

1. Schreiben des BUND Naturschutz, Ortsgruppe Oberhaching vom 10.02.2020 (Anlage 1 des Sachvortrages)

Hierzu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

*Die für die gewerbliche Baufläche vorgesehene 1.500 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche in der Ecke südlich M 11 /östlich Hauptbahnhoflinie schließt an die festgesetzte Ausgleichsfläche für die Erweiterungsmaßnahmen des Bayerischen Tennisverbandes in der Sportschule an. Diese wurde als extensive Wiese mit autochthonem Saatgut mit einem Feldgehölz in der Mitte angelegt. Die neue Ausgleichsfläche, die bis zur Böschung der M 11 reicht, soll in gleicher Struktur festgesetzt und hergestellt werden.*

*Die festgesetzte private Grünfläche im Nordwesten des Grundstücks der Gemeindewerke wird im Zuge der Ausbaustufen 3 und 4 angelegt. Die konkrete Ausgestaltung der Grünfläche mit den zu pflanzenden Bäumen soll dann festgelegt werden.*

*Die Anregung der Ortsgruppe des BUND Naturschutz, dort zusätzlichen Oberboden aufzubringen, um für die Bäume bessere Wachstumsbedingungen zu schaffen, soll hierbei geprüft werden.*

*Der Vorschlag erscheint sinnvoll, wenn dort nur eine schwache Humus-/Rotlageschicht vorhanden ist. Eine Festsetzung bereits jetzt im Bebauungsplan, dass auf der zu begrünenden Fläche eine Schicht Humus bzw. Rotlage in einer bestimmten Höhe aufzutragen ist, soll nicht erfolgen.*

2. Schreiben des Landratsamtes München (LRA) vom 12.03.2020 (Anlage 2 des Sachvortrages)

Hierzu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Zur Stellungnahme des Sachgebietes „Bauen“

Zu Punkt 1.

*Die für die öffentliche Auslegung erforderlichen Planunterlagen werden ausgearbeitet und zur Beteiligung vorgelegt.*

Zu Punkt 2.

*Der Bebauungsplan „Heizkraftwerk für öffentliche Wärmeversorgung wurde im Regelverfahren mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung, Umweltbericht und Festsetzung von Ausgleich-flächen aufgestellt. Diese Verpflichtung wird mit der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung der Heizzentrale mit möglichen künftigen Ausbaustufen 3 und 4 durch die Regierung von Oberbayern vom 18.06.2018 erfüllt.*

*Für die gewerbliche Teilfläche soll die Eingriffsregelung ebenfalls gelten und entsprechend eine Ausgleichsfläche bereitgestellt werden. Dies bedeutet, dass § 13 a BauGB, der die Eingriffs-regelung ausschließt, nicht angewendet werden kann.*

*Daher schlägt die Verwaltung vor, die Änderung des Bebauungsplanes in zwei Teilbebauungs-plänen durchzuführen:*

### **Teilgebiet A für Gemeinbedarfsfläche Heizzentrale für öffentliche Wärmeversorgung.**

*Hier wird lediglich die festgesetzte maximale Grundfläche von 4.900 m<sup>2</sup>, die im rechtskräftigen Bebauungsplan auf die ursprüngliche Grundstücksgröße von 10.146 m<sup>2</sup> bezogen ist, entsprechend der nun kleineren Grundstücksfläche von 5.975 m<sup>2</sup> auf maximal 2.885m<sup>2</sup> verringert. Ansonsten bleiben die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bestehen. Die Anpassung der Festsetzung der Grundfläche soll im **vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB** erfolgen.*

### **Teilgebiet B für gewerbliche Baufläche**

*Die Umwidmung von bisher Gemeinbedarfsfläche in Gewerbegebiet soll im **Regelverfahren nach § 30 BauGB** mit Umweltprüfung und Ausgleichsflächenregelung durchgeführt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden für die gewerbliche Baufläche neugefasst.*

Zu Punkt 3

*Die Festsetzung des flächenbezogenen Schalleistungspegels für das Heizwerkes im rechts-kräftigen Bebauungsplanes erfolgte zum Schutz des bestehenden Gewerbegebietes. In der Genehmigung der Heizzentrale wird die Einhaltung des Schalleistungspegels bezogen auf die dem Betrieb zugeordnete Fläche von 5.975 m<sup>2</sup> nachgewiesen.*

*Für die gewerbliche Baufläche ist die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungs-pegels nicht erforderlich, so dass diese entfallen kann. Damit ist auch dem Einwand des LRA München, Sachgebiet Immissionsschutz, in der Stellungnahme vom 02.01.2020 Rechnung getragen.*

