

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum B-Plan Nr. 39 „Erweiterung Altenheim / Betreutes Wohnen“ in der Fassung vom 29.09.2019, Gemeinde Krailling

Lfd. Nr.	Beteiligte (öffentlich)	Inhalte der Stellungnahmen	Forderungen
1	Regierung von Oberbayern vom 30.11.2020	Keine Einwände Die Planung muss in enger Abstimmung mit den Fachbehörden erfolgen.	Kenntnisnahme, Die Planung wurde mit den Fachbehörden intensiv abgestimmt, vgl. lfd. Nr. 2 und 10
2	Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Starnberg vom 25.11.2020	1. Durch die Planung ergeben sich neben den im Umweltbericht bereits dargestellten keine erkennbaren zusätzlichen Auswirkungen auf die Belange des Natur- und Artenschutzes 2. die sich aus der Planung ergebenden Konflikte bzw. Einwendungen wurden eingehend erörtert, Konfliktlösungen sind hinreichend dargestellt und Zurückweisungen sachlich begründet bzw. abgewogen. Die untere Naturschutzbehörde hat keine weiteren Einwendungen.	Kenntnisnahme
3	Landratsamt Starnberg Nagel (Immissionschutz/ Abfallwirtschaft) Vom 25.11.2020	Es wird gebeten, die Beschlüsse zu den Punkten 1-4 [aus vorhergehender Stellungnahme] zu vollziehen.	Die Punkte 1-4 wurden nur teilweise und unvollständig übernommen, dies erfolgt als redaktionelle Korrektur zur erneuten Auslegung.
4	WWA Weilheim vom 30.11.2020	Niederschlagswasser darf nur in Ausnahmefällen über unterirdische Versickerungsanlagen ohne vorherige Filterpassage abgeleitet werden. Muldenversickerung ist der Vorzug zu geben. Es wird empfohlen, durch den Freiflächenplaner potentielle Grünflächen für flächenhafte Versickerung festzusetzen.	Kenntnisnahme: Es ist keine unterirdische Versickerungsanlage erforderlich oder vorzusehen. Im Zuge der Freiflächenplanung zum Bauantrag werden entsprechende Flächen für Muldenversickerung eingeplant.
5	Würmtal Zweckverband vom 27.11.2020	Zusätzlich zu den im Schreiben vom 27.01.2020 angesprochenen Punkten bestehen keine anderen Einwendungen	Kenntnisnahme

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum B-Plan Nr. 39 „Erweiterung Altenheim / Betreutes Wohnen“ in der Fassung vom 29.09.2019, Gemeinde Krailing

6	AWISTA Starnberg vom 27.11.2020	Es wird um namentliche Aufnahme „Abfallentsorgung durch das AWISTA Starnberg KU“ in Punkt 4.4 der Begründung gebeten. Davon ausgenommen ist Bauabfall während der Bauphase	Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
7	SWM Infrastruktur Region vom 10.11.2020	Keine Einwände Interesse alle Gebäude an das Erdgassystem anzuschließen Für Baumpflanzungen besteht ein Mindestabstand von 2,5 m zu Leitungen	Kenntnisnahme aufgrund der Lage der Erdgasleitung im Gehweg in 1,3 m Entfernung zur Grundstücksgrenze ist der Mindestabstand gewährleistet, da neue Bäume in mind. 1,5 m Abstand zum Gehweg gepflanzt werden.
8	DB Immobilien AG vom 10.11.2020	Sie Stellungnahme vom 6.2.2020 ist weiterhin gültig und zu beachten.	Kenntnisnahme, die damalige, zustimmende Stellungnahme wurde bereits berücksichtigt
9	Telefonica O2 vom 09.11.2020	Keine Einwände	Kenntnisnahme
10	AELF Weilheim vom 09.11.2020	Durch die Änderungen sind weder land- noch forstwirtschaftliche Belange betroffen. Es wird auf die Stellungnahme vom 19.01.2020 verweisen.	Kenntnisnahme: Die Planung der Ausgleichsfläche wurde durch das AELF mit E-Mail vom 10.06.2020 mit dem Aktenzeichen AELF-WM-F1-4612-31-1-5 bestätigt
11	Gemeinde Planegg vom 27.10.2020	Keine Einwände	Kenntnisnahme
12	Würmtal Zweckverband vom 20.10.2020	Keine Einwände Die Ableitung des Schmutzwassers über den vorhandenen Schmutzwasserkanal ist möglich. Um die erforderlichen Abwassereinheiten im zur Verfügung stehenden Abwasserkontingent vormerken zu können, ist die zulässige Geschossfläche bzw. Bettenzahl zeitnah mitzuteilen.	Kenntnisnahme
13	Deutsche Telekom Technik GmbH vom 5.11.2020	Unsere Bedenken und Anregungen sind ausreichend berücksichtigt.	Kenntnisnahme. Nachdem es sich um eine bestehende Straße handelt, die weder aus- noch umgebaut werden soll, ist die Aufnahme einer derartigen Festsetzung obsolet.
14	Kreisbrandinspektion vom 2.12.2020	Keine Hinweise oder Anregungen	Kenntnisnahme
15	Verwaltung	Eine Überprüfung des Bauraums und der im Vorabzug	Übernahme und Anpassung der Planung gemäß den Anregungen der Verwaltung

	<p>vorliegenden Planung hat ergeben, dass eine Grundfläche von 1.500 m² ausreicht.</p> <p>Die Festsetzung Planung von oberirdischen Stellplätzen parallel zur Straße, jedoch hinter dem vorhandenen Gehweg, erscheint nicht sinnvoll. Die Festsetzung sollte einerseits bestimmt genug sein, andererseits etwas planerischen Spielraum lassen. Aus diesem Grund wird angeregt, eine Fläche im Nordwesten des Baugrundstücks als Fläche für Stellplätze festzusetzen, zusätzlich wird die Festsetzung Ziff. B.5.1.1 folgendermaßen gefasst: „<i>Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich in den Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit Zufahrt von der Straße her zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) sind nicht zulässig.</i>“ In Ziff. Ziff.B.5.5.1 wird in Satz 3 ergänzt, dass „<i>mind. 5, max. 8 ebenerdige Stellplätze</i>“ zulässig sind</p> <p>Auf der Grundlage des Urteils „1 N 16.1258 des VGH München vom 29.09.2020 wird folgende Änderung der Festsetzungen angeregt: Ziff. B.8.4 erhält den Titel: <i>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern</i></p> <p>Ziff. B.8.5 wird folgendermaßen gefasst: <i>Fläche mit Maßnahmen zum Artenschutz</i></p> <p><i>In dieser Waldfläche sind an geeigneten Stellen bis April eines Jahres insges. mind. 20 Niströhren oder -tubes für Haselmäuse aufzuhängen.</i></p> <p>Ziff. B. 8.6 wird folgendermaßen gefasst: <i>Die Fällung der Bäume auf dem Baugrundstück ist frühestens im Winter nach Durchführung der Maßnahme B.8.5 und nur jeweils zwischen dem 1.1. und 28.2 zulässig. Die Rodung der Wurzelstöcke ist jeweils erst ab Mai des Jahres der Fällung zulässig.</i></p> <p>Der Hinweis Ziff. D.2.11, Belange des besonderen Artenschutzes, erhält nach Satz 1 folgende Fassung: <i>Zur Sicherstellung artenschutzfachlicher Anforderungen wird die Gemeinde in einem Vertrag mit dem Eigentümer regeln,</i></p>	
--	---	--

		<p><i>dass in der Waldfläche gezielt mind. sieben Laubbäume - Eichen oder andere für die Biodiversität wichtige Arten - teilweise freigestellt, entwickelt und dauerhaft bis in das Stadium stehenden Totholzes belassen werden. Im Unterwuchs werden zusätzlich Waldsträucher durch Einzelstammmentnahme gefördert. Dort wurden bereits 15 Haselsträucher gepflanzt. In Abständen bis zu 5 m vom Nordrand der Waldfläche werden im Rahmen blüten- und beerenreiche Sträucher und Kleinbäume entwickelt, in einem Streifen zwischen bis zu 15 m zum Nordrand der Waldfläche dazu auch Kleinbäume und Bäume 2. Wuchsordnung, die als Nährgehölze der Haselmaus dienen. In dieser Zone dürfen Bäume im Zuge der ordnungsgemäßen forstwirtschaftlichen Nutzung des Waldes gefällt werden, insbesondere, wenn sie unmittelbar bruchgefährdet sind.</i></p>	
16	<p>Bund Naturschutz, Kreisgruppe Starnberg vom 30.11.2020</p>	<p>1.1 Ablehnung: Gebote der Flächenminimierung und Ressourcenschonung sollten Beachtung finden. Die Entscheidung, eine Seniorenwohnanlage im Bannwald zu errichten, erfolge auf Basis falscher Vorgaben (ROEK). Dies ist durch das Biodiversitätsprojekt und die Artnachweise von URA-Käferarten und Haselmaus widerlegt. Ohne diese falsche Beurteilung hätte die Regierung von Oberbayern nie „grünes Licht“ für die Bauplanung gegeben. Durch die Planung wird ein wertvoller Mischwald mit vielen Eichen bis zu 37 cm Brusthöhendurchmesser (BHD) und anderen Laubbäumen bis zu 45 cm BHD gerodet. Die Begründung, aus Klimaschutzgründen sei der Bebauung Vorzug zu geben vor dem Schutz des Bannwalds, ist fachlich nicht haltbar.</p> <p>1.2 Gemäß Regionalplan liegt Krailling im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Würmtal und hat auf Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken (klimat. Funktion, örtl. Grün- und Naherholungsfunktion, Offenhaltung der noch unbebauten Bereiche, Sicherung der Artenvielfalt)</p> <p>1.3 Die Rodung von über 5.000 m² arten und strukturrei-</p>	<p>Zu 1.1: Kenntnisnahme: Die Waldrodung stellt tatsächlich einen erheblichen Eingriff dar. Auf der Grundlage der vorliegenden und in der Bebauungsplanung berücksichtigten Gutachten, insbesondere der „Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ durch Pan GmbH vom 02.10.2019 und der „Erfassung xylobionter und xylophiler Käfer im Umfeld des Biodiversitätsprojekts „Eremiten im Klosterwald Maria Eich“, Abschlussbericht 2018-2020 durch Wolfgang Lorenz vom 30.04.2020 wird aufgezeigt, dass die Eingriffe handhabbar sind und unter Berücksichtigung der in der „saP“ benannten Maßnahmen die Eingriffsfolgen so weit gemindert werden, dass der Eingriff als zulässig angesehen werden kann. Die Regierung von Oberbayern kennt diese Stellungnahmen und hat sie in ihrer erneuten Beurteilung vom 30.11.2020 mit einbezogen. Sie kommt zum Ergebnis, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht. Unter Einbeziehung der Nähe zur S-Bahn und der geplanten Ersatzaufforstung ist die Einschätzung durchaus nachvollziehbar, allerdings steht es der Gemeinde nicht zu, hier eine vertiefte Beurteilung der Stellungnahme der Regierung zu treffen.</p> <p>zu 1.2: Kenntnisnahme: das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Würmtal wird durch die Planungen nicht berührt.</p> <p>Zu 1.3 Kenntnisnahme: In der „Erfassung xylobionter und xylophiler Käfer im Umfeld des Biodiversitätsprojekts „Eremiten im Klosterwald Maria Eich“, Abschlussbe-</p>

