

Bebauungsplan „für eine gewerbliche Baufläche „nordwestlich Bajuwarenring, südlich M11“

Erneutes Verfahren gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB: Abwägungsvorschlag

Beteiligte Träger öffentlicher Belange:

Ohne Stellungnahme:

Zu behandelnde Träger öffentlicher Belange:		
Träger öffentlicher Belange	Inhalt (Auszug)	Abwägungsvorschlag
Gemeinde Taufkirchen vom 04.08.2022: Verweis auf Stellungnahme	Leistungsfähigkeit der Kreuzungen M11 / Anschlussstelle Oberhaching zur A 995 sowie St 2368/Karwendelstraße	<p>Die Gemeinde Oberhaching hat durch das Ingenieurbüro Vössing ein Verkehrsgutachten erstellen lassen (Verkehrsuntersuchung Erweiterung Gewerbegebiet in Oberhaching, Schlussbericht vom 20.10.2022). Dieses kommt zu folgendem Ergebnis (Auszug, Kap. 8): <i>„Die Knotenpunkte Münchner Straße / Tölzer Straße / Karwendelstraße und St2368 / Kybergstraße / Lanzenhaarer Straße sind in allen untersuchten Fällen leistungsfähig und werden mit der Verkehrsqualität QSV C bis QSV D bewertet.</i></p> <p><i>Der Knotenpunkt M11 / St2368 / AS A995 erreicht in der Morgenspitze im Prognoseplanfall die Kapazitätsgrenze und wird mit der Verkehrsqualität QSV E beurteilt. Der Knotenpunkt ist aber noch leistungsfähig. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das geplante Gewerbegebiet nur 47 Kfz/h für den maßgebenden Verkehrsstrom beträgt und somit als gering zu betrachten ist.</i></p> <p><i>Abschließend lässt sich feststellen, dass aufgrund der geringen Neuverkehrer sowie der Worst-Case-Betrachtung im Prognosefall die Erweiterung des Gewerbegebiets in Oberhaching als verträglich einzustufen ist.“</i></p> <p>Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>
BUND Naturschutz, Ortsgruppe Oberhaching	Im Norden und Nordosten fehlen Aussagen zur Fortführung der Grünflächen;	Der Bereich nördlich und nordöstlich des Geltungsbereichs ist nicht Bestandteil des Planungsumgriffs. Dort sind derzeit keine Änderungen zur vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung vorgesehen. Eine Entwicklung der Flächen im Norden ist der gemäß Flächennutzungsplan denkbaren

Bebauungsplan „für eine gewerbliche Baufläche „nordwestlich Bajuwarenring, südlich M11“

Erneutes Verfahren gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB: Abwägungsvorschlag

vom 02.08.2022		weiteren Entwicklung des Gewerbegebiets vorbehalten. Diesbezüglich sind keine Änderungen der Planung veranlasst. Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.
	Statt „Flickenteppich“ an Ausgleichsflächen wird ein vernetzter Grünzug südl. der M11 mit Anbindung an die Bahnstrecke gefordert.	Die Ausgleichsflächen im Nordosten des Planungsgebiets grenzen direkt an die südöstlich gelegene Ausgleichsfläche nördlich der bestehenden Bebauung (Classic Car Center) an, diese werden mit A1 und A2 bezeichnet. Die Fläche innerhalb des Bauraums wird aus der Bebaubarkeit herausgenommen, diese Fläche wird mit A3 bezeichnet. Die Fläche A3 setzt den vorhandenen Grünzug von der Raiffeisenallee über das Grundstück Fl.Nr. 911/10 in Richtung Nordwesten fort. Im Zuge einer ggf. erfolgenden, weiteren Entwicklung nach Nordwesten kann und wird dieser Grünzug gemäß Vorgaben der Flächennutzungsplanung weiter fortgeführt werden. Somit ist eine Vernetzung möglich und vorgesehen, allerdings noch nicht weiter differenziert ausgeplant. Die Flächen A 4 und A 5 grenzen direkt an bestehende Ausgleichsflächen an und vergrößern diese somit. Diesbezüglich sind keine Änderungen der Planung veranlasst.
	Das Entwicklungsziel der Ausgleichsflächen fehlt.	Die Entwicklungsziele der Ausgleichsflächen werden im Entwurf unter C. 6.8 ergänzt. Auf den Flächen A1 und einer Teilfläche von A2 sind Feldgehölze vorgesehen. Die weiteren Flächen werden als Streuobstwiese in Komplex mit artenreichem Extensivgrünland entwickelt.
	Die Ausgleichsfläche im südlichen Bauraum ist Teil des Baugrundstücks, so dass die restliche Fläche vollständig überbaut wird.	Der südliche Bauraum wird getrennt, sodass sich die Ausgleichsfläche A3 im Entwurf nicht mehr innerhalb des Bauraums befindet. Die Ausgleichsfläche ist gemäß Ziff. D. 6.8 mit einer Mindestbreite von 10 m, zzgl. eines 2,5 m breiten Fußwegs (also insgesamt 12,5 m) herzustellen.
	Die Eingrünung mit 1,5 m Tiefe ist jämmerlich.	Der zu begrünende Streifen (Ziff. 5C.5.4 bzw. neu 6.4) wird mit 3 m Tiefe festgesetzt. Zusätzlich wird festgesetzt, dass auf diesem Streifen auch je 15 fm ein Baum zu pflanzen ist. Dagegen werden die als platzartige Erweiterungen vorgesehenen „Aussparungen“ der Bauräume im Kreuzungsbereich Bajuwarenring / Planstraße von der Pflicht zur Strauchpflanzung ausgenommen. Festsetzung Ziff. C.6.4 wird entsprechend geändert und folgendermaßen gefasst: „ <i>Entlang der</i>

