, Hofbildung und private Bereiche zusammen-fassen soll, ist es essentiell, eine gewisse Flexibilität in Anzahl und Lage der Begrünung zu ermöglichen, da ansonsten eine Abschottung entsteht und keine gewünschte Durchmischung der Nutzungen.<br>Deshalb bitten wir, angesichts der Gesamtlänge von ca. 140 lfm Ortsrand, die Verpflichtung zur Pflanzung von Bäumen von 31 auf 15 zu reduzieren und eine Gruppierung mit Lücken bis zu 10 m zuzulassen. Dasselbe sollte auch für die Strauchpflanzungen gelten. | *Die Anregung wird nicht berücksichtigt:*<br>Wie bereits unter weiter oben erläutert, hält die Gemeinde an der bisherigen Geltungsbereichsabgrenzung fest, so dass keine Gruppierung möglich ist. |

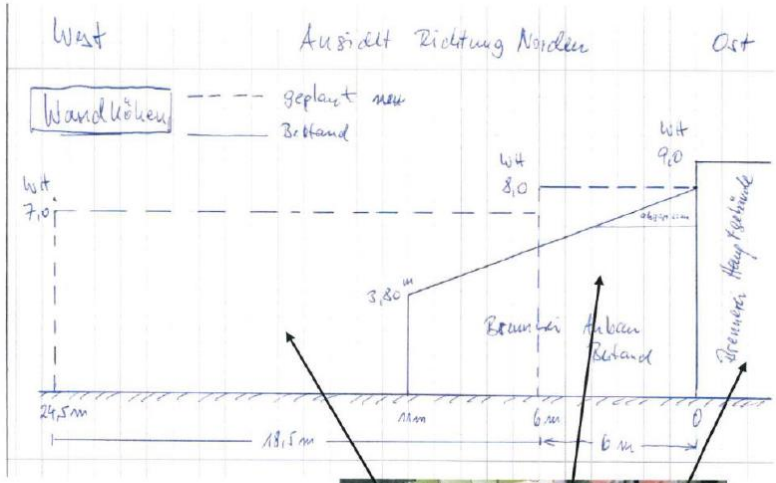
| Bebauungsplan Nr. 47 - Änderung für den Teilbereich „ehemalige Brennerei“<br>Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|---|---|---|
| Einwender und Datum | Bedenken und Anregungen | Erläuterung und Beschlussvorschlag |

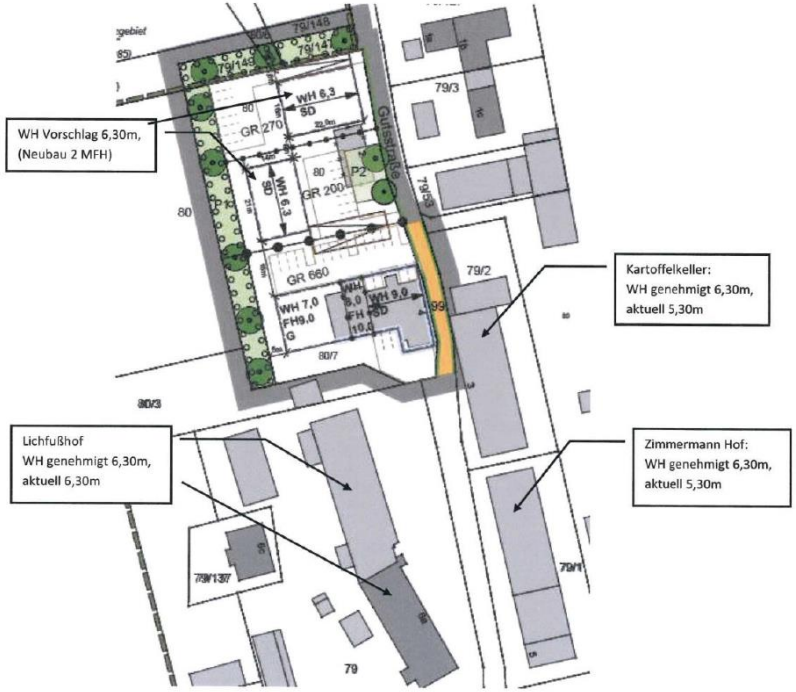
| | | |
|---|---|---|
| | Gerne würden wir die gewünschten Änderungen mit dem Gemeinderat sowie mit dem PV München, Fr. Jäger, und mit Hr. Ufer von Terrabiota besprechen, um die behördliche Fachplanung frühzeitig einzubinden und ein gemeinsames Konzept zu entwickeln, welches die Belange der Gemeinde Krailling berücksichtigt. Unsere Firma wäre auch bereit, eine Bauverpflichtung einzugehen, damit auch gegenüber der Gemeinde gewährleistet ist, dass die Wohnungen und/oder Reihen- bzw. Doppelhäuser zeitnah entstehen. | |