	<p>chem Mischwald schädigt die Funktionen gem. Waldfunktionsplanung Erholung, Klimaschutz, Immissions- und Lärmschutz) dieser westl. Vernetzungsfläche des geschützten Landschaftsbestandteils (GLB) Eichen-Hainbuchenwald. Es handelt sich nicht um jungen Fichtenwald, sondern 80-90 Jahr alten Mischwald auf sehr altem Waldboden, wie nicht zuletzt sehr seltene xylobionte Käfer zeigen. Ein funktionaler Ausgleich durch die vorgesehene Ausgleichsfläche in großer Entfernung zur geschädigten Waldfläche kann nicht bewirkt werden.</p> <p>1.4 Die Kraillingener Bevölkerung hat sich beim Artenschutzbegehren klar für besseren Artenschutz ausgesprochen. Der Bau der Seniorenwohnanlage vernichtet und beeinträchtigt wertvollen Lebensraum bedrohter und geschützter Arten.</p> <p>1.5 Die geplante Rodung beschränkt sich nicht auf die 5.000 m², da der Schutzstreifen bis 25 m ohne Bäume 1. Wuchsordnung zu berücksichtigen ist. Bei den Eingriffen handelt es sich um Gründe der Verkehrssicherheit und nicht des Naturschutzes.</p> <p>2.1 Kompensationsbedarf Der Kompensationsfaktor mit 1 ist zu niedrig angesetzt, die geplante Bepflanzung der Sträucher und Bäume entspricht nicht einem hochwertigen Waldsaum, sie ist einer normalen Gartenhecke gleich zu setzen. Der BN kann sich der Beurteilung in der Begründung, dass in Planfolge eine nachteiligen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind, nicht anschließen. Im vorhergehenden Absatz steht, dass artenschutzrechtliche Konflikte nicht endgültig auszuschließen sind.</p>	<p>richt 2018-2020 durch Wolfgang Lorenz vom 30.04.2020 wird aufgezeigt, dass die Eingriffe handhabbar sind und dass durch den vorgesehenen Waldeingriff unter Einbeziehung der vorgesehenen Waldentwicklungsmaßnahmen im Südteil des Geltungsbereichs ein direkter und adäquater Ausgleich geschaffen wird. Die Ausgleichsfläche in ca. 1,35 km befindet sich im räumlichen Zusammenhang mit dem Bannwald und ist daher nach übereinstimmender Auffassung des AELF Weilheim und der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Starnberg als Ausgleich geeignet. Der Wald ist gemäß Angaben des Eigentümers und dem Waldbild entsprechend nach Sturmereignissen in den späten 80er Jahren des vergangenen Jahrhunderts neu angepflanzt worden und somit gute 40 Jahre alt.</p> <p>Zu 1.4: Kenntnisnahme: die Planung berücksichtigt alle artenschutzfachlichen Belange. Der Artenreichtum wird trotz des Eingriffs letztlich erhöht, da zahlreiche artenschutzfachliche Begleitmaßnahmen eine Anreicherung des Lebensraums nach sich ziehen werden.</p> <p>Zu 1.5: Planänderung: Der Wald wird keinesfalls gerodet, vielmehr wird er als Wald festgesetzt. Die Planung wird dahingehend geändert, dass der Waldumbau aus artenschutzfachlichen Gründen nur mehr als Hinweis erfolgt, um auch und den Erhalt des Waldes zu dokumentieren. Die Gemeinde schließt mit dem Waldeigentümer der Stiftung, die das Betreute Wohnen errichten wird, einen Vertrag, in dem am Nordrand des Waldes auf 5 m Breite die Anreicherung mit Blühsträuchern und im weiteren Abschnitt von max. 15 m zum Nordrand mit kleineren Bäume vereinbart wird. Die Stiftung sichert diese Verpflichtung wiederum mit dem Eigentümer ab. Diese stellen Nährgehölze der Haselmaus dar.</p> <p>Zu 2.1: Kenntnisnahme und Anpassung der Begründung: Gemäß Leitfaden Eingriffsregelung ist bei Gebieten mittlerer Bedeutung ein Kompensationsfaktor von 0,8 – 1,0 anzusetzen, für Gebiete hoher Bedeutung der Faktor 1,0-3,0. Welcher Faktor konkret anzusetzen ist, ist daher dem Einzelfall vorbehalten. Im Falle des Waldes mit ca. 40-jähriger Entwicklungsdauer und einem höheren Fichtenanteil entspricht der Kompensationsfaktor den üblichen Gepflogenheiten. Zur Aussage, dass die Ausbildung eines 25 m tiefen Waldmantels mit Stiel-Eiche, Hainbuche, Elsbeere, Flatter-Ulme und Vogel-Kirsche, davor mit Vogelbeere Holz-Apfel, Wild-Birne, Weißdorn und Großsträuchern und im Norden auf 3-4 Reihen mit mittelgroßen und niedrigeren Sträuchern mit einer Gartenhecke gleichzusetzen sei, kann nicht nachvollzogen werden. Das AELF hat in einer Stellungnahme vom 10.06.2020 (AELF-WM-F1-4612-31-1-5) die geplante Ersatzaufforstung für gut befunden. Die Aussage</p>
--	---	--

		<p>2.2.: Es ist nicht akzeptabel, dass der „Abschlussbericht 2018-2020: Erfassung xylobionter und xylophiler Käfer im Umfeld des Biodiversitätsprojekts „Eremiten im Klosterwald Maria Eich“ nicht mitberücksichtigt wurde. Die biologische Vielfalt hängt von der Vernetzung ab, Urwaldreliktstandorte sind vielfach isoliert, für diese Standorte sind Entwicklungs- und Vernetzungskonzepte erforderlich. im östlich an das Baugebiet anschließenden Eichen-Hainbuchenwald (GLB) wurden zwei Urwaldreliktarten sowie 34 Rote-Liste-Arten nachgewiesen. Im Eingriffsbereich wurden sechs Rote-Liste-Arten, darunter die vom Aussterben bedrohte Art Pycnomerus terebrans nachgewiesen. Dieser Sachverhalt wurde in der Planung nicht berücksichtigt.</p>	<p>in der Begründung, dass Konflikte nicht endgültig auszuschließen seien, wurde durch die aktuellen Unterunterlagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung überholt (vgl. die ausgelegenen Dokumente: „Eignung der umliegenden Wälder für die Haselmaus mit Kartendarstellung“, PAN Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH, 7.10.2020 sowie Stellungnahme der höheren Naturschutzbehörde zur „Anfrage Haselmaus“ vom 14.10.2020). Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Zu 2.2: Die nach Erstellung der saP fertiggestellte Käferkartierung von Wolfgang Lorenz ergab zwar naturschutzfachlich sehr hochwertige Vorkommen im Bebauungsplangebiet. Die im Schreiben des BN aufgeführten Arten sind aber nicht europarechtlich geschützt und damit nicht für den speziellen Artenschutz relevant. Gleichwohl sind sie in der Abwägung zu berücksichtigen. Bei den aufgefundenen Arten handelt es sich um xero-thermophile Arten, das heißt, sie benötigen sonnenexponiertes Totholz und sind besonders bei warmem und trockenem Wetter flugaktiv. Dies war in den Jahren 2018 und 2019 aufgrund der klimatischen Bedingungen deutlich ausgeprägter als in den Vorjahren. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass im Jahr der Untersuchung 2019 diese Käferarten letztlich in allen umgebenden Wäldern bei Ausbreitungsflügen zu erwarten waren, worauf auch der Fund von Pycnomerus terebrans im Gebiet UF01a hindeutet: Dort sind keine sonnenexponierten „uralten Baumruinen“ gegeben, die gemäß Gutachten als zentrales Habitat benannt sind. Es ist daher davon auszugehen, dass die Art mittels Flugfensterfallen nicht nur in der Fläche UF01a zu finden war, sondern dies auch im restlichen, nicht untersuchten Waldbereich so gewesen wäre. Mit den vorgesehenen Maßnahmen in der Waldfläche, die aus rechtlichen Gründen nunmehr gem. Hinweis und „Vertrag zur Sicherung von Maßnahmen zum Artenschutz“ umgesetzt werden, wird eine Verbesserung des Lebensraums genau für diese Arten erzielt (7 Biotopbäume, Auflichtungen, mit sonnigeren Flächen zugunsten eines für diese Arten geeigneteres Binnenklima. Somit ist hier auch langfristig von einem Erhalt bzw. gar einer Verbesserung der Lebensraumbedingungen für diese Arten auszugehen. Ohne die Bebauungsplanung würde der Wald weiterhin als Wirtschaftswald ggf. auch mit Fichten entwickelt und genutzt, so dass definitiv keine Biotopbäume entstehen würden, bzw. die potentiellen Biotopbäume (Eichen, Buchen) durch Verschattung sogar weiter entwertet werden könnten. Die Gemeinde ist sich ihrer Verantwortung bewusst und hat deshalb die genannte Waldfläche südlich des Baugrundstücks in die Planung mit aufgenommen. Damit wird auch klargestellt, dass keine weiteren Entwicklungen in diesem Gebiet vorbereitet werden sollen. Der</p>
--	--	--	---