Bebauungsplan „für eine gewerbliche Baufläche „nordwestlich Bajuwarenring, südlich M11“

Erneutes Verfahren gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB: Abwägungsvorschlag

		<p><i>Grundstücksgrenzen ist auf jedem Baugrundstück eine nicht überbaubare Fläche mit einer Mindestbreite von 3 m vorzuhalten. Diese Flächen sind mit Ausnahme von Zufahrten mit einer Breite von max. 6 m von Befestigungen und baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Sie sind zu begrünen und es ist zzgl. je 3 lfm Grundstücksgrenze ein Strauch und je 15 lfm Grundstücksgrenze ein Baum zu pflanzen. Die Pflanzungen müssen die Vorgaben gem. C. 6.5 erfüllen. Sie sind gruppiert mit einem max. Pflanzabstand von 15 m zwischen zwei Gruppen zu pflanzen. Ausgenommen hiervon ist der Kreuzungsbereich zwischen Bajuwarenring und Planstraße, in denen der Bauraum um mehr als 5 m von den Grundstücksgrenzen zurücktritt. Dort muss kein Strauch gepflanzt werden, auch wenn sich der Abstand dann auf mehr als 15 m beläuft. Für diese Pflanzungen muss der Grenzabstand gem. Art. 47 AGBGB nicht beachtet werden.“</i></p>
	Einfriedungen sollten nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen werden	Dies ist mit der Ziff. C.3.2 bereits geregelt, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.
	Sonstiges: wilder Parkplatz neben dem Kindergarten-Parkplatz sollte naturnah eingegrünt werden.	Außerhalb des Bebauungsplanverfahrens wird die Verwaltung darauf hingewiesen, die gekiesten Stellplätze neben der Kindertagesstätte „Am Bajuwarenring“ möglichst einzugrünen.
	Die Baumreihe entlang des Bajuwarenrings sollte nach Bebauung ergänzt werden. Die Maßnahmen gegen Vogelschlag werden positiv gesehen. Zusätzlich sollten Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter sowie Wandbegrünung vorgesehen werden.	<p>Nachdem dieser Grünstreifen durch neue Zufahrten unterbrochen werden wird und hier ggf. auch Bäume entfernt werden müssen, ist eine Nachpflanzung und Ergänzung erforderlich. Die Verwaltung wird beauftragt, dies im Blick zu behalten. Aus gestalterischen und Kostengründen wird die Größe der Glasflächen auf 3 m² geändert. Zusätzlich wird festgesetzt, dass an der Ost- bzw. Nordost- bis Südostfassade neu errichteter Hauptgebäude mind. drei Nistkästen für gebäudebrütende Vögel (Haus- oder Feldsperlinge, Turmfalken) vorzusehen sind.</p> <p>Es wird folgende Festsetzungen aufgenommen: Ziff. C. 6.6: „Bei fensterlosen Fassadenabschnitten mit mehr als 4 m Breite ist je zwei Laufmeter ein Klettergehölz zu pflanzen. Bei nicht selbstklimmenden Gehölzen ist eine geeignete Rankhilfe anzubringen.“</p>