| Bebauungsplan Nr. 47 - Änderung für den Teilbereich „ehemalige Brennerei“<br>Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|---|---|---|
| Einwender und Datum | Bedenken und Anregungen | Erläuterung und Beschlussvorschlag |
| | Die vorgenannten Einspruchspunkte sind zusätzlich dem beigefügten Plan zu entnehmen.<br>Dieser ist gleichermaßen Bestandteil des Einspruchs. |  <br> |
| | | **Beschluss:**<br>**Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterungen berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.** |

| Einwender und Datum | Bedenken und Anregungen | Erläuterung und Beschlussvorschlag |
|---|---|---|
| **Birkenallee 58**<br><br>**03.11.2020** | ich übermittle Ihnen hiermit fristgerecht Bedenken und Änderungsvorschläge zur Änderung des Bebauungsplan Nr. 47 — ehem. Brennerei -—.<br><br>1. Auszug aus dem Beschlussbuch v. 7.7.2020. Schreiben der Gem. Krailling vom 24.9.2020:<br>Danke für die Zusendung der Abwägung der Bedenken und Anregungen.<br><br>Betreff: S. 31 Erläuterung zu Bürger Birkenallee 58:<br>Die Herabsetzung der Wandhöhe (WH) für Fl. Nr. 79/1 auf 6,30m ist schlüssig, da dies ja auch schon im restlichen Gebiet „Gut Pentenried“ so vorgesehen ist.<br>Ich möchte jedoch klarstellen, dass der derzeitige Bestand „Kartoffelkeller“ Fl. Nr. 79/2 und „Zimmermann Hof“ Fl. Nr. 79/1 eine tatsächliche Wandhöhe von lediglich 5,30 m aufweisen (nicht wie beschrieben Bestand 6,30m).<br>Im derzeit gültigen Bebauungsplan Gutsbereich ist für II+D eine Wandhöhe von 6,30m vorgesehen (Änderung 2018 Erhöhung der Wandhöhe von 6,0 m auf 6,30 m). Ein Neubau würde den jetzigen Bestand um 1 m überragen d.h. sowieso schon größer und klobiger werden.<br>6,30 m WH sollten daher das Maximum in einem so kleinen Gebiet sein. | **<u>Erläuterung:</u>**<br><br>*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.* |
| | 2. Allgemeine Stellungnahme:<br>Im Allgemeinen find ich die Änderung zum Brennereigelände gut gelöst und die vorgesehene Wohnbebauung mit 2 Mehrfamilienhäusern gerade noch an der Grenze der Verträglichen für den Gutsbereich. | *Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.* |

| Einwender und Datum | Bedenken und Anregungen | Erläuterung und Beschlussvorschlag |
|---|---|---|
| | 3. Wandhöhen ehem. Brennereigebäude (Bestand und geplanter Anbau).<br>Die Beibehaltung der Wandhöhe für das ehem. Brennerei-hauptgebäude von 9,0 m macht Sinn.<br>Der aktuelle Bestand des westlich des Hauptgebäudes bestehenden Anbaus mit einer Breite von 11 m Richtung Westen beginnt bei einer Wandhöhe von ca. 8,0 m, die auf der gesamten Länge von 11 m schräg abfällt bis auf ca. 3,80 m.<br>Die vorgeschlagenen Wandhöhen für den neuen Anbau von WH 8,0 m für einen 6 m breites Bindeglied/ Zwischenbau und dann WH 7,0 m für einen weiteren Anbau mit 18,5 m Länge (13,5 m mehr als bisheriger Bestand !!) empfinde ich als erheblich zu hoch. Das neue Gebäude wird dadurch ein riesiger Klotz und passt sich so in keinem Fall an die bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude, sowie die 2 neu geplanten Mehrfamilienhäuser in Norden an.<br>Der aktuelle Bestand und das neu geplante Gebäude kann der nachfolgenden Skizze in Seitenansicht entnommen werden. | *Die Anregungen werden aus folgenden Gründen zurückgewiesen:*<br><br>In der rechtsverbindlichen 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 für das Grundstück Fl.Nr. 0T, Gutsstraße 2 und 4, Gemarkung Fronhloh“ vom 24.08.2008 wird ein gewerblich genutztes Gebäude mit einer Länge von insgesamt 42 m und einer durchgehenden Wandhöhe von 9 m zu.<br>Der vorliegende Entwurf sieht nur einen Bauraum mit einer Gesamtlänge von 41,5 m vor und eine Abstufung bei der Wandhöhe. Zudem wurde die Grundfläche von 710m² auf 660 qm² reduziert. |