		<p>2.3 Lichtverschmutzung: gerade im Frühjahr und Herbst wird es ohne Großbäume im südlich angrenzenden Wald zu einer massiven Lichtverschmutzung kommen. In Pkt. 4. Des Weiteren: es ist unverständlich, wieso die Vermeidung der Lichtverschmutzung nicht auf der westlichen Gebäudesite gefordert wird.</p> <p>2.4 Waldumbaufäche Restwald: Die Waldumbaufäche wird nur auf einem Streifen von 19-25 m Restfläche mit Bäumen 1. Wuchsordnung verbleiben. Das Mikroklima wird verändert, auch wegen der Aufheizung durch das Gebäude. Der GLB Eichen-Hainbuchenwald wird in seiner Resilient geschwächt. Man könnte die Bäume weiter wachsen lassen und den Eigentümer mithilfe öffentlicher und privater Förderung finanziell kompensieren. Die Pflanzung der neuen Bäume im Nordteil macht den Verlust der vielen gerodeten Eichen und weiterer Laubbäume nicht wett. Ältere Bäume besitzen gegenüber Jungbäumen eine bis zu 10.000-fache biologische Aktivität. Der jetzige Bannwald stellt eine wichtige Vernetzungsfläche für den GLB dar. Baumartenzusammensetzung und Alter stellt eine Momentaufnahme dar. In 50 bis 100 Jahren wird diese anders aussehen als heute. Wichtig ist ein Erhalt des Bannwalds.</p> <p>3. fehlende Umsetzung der 14. FNP-Änderung Der Beschluss sollte auf der Grundlage der Erkenntnisse aus dem Käfergutachten vom April 2020 sobald wie möglich umge-</p>	<p>Umweltbericht wird dahingehend ergänzt.</p> <p>Zu 2.3: Im Bebauungsplan, Ziff. B.8.7 wird der Einsatz von „insektenfreundlichen“ Leuchtmitteln festgesetzt. Diese Festsetzung sollte folgendermaßen ergänzt werden: <i>„Die Beleuchtung der Zugangswege ist im Zeitraum von 22 bis 6 Uhr mit Bewegungsmelder zu steuern, eine Dauerbeleuchtung ist unzulässig. Eine Beleuchtung der Außenanlagen auf der Süd- und Westseite des Gebäudes ist mit folgender Ausnahme unzulässig: Eine Beleuchtung auf der durch die Tiefgarage unterbaubaren Fläche ist zulässig, wenn diese ausschließlich nach Norden abstrahlend erfolgt und in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr ausgeschaltet wird“</i>. Darüber hinaus ist anzumerken, dass das gesamte Gebäude mit außen liegenden Rollos ausgestattet wird. Es ist davon auszugehen, dass diese gerade von den alten Bewohnern des Betreuten Wohnens in den Nachtstunden geschlossen werden. Festsetzung Ziff. B.8.7 wird zusätzlich ergänzt: <i>„An den süd- und westseitig orientierten Fassaden sind außenliegende Jalousien anzubringen.“</i></p> <p>Zu 2.4: Kenntnisnahme: Auf der Waldumbaufäche erfolgt keinerlei Rodung von Waldbäumen. Vielmehr werden lediglich einzelne, vorzugsweise schwächere Bäume gefällt, um eine Verbesserung der Waldstruktur für die Haselaus zu ermöglichen. Auf dem Streifen zur Straße werden ca. 10 neue Bäume gepflanzt (Stammumfang > 20 cm, so dass diese Bäume bereits mehrerer Jahre alt sind), die klimatische Auswirkungen reduzieren. Eine wesentliche Änderung der mikroklimatischen Verhältnisse ist auch für den Eichen-Hainbuchenwald in mind. 28 m Entfernung vom neuen Gebäude nicht erkennbar. Die mit dem Waldeigentümer getroffene Vereinbarung dient dem Ziel, die Vernetzungsfunktion des verbleibenden Waldes deutlich zu erhöhen und somit zu stärken. Der Bannwald wird flächengleich ausgeglichen, in 50 bis 100 Jahren wird sich auch die Waldausgleichsfläche zu einem älteren Eichen-Hainbuchenwald entwickelt haben.</p> <p>Zu 3.: Kenntnisnahme: Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans steht zwar räumlich, nicht aber inhaltlich in direktem Zusammenhang mit der Bebauungsplanung. Der FNP wird in einem gesonderten Verfahren geändert, hier wird mit Sicherheit auch der damals als Parkplatz dargestellte Bereich künftig dem zu erhal-</p>
--	--	--	---

	<p>setzt werden. Insbesondere ist hier der Korridor zwischen Altenheim und Sportplatz zu nennen, der im FNP noch als Parkplatz dargestellt wird.</p> <p>3.2 Die Eichen wuchsen im Wald und können daher nicht einfach freigestellt werden. Falls die anderen freizustellenden Bäume Buchen sind, schädigt sie das Freistellen. Infolge von Lichteinfall und Austrocknung stellt die Freistellung keine Auf-, sondern eine Abwertung dar. Eine Flächenversiegelung führt zu einer zusätzlichen Aufheizung im Gebiet, diese Auswirkungen sind im Umweltbericht nicht ausreichend gewichtet.</p> <p>4. Haselmaus Die Größe der lokalen Population wurde nicht ermittelt. Es besteht die Gefahr, dass das Vorkommen dieser Art für immer verloren gehen. Ihre Lebensstätten dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden. Unklar ist, wo die Karte [zu finden ist]</p> <p>5. Die vorgeschriebene saP ist noch auf dem Stand vom 2.10.2019 somit sind die Erkenntnisse des Käfergutachtens vom 30.04.2020 nicht berücksichtigt. Der sehr hohe naturschutzfachliche Wert des bisher stark unterschätzten GLB und seines westlich angrenzenden Bannwalds ist hiermit nachgewiesen. Die Rodungen im 25-m-Streigfen sind nicht berücksichtigt. Der BN wird ein eigenes Vogel- und Fledermausgutachten nachreichen.</p> <p>6.: Fehler im Bebauungsplanentwurf:</p> <p>6.1: Erfordernis einer detaillierten Planzeichnung mit Eintragung der Rückegassen und dem Kiesweg. Dieser scheint Teil der Waldumbaufläche zu sein. Die Größe des Schutzstreifens mit 25 m ist in der Planzeichnung darzustellen sowie alle in der „Waldumbaufläche“ befindlichen Eichen, Buchen, Ahorne und Hainbuchen mit einem Brusthöhen-</p>	<p>tenden Bestand entsprechend als Wald verzeichnet.</p> <p>Zu 3.2: Das Freistellen erfolgt durch den Förster des Eigentümers, so dass hier von einer waldbaulichen Expertise ausgegangen werden kann. Wieso die Entwicklung von lebenden Biotopbäumen oder eine Verbesserung der Lichtverhältnisse im Wald eine Abwertung darstellen soll, ist nicht nachvollziehbar. Die Darstellung der klimatischen Folgen im Umweltbericht (S. 43 f.) erscheint unter Einbeziehung der im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen zur Bepflanzung ausreichend.</p> <p>Zu 4.: Kenntnisnahme: Aufgrund der Waldstruktur ist tatsächlich eine flächendeckende Besiedlung des derzeit vorhandenen Bestands äußerst unwahrscheinlich. Durch die geplanten Maßnahmen in der Waldumbauzone wird die Eignung als Lebensraum der Haselmaus aber deutlich zunehmen. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen genügen in Abstimmung mit der höheren Naturschutzbehörde als Genehmigungsbehörde, um einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand verneinen zu können. die „Karte Eignung Haselmaus“, in der die „Eignung der umliegenden Wälder für die Haselmaus“ gezeigt wurde, lag mit aus.</p> <p>Zu 5.: Kenntnisnahme, vgl. zu 2.2, die gefundenen Arten sind nicht „saP-relevant“, sie werden jedoch in der Abwägung zu 2.2 berücksichtigt. Die "Rodungen innerhalb des 25m-Gebäudeschutzstreifens" (= Teil der Waldumbauzone) sind sowohl bei den Kartierungen als auch bei der Prüfung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen in der saP mit untersucht.</p> <p>Zu 6.1: Kenntnisnahme, Ergänzung von Hinweisen: Innerhalb einer Waldfläche sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB keine weiteren Regelungen zulässig. Eine Darstellung von Einzelbäumen ist weder sinnvoll noch zielführend. Rückegassen sind Bestandteil des Waldes. Diese könnten als Hinweis dargestellt werden, was aufgrund ihrer Veränderbarkeit keinen Erkenntnisgewinn nach sich ziehen würde. Die in den Bebauungsplan einbezogene Waldfläche reicht bis an den vorhandenen Kiesweg heran, diese ist aus dem georeferenzierten Luftbild übertragen und somit auf wenige</p>
--	---	--