Bebauungsplan „für eine gewerbliche Baufläche „nordwestlich Bajuwarenring, südlich M11“

Erneutes Verfahren gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB: Abwägungsvorschlag

		Ziff. C. 7.1: „Bei Hauptgebäuden sind außerhalb der Bereiche mit Fassadenbegrünung mind. 8 Nistkästen für Gebäudebrüter, am besten in die Fassade integriert, vorzusehen.“
		Beschlussvorschlag: Die Planung wird gemäß Abwägung der Verwaltung angepasst.
Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Hachinger Tal vom 20.07.2022	Nachteil einer GFZ- gegenüber einer GF-Festsetzung, was Herstellungsbeiträge angeht. Ggf. 4. Geschoß als Nicht-Vollgeschoß möglich, das dann mit 20,50 €/m ² mitberechnet wird. Flächen im Nordosten benötigen vermutlich eine Pumpstation und Druckleitung zum Kanal.	Nachdem eine Grundstücksaufteilung innerhalb eines Bauraums durchaus wahrscheinlich ist, ist eine GF-Festsetzung nicht sinnvoll. Die Gewerbetreibenden sollen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden tendenziell zu einer hohen Ausnutzung animiert werden, wozu dann die ohnehin zu zahlende GFZ-Umlage nochmals beiträgt. Es wird folgender Hinweis in die Planung aufgenommen: „Die Herstellungsbeiträge des Zweckverbands zur Abwasserbeseitigung im Hachinger Tal richten sich nach der herstellbaren Geschoßfläche. Es wird daher empfohlen, die zulässige Geschossfläche auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß GFZ möglichst auszuschöpfen.“ Beschlussvorschlag: Festsetzung und Hinweis werden gemäß Abwägungsvorschlag in die Planung aufgenommen.
Landratsamt München, Bauen vom 15.09.2022	1. Das Planzeichen A 12 (Schallschutz) wird bisher in der Planzeichnung nicht verwendet. Um Überprüfung und Ergänzung wird gebeten.	Kenntnisnahme: Das Schallgutachten lag erst mit Datum vom 28.07.2022 vor, dieses wird in der Planung berücksichtigt. Dementsprechend findet das Planzeichen nun auch in der Planung Verwendung (A.13). Eine weitergehende Änderung der Planung ist nicht erforderlich.
	2. An der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches ist nicht zweifelsfrei nachvollziehbar, auf was sich die Maßangabe von 8 m bezieht. Um Überprüfung wird gebeten. Außerdem sollte die Baugrenze in diesem Bereich noch zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze bzw. südlichen Straßenbegrenzungslinie des Geh- und Radweges vermaßt werden, damit die Lage der Baugrenze zweifelsfrei bestimmbar ist.	Die Vermaßung wird angepasst, damit eine eindeutige Ablesbarkeit entsteht.

Bebauungsplan „für eine gewerbliche Baufläche „nordwestlich Bajuwarenring, südlich M11“

Erneutes Verfahren gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB: Abwägungsvorschlag

	<p>3. Im nördlichen Bauraum sind an der Ostseite eng gefasste Höhenlinien dargestellt. In den vorliegenden Unterlagen gibt es hierzu keine näheren Ausführungen (Hangkante, Erdwall usw.). Um Ergänzung der Begründung bzw. der Hinweise wird gebeten.</p>	<p>Es handelt sich um eine temporäre Oberbodenmiete aus einer südlich angrenzenden Zufahrt zum Gelände der Gemeindewerke Oberhaching. Diese Höhenlinien werden aus der Planung gelöscht, da es sich nicht um das natürliche Gelände handelt.</p>
	<p>4. Für die Festsetzung C 1.1 Satz 2 („die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen...“) gibt es in dieser Form nach unserer Auffassung keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht. Die Festsetzung ist daher herauszunehmen. Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können in einem Gewerbegebiet nur Wohnungen für Aufsichtspersonen und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden. Für sonstiges Betriebspersonal gilt diese Ausnahmeregelung nicht. Darüber hinaus gibt es auch nach der Rechtsprechung (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 30.01.2009 Az. 7 D 1 1/08.NE) für die Festsetzung, dass betriebsbezogene Wohnungen nur innerhalb der Betriebsgebäude eingerichtet oder angebaut werden dürfen, ebenfalls keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht. Soweit § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise Zulässigkeit betriebsbezogener Wohnungen an die Voraussetzung knüpfen, dass diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet sein müssen, handelt es sich um das Erfordernis einer funktionalen Zuordnung. Diese schließt es nicht aus, dass eine betriebsbezogene Wohnung auch auf dem Betriebsgelände, in einem eigenständigen Gebäude, zulässig sein kann.</p>	<p>Satz 2 der Festsetzung C.1.1 wird gestrichen.</p>
	<p>5. Der Ausschluss von Betrieben, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen, ist nach der Rechtsprechung wohl zulässig (vgl. BayVGH Beschluss</p>	<p>Der Verweis wird auf das aktuelle Datum angepasst (4. BImSchV in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017</p>