Zu Punkt 4

*Der Hinweis des LRA wird bei der Ausarbeitung der Planfassung für die öffentliche Auslegung berücksichtigt.*

Zu Punkt 5

*Bei zwei Teilbebauungsplänen bedarf es keiner „Knödellinie“ für die Abgrenzung unterschied-licher Art und unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung.*

*Durch die Trennung Gemeinbedarfsfläche/ Gewerbegebiet ist es nicht erforderlich, voneinander getrennte Bauräume festzusetzen. Ein beidseitiger Grenzanbau von Haupt- oder Nebengebäuden ist somit zulässig.*

Zu Punkt 6

*Die Angabe der Grundstücksgröße und auch das Planzeichen „o“ (offene Bauweise) werden aus dem Bebauungsplan Teilgebiet A herausgenommen.*

Zu Punkt 7

*Der im Plan eingezeichnete Gehweg an der Raiffeisenallee soll als privater Weg mit einer Breite von 1,80, der mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, festgesetzt werden.*

Zu Punkt 8

*Der Hinweis des LRA wird berücksichtigt.*

Zu Punkt 9

*Richtig ist hier „Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO“.*

Zu Punkt 10

*Der Hinweis des LRA wird berücksichtigt.*

Zu Punkt 11

*Hierzu liegt eine E-Mail der Fa. Opes vom 23.11.2020 vor. Darin wird ausgeführt, dass es sich bei der weiteren Ausarbeitung der Gebäudeplanung zeigt, dass die Konstruktionshöhe für die Holz-Hybridbauweise aufwändiger ist als bisher angenommen. Es wird vorgetragen, den Tiefpunkt und den Hochpunkt des Sheddaches um jeweils 20 cm und die Dachneigung auf maximal 5°-7° zu erhöhen. Die Verwaltung schlägt vor, diese geringfügigen Erhöhungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.*

*Somit soll für den Teilbebauungsplan B (Gewerbegebiet) ein flachgeneigtes Sheddach mit einer Dachneigung von maximal 5° bis 7°, einem maximalem Hochpunkt von 13,0 m und maximalem Tiefpunkt von 11,5 m -bezogen auf eine Geländehöhe von 585,50 m über NN- festgesetzt werden.*

Zu Punkt 12

*Die Linie stellt die Grenze zwischen gewerblicher Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft gemäß FNP dar. Die Flurnummer wird in den Hinweisen aufgenommen.*

Zu Punkt 13, 14 und 15

*Die Hinweise des LRA werden berücksichtigt.*

Zu Punkt 16

*Der Gehweg an der Raiffeisenallee wird mit einer Breite von 1,80 bis zur Stichstraße verlängert.*

*Die Wegefläche wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.*

Zu Punkt 17

*Hierzu wird auf die Ausführungen zu Punkt 2 verwiesen.*

Zu Punkt 18

*Die maximale Grundfläche für das Gewerbegrundstück wird mit 2.400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Im Bebauungsplan soll die GRZ nach § 19 Abs 4 BauNVO mit maximal 0,80=3.420 m<sup>2</sup> festgelegt werden.*

Zu Punkt 19

*Die Festsetzung des Tiefgaragen-Bonus erfolgt im Planentwurf für die öffentliche Auslegung.*

Zu Punkt 20

*Die Festsetzung einer Benutzungs- und Anschlussverpflichtung zur Nahwärmeversorgung ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen.*

Zur Stellungnahme des LRA München, Sachgebiet Grünordnung (**Anlage 3** des Sachvortrages)

*Der 5 m breite Pflanzstreifen an der Raiffeisenallee mit den fünf Eichen soll als öffentliches Straßenbegleitgrün in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden. Die Eichen sollen mit ihren unterschiedlichen Kronengrößen (Durchmesser von ca. 10 m bis 15 m) dargestellt und als zu erhaltende Bäume festgesetzt werden.*

*Der Gehweg soll mit einem Abstand von mindestens 4 m zum Stamm der Bäume festgesetzt werden. Der Einbau des Weges soll wurzelschonend erfolgen. Eine entsprechende Festsetzung soll im Bebauungsplan und auch im Vertrag mit dem Eigentümer zur Bestellung der Dienstbarkeit aufgenommen werden.*

*Eine in der geplanten Einmündung der Stichstraße in die Raiffeisenallee gestandene Eiche wurde auf Grundlage des Bebauungsplanes „Classic Car mit Forstbetrieb“ beseitigt.*

*Der Hinweis des LRA Sachgebiet Naturschutz zur Festsetzung der Ausgleichsfläche im Bebauungsplan wird berücksichtigt.*