	<p>durchmesser > 20 cm. Die Schutzstreifen sind mit Hilfe von Pflöcken zu markieren.</p> <p>6.2 Rodung aller Bäume 1. Wuchsordnung im 25-m-Streifen, auch auf dem Gelände des Altenheims dürfen demnach keine Großbäume gepflanzt werden.</p> <p>6.3 Die Gebäudeschutzstreifen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit und nicht des Naturschutzes erforderlich. Das Baugrundstück muss die Gebäudeschutzstreifen umfassen und es ist eine Kompensation erforderlich.</p> <p>6.4 Es muss ein Beleuchtungskonzept erarbeitet werden.</p> <p>6.5 Nistmöglichkeiten müssen planerisch berücksichtigt werden.</p> <p>6.6 Die Begrünung von Dächern ist zu begrüßen. Sie kann</p>	<p>Zentimeter genau. Gleichwohl wird der bestehende Kiesweg als Hinweis zur Klarstellung in den Plan mit aufgenommen. Der in den Hinweisen benannte Streifen von 5 bzw. 15 m Abstand kann in der Planzeichnung als weitere Hinweis aufgenommen werden. Eine Markierung der Streifen im Gelände ist derzeit nicht erforderlich. Es erfolgen dort keine Rodung, höchstens werden durch den Waldeigentümer bzw. dessen Förster einzelne, schwache Bäume gefällt. Die Waldfläche bleibt Wald im Sinne des Waldgesetzes. Wieso die artenschutzfachlichen Maßnahmen seitens des BN abgelehnt und als Rodung (Ersetzen des Waldes durch eine andere Nutzung) bezeichnet werden, ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Zu 6.2: Kenntnisnahme: Im nördlichen Streifen soll gemäß dem aufgrund der Bestimmungen des § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB nun als Hinweis D.2.6 geführten Text eine Entwicklung von Haselmaus-Nährgehölzen gefördert werden. Eine Rodung von Großbäumen ist nicht erforderlich, im Waldzusammenhang stockende, vitale und nicht bruchgefährdete Großbäume können dort ebenfalls verbleiben, wie sie auf dem Baugrundstück gepflanzt werden sollen. In der vom BN so genannten Baumwurfzone kann der Betreiber des Altenheims in Abstimmung mit dem Eigentümer gemäß Vertrag einzelne, gefährdende Bäume entfernen. In dieser Zone sollen aber Großbäume durchaus erhalten werden, dies wird auch vertraglich entsprechend gesichert. In keinem Fall ist hier demnach eine Schmälerung der Waldeigenschaften oder gar eine Rodung möglich.</p> <p>Zu 6.3: Auf den genannten Flächen ist ein Erhalt des Waldes mit einzelnen, gezielten Umbauten zugunsten von Nährgehölzen der Haselmaus vorgesehen. Die Flächen sind gleichzeitig zu beobachten, um zu verhindern, dass dort einzelne Großbäume mit abnehmender Vitalität eine Gefährdung des geplanten Gebäudes darstellen. Im Gesamten verbleibt der Wald jedoch als Wirtschaftswald mit wesentlichen, positiven Maßnahmen für Biodiversität und Artenschutz. In Westen des Gebäudes ist kein derartiger Streifen vorgesehen. Vielmehr sind hier auf dem Baugrundstück (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) gemäß Bebauungsplan 8 heimische, standortgerechte Bäume 2. Wuchsordnung zu pflanzen.</p> <p>Zu 6.4: Kenntnisnahme, vgl. zu 2.3. Die genaue Planung ist im Bauantragsverfahren durchzuführen und zu belegen.</p> <p>Zu 6.5: Kenntnisnahme: Die Nistmöglichkeiten für die Haselmaus sind bereits aufgehängt, jedoch außerhalb der Fläche des Baugrundstücks.</p> <p>Zu 6.6: Kenntnisnahme. Es wird auf die Festsetzung Ziff. 8.9. verwiesen, der gemäß dem Weiher Dachflächenwasser zuzuführen ist. Begrünte Dächer speichern Nieder-</p>
--	---	--

		<p>aber Starkregenereignisse nicht aufnehmen. Es ist eine Kombination aus PV-Anlage und Begrünung festzusetzen.</p> <p>6.7 Es fehlt eine Alternativenprüfung</p>	<p>schlagswasser und geben es verzögert ab. Das überschüssige Wasser versickert ähnlich wie im Bestand auf dem Kiesboden. Mit einer deutlichen Verschlechterung des Kleinklimas ist nicht zu rechnen. Die Höhenwirkung des Gebäudes gegenüber dem bestehenden Altenheim soll durch eine PV-Anlage nicht noch vergrößert werden. Aus diesem Grund erfolgt keine derartige Festsetzung. Eine PV-Anlage wäre nur dann sinnvoll, wenn auf der Südost-, Süd- und Südwestseite keine größeren, verschattenden Bäume gepflanzt würden. Diese Pflanzungen sind aber wesentlicher Bestandteil der Planung.</p> <p>Zu 6.7: Kenntnisnahme. Es wird auf Kap. 3.8 der Begründung verwiesen. Von einzelnen Bürgern wurden konkrete Standorte benannt, die hier nochmals wiedergegeben werden:</p> <p>Das <u>Waldsanatorium</u> liegt fernab jeglicher Infrastruktur, das dortige Altenheim hat andere Zielsetzung. Aus diesem Grund wäre die Errichtung eines betreuten Wohnens an dortiger Stelle nicht zielführend. Eine <u>Aufstockung des Rathauses</u> (800 m² Grundfläche) wäre bautechnisch nur nach Abriss denkbar. Der <u>Rathaus-Parkplatz</u> weist eine Fläche von 600 m² auf, mit einem aus Gründen der Belichtung adäquaten Abstand zum Rathaus eignet sich dieser nicht für eine Überstockung. Das <u>Linner-Grundstück</u> ist Privateigentum und steht nicht zur Verfügung. Hier ist auch auf die Lage im Überschwemmungsgebiet zu verweisen. Das <u>ehemalige Schabernack-Grundstück</u> ist mit 1.360 m² wie die beiden Grundstücke an der Luitpoldstraße deutlich zu klein. Für dieses Privatgrundstück wird derzeit der Bebauungsplan geändert, und überdies bereits wieder bebaut. Das <u>Braun-Grundstück</u> an der Würm ist längst bebaut. Das Grundstück der Gleisbaufirma Emeran Braun steht derzeit nicht zur Verfügung, es ist unklar, ob und wenn überhaupt, wann welche Bebauung dort realisiert werden kann. Das <u>Grundstück des Bürgerhauses</u> hätte zwar eine ausreichende Größe, liegt aber – wie die vorgenannten Grundstücke auch – in privater Hand und steht nicht zum Verkauf. Zusätzlich ist das Bürgerhaus-Grundstück weder zur S-Bahn noch zu Läden in fußläufiger Entfernung. Das <u>Grundstück westlich des Rathauses</u> ist ebenfalls deutlich kleiner, und auf diesem Grundstück stockt ein wertvollere Eichen-Hainbuchenbestand, so dass das Grundstück ungeeignet erscheint. Bei allen benannten Alternativen entfielen der für Schober-Stiftung und Caritas als Betreiber entscheidende Vorteile der Synergieeffekte mit dem bestehenden Altenheim.</p> <p>Zu 6.8: Kenntnisnahme: Auch bauzeitlich steht ausschließlich das Baugrundstück, keinesfalls jedoch der angrenzende, im Bebauungsplan festgesetzte Wald zur Verfüg-</p>
--	--	--	---

		<p>6.8 Es fehlt die Berechnung der Baunebenflächen, es ist von einer Schädigung von Waldboden und noch größerem Waldverlust zu rechnen.</p> <p>6.9: Es sind stabile Bauzäune entlang der Grundstücksgrenze, am Wald zu beiden Seiten der Pentenrieder Straße und beidseitig entlang des Kieswegs südseitig der Waldfläche vorzusehen-</p> <p>6.10: Maßangabe „zur anderen Straßenseite“ ist ungewöhnlich.</p> <p>6.11: Pflanzung von mind. 7 Eichen auf dem Baugrundstück ist nicht möglich, da es innerhalb eines 25-m-Abstands zum Gebäude keine Bäume 1. Wuchsordnung geben darf.</p> <p>6.12: fehlende BN-Stellungnahme vom 8.2.2020 bzw. in den Stellungnahmen TÖB „versteckt“.</p> <p>7. Etikettenschwindel: Park statt Wald / saP-Fehler statt Artenschutz; die Gemeinde kommt ihren Verpflichtungen gem. Art. 141 Bayerische Verfassung zum Erhalt der biologischen Vielfalt nicht nach</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme vom 8.2.2020 verwiesen und hingewiesen, dass Eingriffe in das Plangebiet vor rechtssicherer Festsetzung des Bebauungsplans nicht statthaft sind.</p>	<p>gung. Es ist nicht ersichtlich, wieso dieses Grundstück für die Baustelleneinrichtung nicht ausreichen sollte.</p> <p>Zu 6.9: Kenntnisnahme, es wird auf die Hinweise D.2.12 und 2.13 verwiesen, der gemäß Vegetationsbestände (nicht nur bei Bedarf) zu schützen sind. Wieso entlang der Pentenrieder Straße (vermutlich ist die Rudolf-von Hirsch-Straße gemeint) und entlang des Kieswegs Bauzäune aufgestellt werden sollten oder gar müssten, ist nicht ersichtlich. Diese Flächen erscheinen durch den Aufwuchs vor einer Befahrung gesichert.</p> <p>Zu 6.10: Kenntnisnahme, eine derartige Maßangabe ist nicht ersichtlich.</p> <p>Zu 6.11: Kenntnisnahme, vgl. zu 6.2 und 6.3, derartige Bäume sind zur Pflanzung festgesetzt. Ein Widerspruch zur Ziff. D.2.11 ist nicht erkennbar.</p> <p>Zu 6.12: Kenntnisnahme, die Stellungnahme wird in der erforderlichen erneuten Auslegung mit veröffentlicht.</p> <p>Zu 7.: Kenntnisnahme. Die Gemeinde hat ihre Abwägung sachgerecht durchgeführt, durch zahlreiche begleitende Maßnahmen wird der Erhalt der biologischen Vielfalt gewährleistet. Die Stellungnahme vom 8.2.2020 wurde in der Abwägung am 29.09.2020 ausführlich behandelt.</p> <p>Eingriffe vor einer Bekanntmachung der Satzung sind nicht ersichtlich.</p>
17	Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt vom 7.12.2020	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bitte Änderungen farblich markieren zur Nachvollziehbarkeit 2. In der Präambel sind redaktionelle Anpassungen erforderlich. 3. Der Planzeichnung sind die Baugrenze und die Fläche für 	<p>Zu 1.: Eine farbige Markierung wird nicht vorgenommen, da i Zweifelsfall ein Punkt übersehen oder eine Löschung nicht dargestellt wird und das dann zu mehr Unklarheit führt als eine „normale“ Fassung.</p> <p>Zu 2. Übernahme</p> <p>Zu 3.: Diese grenzen waren in der Planfassung, die auslag, enthalten. Bei der erneu-</p>