Bebauungsplan „für eine gewerbliche Baufläche „nordwestlich Bajuwarenring, südlich M11“

Erneutes Verfahren gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB: Abwägungsvorschlag

	<p>vom 21.10. 1996 Az. 20 CS 96. 1561, 20 CS 96.224). Die in der vorliegenden Festsetzung C 1.2 Abs. 4 zitierte Fassung der 4. BISchmV vom 24.07.1985 ist jedoch bereits mehrmals geändert worden. Das Fassungsdatum ist daher zu aktualisieren. In dem Zusammenhang ist auch zu überprüfen, ob die Festsetzung als statische oder dynamische Verweisung zu verstehen ist. Das muss zweifelsfrei aus dem Wortlaut der Festsetzung erkennbar sein.</p>	<p>(BGBl. I S. 1440), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 69) geändert worden ist. Nachdem das Fassungsdatum benannt ist, ist eindeutig erkennbar, dass es sich um eine statische Festsetzung handelt – dynamische Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht zulässig.</p>
	<p>6. Nach der Festsetzung C 1.2 Abs. 5 werden Betriebe, die mit radioaktiven Stoffen umgehen, unter Verweis auf die Richtlinie für Strahlenschutz der Feuerwehren ausgeschlossen. Hierzu weisen wir darauf hin, dass die Richtlinie für Strahlenschutz der Feuerwehren bereits 2005 außer Kraft getreten ist. Die Festsetzung geht damit ins Leere.</p>	<p>Festsetzung C.1.2 Abs. 5 wird gestrichen.</p>
	<p>7. Als unterer Bezugspunkt wird in Ziffer C 2.1 und C 2.2 die natürliche Geländeoberkante bestimmt. Hierzu weisen wir darauf hin, dass nach der Rechtsprechung die vorhandene oder natürliche Geländeoberfläche keinen hinreichend bestimmten unteren Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen nach § 18 Abs. 1 BauNVO darstellt, wenn die Höhenlage des Geländes im Plan nicht näher bestimmt ist, da nachträglich vorgenommene Geländeänderungen nicht immer nachvollzogen werden können. Aus diesem Grund empfehlen wir der Gemeinde eine NN-Kote als unteren Bezugspunkt für die Wand- bzw. Firsthöhe festzusetzen.</p>	<p>In Festsetzung Ziff. C.2.1 wird als unterer Bezugspunkt nicht auf das natürliche Gelände, sondern auf die Gelände-Oberkante der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche (an der Grundstücksgrenze) verwiesen.</p>
	<p>8. Die Festsetzungen C 3.3 und C 5.7 sind u. E. widersprüchlich und sollten daher nochmals überprüft werden. Einerseits wird eine bestimmte Dacheindeckung vorgeschrieben, andererseits sind 50 % der Dachflächen mit Solarzellen zu belegen und Flachdächer</p>	<p>Festsetzung Ziff. C.3.6 (ehemals Ziff. C. 3.3) wird folgendermaßen gefasst: <i>„Für Dacheindeckungen von geneigten Dächern > 10° sind ausschließlich naturrote Dachsteine oder patinierende bzw. vorgewitterte, matte Metalllegierungen sowie Photovoltaikanlagen zu verwenden. Für Flachdächer <</i></p>

Bebauungsplan „für eine gewerbliche Baufläche „nordwestlich Bajuwarenring, südlich M11“

Erneutes Verfahren gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB: Abwägungsvorschlag