| Einwender und Datum | Bedenken und Anregungen | Erläuterung und Beschlussvorschlag |
|---|---|---|
| |  <br>Abb. rechts:<br>Ausschnitt aus städtebaulicher Entwurf mit Anbau Brennerei neu (hellblau) (PV München 7. 7. 2020)<br>Abb. unten:<br>Entsprechender Ausschnitt aus geplantem Änderungsvorschlag mit Bestand (grau)<br> <br>Ich schlage daher vor die Wandhöhen der ehem. Brennerei (Fl. Nr. 80/7) einheitlich an die umliegenden bereits bestehenden und neuen Gebäude anzupassen. Diese sind: (Lageplan siehe unten)<br>- Fl.Nr.79, Lichtfußhof (WH 6,30 m),<br>- Fl.Nr.80, 2 geplante neue Mehrfamilienhäuser (WH 6,30 | |

| Einwender und Datum | Bedenken und Anregungen | Erläuterung und Beschlussvorschlag |
|---|---|---|
| | m).<br>- FI.Nr. 79/2 derzeitiger Bestand „Kartoffelkeller“ und<br>- FI.Nr.79/1 „Zimmermann Hof“ (beide aktuell 5,30 m), jedoch Änderung im gültigen Bebauungsplan bereits auf WH 6,30m)<br>  <br><br>Änderungsvorschlag:<br>Da abgestufte Wandhöhen zum Ortsrand nach Westen (wie bereits in der Begründung beschrieben) durchaus optisch Sinn machen, rege ich an für das Zwischengebäude (Bindeglied) eine optisch gute Zwischenlösung z. B. WH | |

| Einwender und Datum | Bedenken und Anregungen | Erläuterung und Beschlussvorschlag |
|---|---|---|
| | 7,30m an. Die Firsthöhen sollten entsprechen angepasst werden.<br><br>Vorschlag zu Wandhöhen ehem. Brennereigebäude Fl. Nr. 80/7<br><br> <br><br><br>- WH Hautgebäude Brennerei: 9,0 m sollte bleiben<br>- Bindeglied/Zwischenbau: Länge 6 m von derzeit WH 8,0 m > auf WH 7,30 m reduzieren<br>- Anbau neu: Länge 18,5 m von derzeit WH 7,0 m > auf WH 6,30 m reduzieren (WH wie alle anderen umliegenden Gebäude)<br>- Die Firsthöhen sollten entsprechend angepasst werden.<br><br>Durch die, meiner Meinung nach, recht geringfügige Änderung wird die Optik des neuen Gebäudes Brennerei (insbesondere der neue Anbau) an die Gebäude der Umgebung angepasst. Der Anbau ist dabei immer noch riesig !!<br>Insbesondere wird durch einen riesigen Anbau mit 18,5 m Länge und möglich genehmigter Wandhöhe von 7,0 m kein Präzedenzfall für die noch nicht abgehandelte Änderung der | |

| Bebauungsplan Nr. 47 - Änderung für den Teilbereich „ehemalige Brennerei“<br>Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|---|---|---|
| Einwender und Datum | Bedenken und Anregungen | Erläuterung und Beschlussvorschlag |
| | Bebauungsplan für Fl. Nr. 79/2 „ehem. Kartoffelkeller“ und Fl. Nr. 79/1 Zimmermann Hof (beide Aktuell für 6,30 m genehmigt) geschaffen.<br>Ich würde mich freuen wenn Sie meine Anregungen aufgreifen und umsetzen. Gerne bin ich bereit meine Anregungen bei einem Ortstermin zu erläutern. | |
| | | **Beschluss:**<br>**Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterungen berücksichtigt und es bedarf keiner Überarbeitung der Planunterlagen.** |

**<u>Abstimmungsergebnis</u>**

Zustimmung: **7**

Ablehnung: **2**