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum B-Plan Nr. 39 „Erweiterung Altenheim / Betreutes Wohnen“ in der Fassung vom 29.09.2019, Gemeinde Krailling

	<p>Tiefgarage nicht zu entnehmen</p> <p>4. Planzeichen B.7.1 ist im Plan nicht zu erkennen. Zudem ist das Fassungsdatum der DIN anzugeben.</p> <p>5. Einzelne Flächen sind in der Planzeichnung nicht vorhanden.</p> <p>6. Planzeichnung muss gut lesbar und eindeutig sein</p> <p>7. Es wird ein klärender Zusatz betreffend des „anflutenden“ Geländes empfohlen.</p> <p>8. Ist beabsichtigt, Nebenanlagen nur in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Wenn ja, sollte ein „nur“ eingefügt werden.</p>	<p>ten Auslegung wird nochmals darauf geachtet.</p> <p>Zu 4.: Die Plandarstellung wird verdeutlicht. Das Fassungsdatum der DIN wird mit aufgenommen.</p> <p>Zu 5.: In der ausgelegenen Planfassung sowie im Internet waren diese Darstellungen gegeben, vgl. zu 3.</p> <p>Zu 6.: Der Hinweis ist unter der Kenntnis, dass offensichtlich einige Plandarstellungen aus nicht erkläraren Gründen nicht lesbar waren, verständlich. Bei der erneuten Auslegung wird auf Vollständigkeit geachtet.</p> <p>Zu 7.: die Festsetzung Ziff. B.3.2.3 wird in Satz 2 um den Zusatz ergänzt: „, vielmehr muss das Gelände weniger als 25 cm unter das Niveau des Erdgeschoßfußbodens gezogen werden“.</p> <p>Zu 8: Die Festsetzung Ziff. B.4.1.1 wird gestrichen, die Festsetzungen Ziff. B.5.1 und B.5.2 en werden dahingehend umformuliert.</p>
--	---	---

Beteiligte (privat)	Inhalte der Stellungnahme	Forderungen
1 vom 30.11.2020	<p>1. Der auf der Webseite veröffentlichte Entwurf enthält mehrere Hinweise mit der Bezeichnung „AutoCAD Text SHX“. Dabei divergieren Wandhöhen in bestimmten Bereichen deutlich. Somit Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot.</p> <p>2. Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche erfüllt nicht die Anforderung der Rechtsprechung und ist somit rechtswidrig und zu unbestimmt; Barrierefreiheit ist hier kein Indiz, da diese den gängigen Baustandardzielen entspricht. Es stellt sich die Frage der Bestimmtheit der Festsetzung. Eine zwingende Nutzungsbindung zum Wohle der Allgemeinheit ist damit nicht gegeben.</p> <p>3. Festsetzung Ziff. 2.1 ist rechtsfehlerhaft. Es wird keine Aussage zum Charakter des Plangebiets im Sinne der BauNVO getroffen. Neben der Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche ist in jedem Fall auch ein konkrete Festset-</p>	<p>Zu 1.: Kenntnisnahme: Wenn mit der Maus über die betreffende Wandhöhe gefahren wurden, haben sich tatsächlich daneben nochmals Fenster mit dieser Wandhöhe geöffnet. Auch wenn grundsätzlich erkennbar war, dass sich diese auf den Bereich beziehen, über den mit der Maus gefahren wurde, werden derartige, ggf. missverständliche „Fenster“ in der ohnehin nochmals erforderlichen Auslegung vermieden.</p> <p>Zu 2.: Die zitierte Entscheidung des OVG Hamburg hatte eine Konstellation zum Gegenstand, in welcher der Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Alteneinrichtungen der freien Wohlfahrtspflege“ beinhaltete. Die dortige Klägerin verfolgte als GmbH & Co. KG jedoch weder per se amtlich anerkannte gemeinnützige Zwecke, wie die Verbände der freien Wohlfahrtspflege, noch erkannte das Gericht im Hinblick auf die Altenhilfe eine konkrete staatliche Gewährleistungsdimension, die geeignet gewesen wäre, der privatrechtlichen Tätigkeit der dortigen Klägerin einen Gemeinwohlbezug zu vermitteln. Planungsgegenständlich ist eine Seniorenwohnanlage mit dem Angebot „Betreutes Wohnen“, welche nach der Vorstellung der Planungsbeteiligten vor diesem Hintergrund ganz bewusst durch einen Träger der freien Wohlfahrtspflege und ausschließlich zur Miete betrieben werden soll, um den</p>

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum B-Plan Nr. 39 „Erweiterung Altenheim / Betreutes Wohnen“ in der Fassung vom 29.09.2019, Gemeinde Krailling

	<p>zung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung, 4. Es wird die Einstellung des Bauleitplanverfahrens gefordert. Es wird auf die weitere fehlende Beachtung der bereits vorgebrachten Beanstandungen und erneute korrekturlose Übernahme der Entwurfsteile verweisen. Die Stellungnahmen vom 21.12.2017 und 7.2.2020 bleiben weiter aufrechterhalten. Die bloße Zusammenfassung wird den Anforderungen an das Rechtsstaatsprinzip und die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nicht gerecht.</p>	<p>Gemeinwohlbezug zu sichern. Der Festsetzungstext ist daher zur Klarstellung und Sicherung des „Widmungszwecks“ der Anlage wie folgt zu ändern: <i>Fläche für den Gemeinbedarf – Seniorenwohnanlage der freien Wohlfahrtspflege mit dem Angebot „Betreutes Wohnen“</i> <i>Zulässig ist ein Wohngebäude mit</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungen, die ein Träger der freien Wohlfahrtspflege für den besonderen Wohnbedarf von älteren Menschen zur Miete zur Verfügung stellt, verbunden mit der Verpflichtung der Mieter, bei ihm Grundleistungen für Betreuungs- und sonstige Unterstützungsleistungen in Anspruch zu nehmen und im Bedarfsfall weitere Wahlleistungen dieser Art in Anspruch nehmen zu können („Betreutes Wohnen“), - Räumen für den Bedürfnissen der Bewohner dienende kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke, - Räumen für Büro- und Verwaltungszwecke des Trägers - sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO. <p>Zu 3.: Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 Alt. 1 BauGB sind keine Baugebiete i. S. d. BauNVO, sie legen aber die Art der baulichen Nutzung i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 1 fest (BVerwG 13.7.1989 – 4 B 140/88 – NVwZ 1990, 459). Daneben bedarf es also keiner zusätzlichen Festlegung eines Baugebietes der BauNVO.</p> <p>Zu 4.: Kenntnisnahme.</p>
<p>2 vom 30.11.2020</p>	<p>1. Fläche darf nicht als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden. Wegen der fehlenden Hilfs- und Pflegebedürftigkeit sind auch Steuervergünstigungen kritisch zu sehen bzw. entfallen diese. Indiz sind die Autostellplätze. Das Fehlen der Pflegebedürftigkeit der Senioren beim betreuten Wohnen widerspricht dem Stiftungszweck der Schoberstiftung und muss juristisch überprüft werden. Auch der Synergieeffekt mit dem Caritas-Altenheim ist zu hinterfragen.</p>	<p>Zu 1 Kenntnisnahme: Betreutes Wohnen ist primär für Seniorinnen und Senioren bestimmt, die sich noch selbst versorgen können. Da insbesondere im Alter aber eine plötzliche Änderung der Lebenssituation eintreten kann (teilweise Hilfsbedürftigkeit), ist es dieser Personengruppe wichtig in diesem Fall versorgt zu sein. Das Betreute Wohnen in der Margaretenstrasse bietet sozial gebundene Wohnungen an, d.h., dass pro Person nur eine bestimmte Wohnungsgröße in Anspruch genommen werden darf. In Krailling gibt es aber auch Senioren/-Innen, die es vorziehen würden, in eine behinderten- oder rollstuhlgerechte Wohnung zu ziehen und die nur deswegen in ihrem Haus oder Wohnung bleiben, um ihr soziales Umfeld nicht zu verlieren. Nicht jeder kann sich im Notfall eine 7/24 häusliche Pflege leisten. Die geplanten Stellplätze berücksichtigen dabei auch die Stellplätze für Personal und Besucher. Die Schober-Stiftung bezahlt seit Jahren Pflegekräfte, u.a. auch für den Nachtdienst. Diese arbeiten zusätzlich zu dem Personal, das durch den gesetzlich Pflegeschlüssel gefordert ist. Bei den vom Altenheim angebotenen Mahlzeiten steht für viele Alleinstehende nicht das Essen im Vordergrund, sondern die Kommunikation und Gemeinschaft. Essen durch</p>

	<p>2. Der Bedarf für Kraillinger Bürger ist durch das Betreute Wohnen in der Margaretenstraße 22 bereits gedeckt. Die immer wieder verwendete Literaturstelle von Schöning und Borchard ist falsch. Der Bedarf bezieht sich auf Betreuungsplätze in klassischen Altenheimen. Der Bedarf ist zu hoch angesetzt. Die Beteuerungen, 50 % an Kraillinger Bürger zur vergeben, sind unglaublich, bereits die Vergabe der Wohnung in der Margaretenstraße verlief schleppend. Bei der Alternativenprüfung wurde eine Möglichkeit nicht geprüft: Neubau am Waldsanatorium, Verlagerung der Demenzabteilung aus dem Maria-Eich-Heim in das Waldsanatorium, dann Umstrukturierung auf dem Gelände des bestehenden Caritas-Altenheims</p> <p>Bei der Alternativenprüfung wurde folgende Variante nicht geprüft: Neubau am Waldsanatorium und Auslagerung der Demenzabteilung dorthin. Anschließend Umstrukturierung des Altenheims Maria-Eich in klassisches Heim und Betreutes Wohnen</p> <p>3. Aushebelung des Naturschutzes, Vermeidung von Flächenverbrauch, Versagen der Schöpfungsverantwortung</p> <p>Der Klosterwald und der GLB Eichen-Hainbuchenwald sind wertvolle „Spenderflächen, von denen sich aus die Arten in den „normalen“ Wald ausbreiten können. Die Verbindung zwischen GLB und Klosterwald ist sehr wichtig. Auch die Haselmaus und seltene Käferarten tummeln sich dort. Die Ausgleichsfläche „Erdbeerfeld“ kann keinen Funktionsausgleich im Sinne der Korridorfunktion erfüllen.</p> <p>Zudem beklage ich die völlig falsche Erwiderung auf unse-</p>	<p>externe Anbieter hieße für sie alleine essen. Auch die weiteren sozialen Angebote des Altenheims sind v.a. für Alleinstehende nötig und wichtig, um einer Vereinsamung entgegenzuwirken. Mit der vom Einwender benannten durchschnittlichen Rente von 1.095,- € ist weder das betreute Wohnen noch die Miete einer Wohnung in Krailling (Mietpreise zwischen 12 und 17,- €/ m²) zu finanzieren. Die Schoberstiftung ist gemeinnützig und untersteht bereits der Stiftungsaufsicht durch die Regierung von Oberbayern.</p> <p>Zu 2.: Kenntnisnahme: Der Bedarf an Plätzen lässt sich anhand der bestehenden Voranmeldungen (ca. 50) für die 30 ca. 38 Wohnungen erkennen. Die Vergabe an Wohnungen in der Margaretenstraße ist an die Wohnungsgröße gekoppelt, d.h. eine Einzelperson darf keine Wohnung beziehen, die für einen 2 Personenhaushalt konzipiert ist. Die immer wieder angeführte sogenannte „schleppende Vergabe“ ist Folge der Diskrepanz zwischen Einzelpersonen, die sich für eine Wohnung bewarben bzw. bewerben und den vorhandenen Wohnungsgrößen. Selbstverständlich muss es möglich sein, sollte es keinen Kraillinger oder Würmtaler Bewerber für eine Wohnung im BW geben, dass sie anderweitig vergeben werden kann. So, wie es auch möglich ist, dass Kraillinger in BW außerhalb ziehen können/müssen bzw. bereits gezogen sind, da es für sie hier bisher keine derartige Wohnform gibt.</p> <p>Das Waldsanatorium ist durch einen eigenständigen Träger geführt, eine Vermischung der Aufgaben bzw. derartig weitreichende Änderungen können daher nicht von außen aufoktroiert werden. Das Waldsanatorium dient der Kongregation als eigenes Altersheim für ihre Schwestern, so dass eine „Funktions-Verschiebung“ auch diesbezüglich nicht denkbar erscheint. Darüber hinaus liegt es ebenfalls im baurechtlichen Außenbereich.</p> <p>Zu 3.: Kenntnisnahme: Der erforderliche naturschutz- und waldrechtliche erfolgt am „Erdbeerfeld“. Die wesentliche Biotopstruktur als Vernetzung zwischen GLB und Klosterwald ist im Waldstück zwischen Altenheim und Sportplatz zu sehen. Dieser wird durch die Planung nicht berührt. Durch den angestrebten Waldumbau südlich des Baugrundstücks wird eine Stärkung des Biotopverbunds beabsichtigt. Zu den aufgefundenen Arten vgl. zu 2.2 und zu 4. zur Stellungnahme des BN.</p> <p>Die Abwägung, dass die Gemeinde alle Bevölkerungsschichten bei ihren Planungen berücksichtigen muss, bedeutet, dass sie eben die älteren Bevölkerungsteile nicht außer Acht lassen darf bei der Berücksichtigung ihrer sonstigen (Pflicht-) Aufgaben wie</p>
--	---	---

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum B-Plan Nr. 39 „Erweiterung Altenheim / Betreutes Wohnen“ in der Fassung vom 29.09.2019, Gemeinde Krailling

	re Stellungnahme, z.B. das betreute Wohnen richtet sich nur an einen kleinen Teil der Bevölkerung	z.B. Kindergarten- und Schulversorgung etc. Dass auf der Waldumbaufläche Rodungen durchgeführt würden wird auch durch Wiederholung nicht richtig. Die Fläche wird im Bebauungsplan als Waldfläche festgesetzt, so dass die Rodung von Bäumen und die Etablierung anderweitiger Nutzungen explizit ausgeschlossen ist.
3 vom 30.11.2020	<p>1. Mangelnde Beachtung der Rechtsstaatlichkeit, für den Bereich besteht Bauverbot, es fehlt eine Abwägung hinsichtlich Gesamt-Öko-Bilanz</p> <p>2. Mangelnde Beachtung der Natur- und Klimaschutz-Vorschriften Die Rücksicht auf den Biotopverbund fehlt vollständig. Es fehlt auch eine vorgeschriebene FFH-Vorprüfung. Das Ergebnis der Untersuchungen zu den Käferarten wird nicht gewertet. Es fehlt das Ergebnis der Auswirkungen der im Hinblick auf den Natur- und Klimaschutz gesetzlich vorgeschriebenen Vorschriften und Maßnahmen</p> <p>3. Fehlender Ortsentwicklungsplan</p>	<p>Zu 1.: Kenntnisnahme: Aufgrund der Lage des Planungsgebiets innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets (LSG) ist die Herausnahme der Fläche aus dem Umgriff der LSG-Verordnung erforderlich. Für den Antrag der Herausnahme ist eine gesicherte Planungsabsicht erforderlich, die seitens des Landkreises erst nach der frühzeitigen Beteiligung eines Flächennutzungsplanänderungs- oder Bebauungsplanverfahrens angenommen wird. Aus diesem Grund muss die Gemeinde das Verfahren wie geschehen beginnen. Allerdings kann die Satzung jeweils erst veröffentlicht werden, wenn das Gebiet aus der Geltung der LSG-Verordnung herausgenommen wurde. Eine Rechtswidrigkeit ist somit nicht gegeben. Die Gemeinde ist sich der erforderlichen Abwägung, die sie sehr sorgfältig durchführt, durchaus bewusst. Sie ist unter Abwägung aller Belange zum Ergebnis gekommen, die Planung trotz der entstehenden Eingriffe weiter zu verfolgen. Ein Abwägungsfehler ist hier nicht erkennbar.</p> <p>Zu 2.: Der Biotopverbund ist sehr wohl berücksichtigt, hier ist auf die Einbeziehung des südlich angrenzenden Walds und dessen naturschutzfachliche Weiterentwicklung zu verweisen. Das nächstgelegene FFH-Schutzgebiet ist der Eichelgarten im Forstenrieder Park in 6 km Entfernung. Zum Nachweis, dass durch die Bauleitplanung keine Auswirkungen auf das FFH-Schutzgebiet entstehen, bedarf es keiner Vorprüfung, die auch nicht vorgeschrieben wäre. Tatsächlich sind die Auswirkungen auf die Käferfauna in der Begründung noch zu ergänzen. Hier ist aber auf das Fazit im zitierten Gutachtens von Herrn LORENZ auf S. 49 zu verweisen. Zur fehlenden Auswirkungen auf den Natur- und Klimaschutz ist auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 30.11.2020 zu verweisen.</p> <p>Zu 3.: Kenntnisnahme. Es wird auf den Ortsentwicklungsplan vom 9.1.2012 verwiesen, in dem das jetzige Planungsgebiet bereits als Vorhaltefläche für betreutes Wohnen dargestellt ist.</p>
4 vom 29.11.2020	1. Das Erdbeerfeld besteht nicht aus Wald und kann daher keine Ausgleichswaldfläche darstellen. Die im Wald lebenden Insekten, Käfer und andere Tiere können nicht einfach umziehen. Der Baukörper passt nicht in die Ein-/Zweifamilienhausbebauung der unmittelbaren Bauweise	Zu 1.: Kenntnisnahme: Die Ausgleichsfläche muss den gesetzlichen Vorgaben entsprechend eine bisherige Nicht-Waldfläche sein, anders wäre der walddrechtliche Ausgleich nicht zu erzielen. Auch naturschutzfachlich muss ein „höherwertiger“ Biotoptyp entwickelt werden, was bei der Umwandlung eines Ackers in einen naturnah aufgebauten Wald der Fall ist. Der Nachweis der Fläche im Waldzusammenhang desselben Bann-

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum B-Plan Nr. 39 „Erweiterung Altenheim / Betreutes Wohnen“ in der Fassung vom 29.09.2019, Gemeinde Krailling

	<p>von Krailling.</p> <p>2. Es sollte nicht dem Interesse eines (gemeinnützigen) Investors, sondern dem Gemeinwohl Vorrang gegeben werden.</p> <p>3. Am bestehenden Altenheim ist eine Optimierung der Nutzung durch Abriss und / oder Erweiterung eine Alternative darstellt.</p> <p>4. Eine weitere Alternative ist das Grundstück Elisenstraße / Margaretenstraße. Diese wären gegenüber dem derzeitigen Betreuten Wohnen in direkter Nähe zur örtlichen Infrastruktur.</p> <p>(5.) Die Betitelung Erweiterung Altenheim / Betreutes Wohnen entspricht nicht den Tatsachen. Bereits das Betreute Wohnen Margaretenstraße war nur mit Anzeigenaufwand und an Nicht-Kraillinger vermietbar. Aufgrund der Covid-Pandemie das Interesse an einem Umzug in Betreutes Wohnen fraglich. Jeder wird so lange wie möglich in seiner häuslichen Umgebung verbleiben. Wir sind nicht gegen ein zweites Betreutes Wohnen in Krailling, nur gegen den geplante Standort, der Bannwald soll erhalten bleiben.</p>	<p>walds entspricht dabei auch den gesetzlichen Vorgaben. Ein direkter „Umzug“ ist nicht erforderlich, allerdings ist auf die angestrebte Entwicklung des südlich angrenzenden Waldstücks zu verweisen, das in den Bebauungsplan einbezogen wurde. Der Baukörper steht in ca. 100 m Entfernung von der nächsten Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft um teilweise ebenfalls viergeschossigen Baukörper des bestehenden Altenheims. Weitere 300 m südlich des Nordrands der Wohnbebauung sind sogar fünfgeschossige Wohnbauten gegeben.</p> <p>Zu 2.: Kenntnisnahme: Es handelt sich um eine dem Gemeinwohl dienende Anlage, so dass kein „Einzelinteresse“ erkennbar ist.</p> <p>Zu 3.: Kenntnisnahme: Das bestehende Caritas-Altenheim ist in gutem baulichem Zustand, so dass ein Abriss und verdichteter Neubau organisatorisch wie wirtschaftlich nicht leistbar wären. Ein Neubau würde höhere Kosten verursachen als der vorgesehene Grundstückskauf. Darüber hinaus würde die Unterbringung der geplanten Baumasse auf dem bereits mit bis zu 4 Stockwerken bebauten Caritas-Grundstück zu einer städtebaulich nicht erwünschten Verdichtung führen.</p> <p>Zu 4.: Das Grundstück Elisenstraße / Margaretenstraße gegenüber dem Grundstück des Verband Wohnen hat eine Fläche von 500 m² und steht in Privateigentum. Auch wenn es leer steht, steht es somit nicht zur Verfügung.</p> <p>Zu (5.): Kenntnisnahme. Die Fläche ist als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, so dass ausschließlich Einrichtungen des Gemeindebedarfs zulässig sind. Der Bedarf an Plätzen lässt sich anhand der bestehenden Voranmeldungen (ca. 50) für die 30 ca. 38 Wohnungen erkennen, vgl. hierzu die Schreiben der Caritas vom 12.04.2017, 28.5.2018, 20.9.2019 (E-Mail) und 01.09.2020. Die Pandemie wird vorüber gehen, das betreute Wohnen stellt hier vermutlich den „missing Link“ zwischen bisheriger häuslicher Umgebung und Altenheim dar. Die Gemeinde ist sich der erforderlichen Abwägung, die sie sehr sorgfältig durchführt, durchaus bewusst. Sie ist unter Abwägung aller Belange zum Ergebnis gekommen, die Planung trotz der entstehenden Eingriffe weiter zu verfolgen. Dies erfolgt insbesondere unter dem Hintergrund der Ersatzaufforstung und der naturschutzfachlichen Weiterentwicklung des bestehenbleibenden Walds, der in den Umfang der Planung einbezogen wurde.</p>
<p>5 vom 30.11.2020</p>	<p>1. Bezeichnung des Vorhabens als „Erweiterung Altenheim“ Das Vorhaben ist weder baulich noch rechtlich oder organisatorisch eine Erweiterung des Altenheims, sondern ein gewinnorientiertes, privates Investorenobjekt.</p>	<p>Zu 1. Kenntnisnahme: Es handelt sich um eine Gemeinbedarfseinrichtung, die durch die CARITAS betrieben werden soll. Somit ist eine organisatorische Nähe durchaus gegeben und die Bezeichnung nicht irreführend.</p>

<p>2. Die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche ist unzutreffend, es besteht kein Gemeinbezug zum Altenheim. Der Bedarf ist niedriger, die Notwendigkeit steht in Frage. Die Voranmeldungen sind unverbindlich und entsprechen nicht dem realen Bedarf.</p> <p>Auch die Planungs- und Baukosten werden so hoch sein, dass die Preise für Normalbürger nicht erschwinglich sein werden.</p> <p>3. Grundsätze der Bauleitplanung: Diese widerspricht den Vorgaben zum Umweltschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) und c) sowie § 1a BauGB</p> <p>4. Bauen im Außenbereich: Der Bauplatz liegt im Außenbereich, ein schlüssiger Grund für eine Ausnahme wurde nicht genannt.</p> <p>5. Synergieeffekt Betreutes Wohnen – Altenheim ein funktionales Konzept ist nicht erkennbar. Wie soll die Nutzung von Dienstleistungen durch die Caritas gestaltet werden? Im Übrigen wird der Bedarf an Betreutem Wohnen überschätzt Ein räumliches Nebeneinander ist nicht erforderlich, macht nur in Neubausituationen Sinn, 50 % der Objekte Betreutes Wohnen stehen allein. Ein fraglicher Synergieeffekt rechtfertigt keine Waldrodung</p> <p>6. Der Bedarf wird bezweifelt, das Betreute Wohnen in der Margarettenstraße konnte nur über überregionale</p>	<p>Zu 2.: Kenntnisnahme, es handelt sich sehr wohl um eine Gemeinbedarfseinrichtung, vgl. Abwägung Einwender 1 zu 2. Die Zahl der Voranmeldungen zeigt in jedem Fall den grundsätzlichen Bedarf. Auch wenn von diesen bis zur Realisierung vermutlich einige bereits anderweitig umgezogen werden sein, ist gleichermaßen davon auszugehen, dass bei anderen ein Bedarf entstanden ist. Die Preise werden sich an denen vergleichbarer Einrichtungen orientieren müssen, da ansonsten keine Vermietung erfolgen könnte.</p> <p>Zu 3.: Kenntnisnahme: Die Waldrodung stellt tatsächlich einen erheblichen Eingriff dar. Auf der Grundlage der vorliegenden und in der Bebauungsplanung berücksichtigten Gutachten, insbesondere der „Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ durch Pan GmbH vom 02.10.2019 und der „Erfassung xylobionter und xylophiler Käfer im Umfeld des Biodiversitätsprojekts „Eremiten im Klosterwald Maria Eich“, Abschlussbericht 2018-2020 durch Wolfgang Lorenz vom 30.04.2020 wird aufgezeigt, dass die Eingriffe handhabbar sind und unter Berücksichtigung der in der „saP“ benannten Maßnahmen die Eingriffsfolgen so weit gemindert werden, dass der Eingriff als zulässig angesehen werden kann. Die Regierung von Oberbayern kennt diese Stellungnahmen und hat sie in ihrer erneuten Beurteilung vom 30.11.2020 mit einbezogen. Sie kommt zum Ergebnis, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.</p> <p>Zu 4.: Das „Bauverbot“ des § 35 BauGB wird beachtet. Die 13. Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan Nr. 39 sollen Baurecht im derzeitigen Außenbereich schaffen. Nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes richtet sich die Bebaubarkeit des Plangebietes nicht mehr nach § 35 BauGB, sondern nach § 30 BauGB.</p> <p>Zu 5.: Kenntnisnahme: Nach derzeitigem Planungsstand wird die Caritas das Betreute Wohnen betreiben, die dafür die gesamte erforderliche Organisation übernehmen wird. Der Bedarf an Plätzen lässt sich anhand der bestehenden Voranmeldungen (ca. 50) für die ca. 38 Wohnungen erkennen, so dass der Bedarf nach wie vor mehr als gegeben erscheint. An der Tatsache, dass 50 % der Einrichtungen für Betreutes Wohnen an Altenheime gekoppelt sind, zeigt sich, dass dies eine offensichtlich sinnvolle Kombination darstellt. Das bisherige Personal des Altenheims muss für das betreute Wohnen erweitert werden. Die räumliche Nähe bietet aber erhebliche Synergieeffekte sowohl für den vorgesehenen Betreiber (Caritas) als auch die Bewohner selbst.</p> <p>Zu 6.: Die Vergabe der Wohnungen in der Margarettenstraße ist an die Wohnungsgröße</p>
--	--

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum B-Plan Nr. 39 „Erweiterung Altenheim / Betreutes Wohnen“ in der Fassung vom 29.09.2019, Gemeinde Krailling

	<p>Anzeigen „gefüllt“ werden. Der Bedarf ist niedriger, die Notwendigkeit steht in Frage. Die Voranmeldungen sind unverbindlich und entsprechen nicht dem realen Bedarf.</p> <p>Auch die Planungs- und Baukosten werden so hoch sein, dass die Preise für Normalbürger nicht erschwinglich sein werden.</p> <p>7. Die Öffentlichkeit oder zumindest die Gemeinderäte haben ein Recht darauf, über die entstandenen und künftigen Kosten informiert zu werden.</p>	<p>gekoppelt, d.h. eine Einzelperson darf keine Wohnung beziehen, die für einen 2 Personenhaushalt konzipiert ist. Die Zahl der Voranmeldungen zeigt in jedem Fall den grundsätzlichen Bedarf. Auch wenn von diesen bis zur Realisierung vermutlich einige bereits anderweitig umgezogen werden sein, ist gleichermaßen davon auszugehen, dass bei anderen ein Bedarf entstanden ist. Die Preise werden sich an denen vergleichbarer Einrichtungen orientieren müssen, da ansonsten keine Vermietung erfolgen könnte.</p> <p>Zu 7. Die Kosten können zusammengestellt werden, auch wenn sie in der Tat nicht verfahrensrelevant sind.</p>
<p>6 vom 27.11.2020</p>	<p>Es handelt sich nicht um eine Erweiterung des Altenheims, sondern um einen massiven, eigenständigen Baukörper. Der Personenkreis, der dort wohnen soll, ist auch nicht gleich den Insassen des Altersheims. Es ist nicht nötig, dass Betreutes Wohnen neben einem Altenheim steht. Die Pflegekräfte des Altenheims können die Bewohner des Betreuten Wohnens nicht mitversorgen. In nur der Hälfte der Fälle besteht eine Kombination.</p> <p>Der Bedarf an Plätzen für Kraillinger steht nicht fest. Die unverbindlichen Vormerkungen stammen von vor 2 Jahren.</p> <p>Die Einbeziehung weiterer 5.200 m² erscheint unverständlich. Zunächst wurden Spazierwege, ein Ententeich und Nachtbeleuchtung geplant, jetzt einen unberührten Wald.</p> <p>Die Planungen dauern seit 6 Jahren, die Siedlungserweiterung ist wegen der besonderen Bedeutung des Waldes überholt.</p> <p>Die Einwendungen aus 2017 nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden nie beantwortet, s. hierzu Schreiben der Regierung</p>	<p>Kenntnisnahme: In der Tat handelt es sich um eine Erweiterung des Altenheims nicht nur im Sinne der Vergrößerung, sondern auch der Erweiterung im Hinblick auf eine bedarfsgerechte Ergänzung der gesamten Einrichtung. Es ist auch richtig, dass ein Betreutes Wohnen nicht neben einem Altenheim entstehen muss. An der Tatsache, dass 50 % der Einrichtungen für Betreutes Wohnen an Altenheime gekoppelt sind, zeigt sich, dass dies eine offensichtlich sinnvolle Kombination darstellt. Das bisherige Personal des Altenheims muss für das betreute Wohnen erweitert werden. Die räumliche Nähe bietet aber erhebliche Synergieeffekte sowohl für den vorgesehenen Betreiber (Caritas) als auch die Bewohner selbst.</p> <p>Die Zahl der Voranmeldungen zeigt in jedem Fall den grundsätzlichen Bedarf. Auch wenn von diesen bis zur Realisierung vermutlich einige bereits anderweitig umgezogen sein werden, ist gleichermaßen davon auszugehen, dass bei anderen wieder ein Bedarf entstanden ist</p> <p>Kenntnisnahme: Die in die Planung einbezogene Waldfläche dient ausschließlich Maßnahmen zum Artenschutz. Weder Wege Beleuchtung oder ein Ententeich waren geplant. Der tatsächlich vorgesehene Weiher beruht auf der Anregung des Entomologen WOLFGANG LORENZ zur Anreicherung der Insektenfauna. Der Weiher wurde aufgrund von Anregungen im Bereich des Baulands situiert.</p> <p>Die Gemeinde ist sich der Bedeutung des Waldes bewusst. Sie hat daher die südlich angrenzende Fläche in Übereinstimmung mit dem Eigentümer in die Planung einbezogen. Diese dient dazu, den artenschutzrechtlichen Anforderungen nachzukommen, insbesondere aber der Sicherung der Biodiversität im Ganzen. Ohne die Planungen bliebe das gesamte Areal Wirtschaftswald ohne Biotopbäume.</p> <p>Kenntnisnahme. Nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB sind die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen zu prüfen; das Ergebnis ist mitzuteilen. Dafür genügt es, wenn diese Information nach dem Satzungsbeschluss oder nach In-Kraft-Treten des Bauleitplans</p>

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum B-Plan Nr. 39 „Erweiterung Altenheim / Betreutes Wohnen“ in der Fassung vom 29.09.2019, Gemeinde Krailling

	von Oberbayern vom 30.01.2019	erfolgt. Eine Mitteilung erfolgt daher nach Abschluss der Aufstellungsverfahren. Eine Mitteilung erfolgt daher nach Abschluss der Aufstellungsverfahren. Das Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 30.01.2019 bezieht sich auf die 13. Änderung des Flächennutzungsplans. Diese 13. Änderung ist jedoch seitens des Landratsamtes noch nicht genehmigt worden. Das Ergebnis des Verfahrens mit der Mitteilung der Ergebnisse der Prüfung der Stellungnahmen wird gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mit dem noch ausstehenden Abschluss des Verfahrens bekannt gemacht. Mit Schreiben vom 27.08.2018 wurde der Regierung von Oberbayern der finale Abwägungsbeschluss vom 26.06.2018 zur Kenntnis gebracht.
7 vom 28.11.2020	<p>Synergieeffekte verlieren an Gewicht, die Hälfte der 15 Gemeinden verfügen über Betreutes Wohnen ohne Altenheime und sind damit zufrieden.</p> <p>Es handelt sich um eine Fehlplanung in über 1.000 m Entfernung von Infrastruktureinrichtungen, die Bewohner werden sich an den Rand abgeschoben fühlen. Zielführend ist der Standort in Pöcking</p> <p>Der Verkehr auf der Rudolf-von-Hirsch-Straße wird sich aufgrund der Sackgasse um das Doppelte erhöhen, daher hat die Regierung von Oberbayern jegliche weitere Bebauung verboten. Die Gemeinde soll sich von den Interessen des Waldbesitzers (Liquidität) und der Stiftung (Profit) freimachen und innerörtliche Lösungen verfolgen. Durch den Neubau für Senioren an der Margaretenstraße ist der Bedarf fürs Erste bedient.</p>	<p>Kenntnisnahme: An der Tatsache, dass 50 % der Einrichtungen für Betreutes Wohnen an Altenheime gekoppelt sind, zeigt sich, dass dies eine offensichtlich sinnvolle Kombination darstellt.</p> <p>Kenntnisnahme: Der S-Bahnhof Planegg mit der daran angrenzenden Einkaufsstraße befindet sich in gut 500 m Entfernung. Der Verkehr wird gemäß Verkehrsprognose um insgesamt 80 Fahrzeuge (40 Fahrzeuge je Richtung) zunehmen. Dies stellt keine Verdoppelung des Verkehrs dar, sondern einer Zunahme um 15 % und entspricht in jedem Fall der Funktion der Straße als Wohnsammelstraße. Der anlagenbezogene Neuverkehr aufgrund der geplanten Erweiterung der Seniorenwohnanlage führt nur zu einer unwesentlichen Erhöhung der Verkehrsgeräuschbelastung der Anwesen Fl.Nr. 418/152 und Fl.Nr. 418/68 an der Rudolf-von-Hirsch-Straße. Es ergibt sich daher gem. Stellungnahme Nr. 216059/6 vom 26.4.2018 durch IB Greiner kein Abwägungsbedarf hinsichtlich schallschützender Maßnahmen.</p> <p>Kenntnisnahme: In Krailling steht derzeit weder ein anderer, besser geeigneter Standort zur Verfügung noch ist ein derzeitiger Standort erkennbar. Allein die Bereitschaft des Waldeigentümers, weitere 5.200 m² Wald für eine naturschutzfachliche Entwicklung zur Verfügung zu stellen, spricht für sich und gegen ein besonderes Verwertungsinteresse. Die Schoberstiftung ist gemeinnützig und untersteht der Stiftungsaufsicht durch die Regierung von Oberbayern.</p>
8 vom 9.11.2020	<p>a) Bevor nicht der Nachweis der KFZ-Stellplätze gesichert ist, sollte der Bebauungsplan ruhen.</p> <p>b) Es wurden weitere 5.000 m² Waldrodung zur Abstimmung gestellt, allerdings nicht separat, sondern unzulässig-</p>	<p>Zu a): Kenntnisnahme: Der Stellplatznachweis ist im Bauantragsverfahren zu erbringen, Gem. Bebauungsplan sind 20 Stellplätze nachzuweisen, davon 5 oberirdisch. Durch die Festsetzung und Planung einer Tiefgarage ist der Stellplatznachweis in jedem Fall nachweisbar.</p> <p>Zu b) Es liegt keine unzulässige Blockabstimmung vor. Außerhalb des Baugrundstücks erfolgt keine Waldrodung, vielmehr erfolgen dort zusätzliche artenschutzfachliche</p>

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum B-Plan Nr. 39 „Erweiterung Altenheim / Betreutes Wohnen“ in der Fassung vom 29.09.2019, Gemeinde Krailing

	gerweise als Blockabstimmung.	Maßnahmen zur Sicherung der Biodiversität.
--	-------------------------------	--