	<p>müssen außerdem begrünt werden. Wir empfehlen der Gemeinde aus Gründen der Rechtseindeutigkeit die beiden Festsetzungen nochmals zu überprüfen und in einer Festsetzung zusammen zu fassen. In dem Zusammenhang sollte auch geprüft werden, ob für die Begrünung der Flachdächer nicht eine bestimmte Stärke für den Substrataufbau (vgl. Seite 10 der Begründung) festgesetzt werden sollte.</p>	<p><i>10° Neigung ist eine extensive Dachbegrünung mit mind. 10 cm Substratstärke vorgeschrieben.</i> Ziff. C.3.7 erhält folgenden Text: <i>„Mind. 50 % der Dachflächen sind mit Photovoltaik-Modulen zu belegen. Diese sind auf geneigten Dachflächen parallel mit einem Abstand von max. 20 cm zur Dachhaut und in gleicher Neigung wie die Dachfläche zu installieren. Auf Flachdächern sind sie aufgeständert zulässig. Sie sind bis max. 1,0 m über der Höhe des fertigen Dachs zulässig, müssen aber um das Maß ihrer Höhe von den Außenwänden zurückversetzt werden.“</i> Ziff.C.5.7 wird gestrichen.</p>
	<p>9. Für die Festsetzung C 3.10 gibt es im Bauplanungsrecht keine Rechtsgrundlage. Im Bebauungsplan können keine Festsetzungen getroffen werden, die sich auf bestimmte Betriebszeiten beziehen.</p>	<p>Festsetzung C.3.10 wird gestrichen</p>
	<p>10. Nach unseren Unterlagen ist die Fahrradabstellsatzung der Gemeinde am 15.07.2020 in Kraft getreten. Das Datum in Ziffer C 4.5 sollte daher nochmals überprüft und angepasst werden.</p>	<p>In Ziff. C.5.5 (neu) wird auf das Fassungsdatum (vom 07.07.2020) verwiesen.</p>
	<p>11. Innerhalb des südlichen Bauraumes wird mit Planzeichen A 14 eine Fläche mit 30 m Breite festgesetzt, auf der eine mindestens 10 m breite Ausgleichsfläche nach Festsetzung C 5.6 herzustellen ist. Nach unserer Auffassung ist die Festsetzung in dieser Form nicht zulässig. Innerhalb eines großzügigen Bauraumes kann der Bauherr, unter Beachtung der übrigen Festsetzungen z. B. zum Maß der Nutzung bzw. zu den Abstandflächen, grundsätzlich frei entscheiden, an welcher Stelle er bauliche Anlagen errichten möchte. Die Festsetzung der Ausgleichsflächen innerhalb des Bauraumes ist daher herauszunehmen. Sofern die Ausgleichsfläche an dieser Stelle beibehalten werden soll, müsste die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend zurückgenommen werden. Im Übrigen verweisen wir hierzu auch</p>	<p>Die Ausgleichsfläche A3 stellt eine Verlängerung des Schmidwegs dar. Auf dieser Fläche wird eine mind. 10 m breite Ausgleichsfläche mit einem 2,5 m breiten Fuß- und Radweg festgesetzt. Der Bauraum wird entsprechend der beabsichtigten Aufteilung geteilt, die Fortsetzung des Schmidwegs wird dabei um ca. 20 m verschwenkt.</p>

Bebauungsplan „für eine gewerbliche Baufläche „nordwestlich Bajuwarenring, südlich M11“

Erneutes Verfahren gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB: Abwägungsvorschlag

	auf die beiliegende Stellungnahme des Fachbereiches 4.4.3 Naturschutz, die Bestandteil unserer Stellungnahme ist.	
	12. Nach der Begründung (Seite 21/22) werden die Ausgleichsflächen mit A 1, A 2 und A 3 bezeichnet. Diese Bezeichnung wird in der Satzung jedoch bisher nicht verwendet. Um Überprüfung und Ergänzung wird beten.	Die Ausgleichsflächen werden auch in der Planzeichnung entsprechend bezeichnet.
	13. Sofern die noch erforderlichen externen Ausgleichsflächen (vgl. Begründung Seite 22) für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf festgesetzt werden sollen, müssten diese noch auf der Planzeichnung dargestellt und mit den Planzeichen A 1 (Geltungsbereichsgrenze) und A 15 (Ausgleichsflächen) umrandet werden. Außerdem empfehlen wird der Gemeinde, die auf den Ausgleichsflächen vorgesehenen Maßnahmen ebenfalls festzusetzen; das gilt sinngemäß auch für die Ausgleichsflächen im Plangebiet. Sofern keine Festsetzung der externen Ausgleichsflächen vorgesehen ist, sollte der Begründung bzw. dem Umweltbericht noch ein Lageplan beigegeben werden, aus dem die Lage der externen Ausgleichsflächen ersichtlich ist. Im Übrigen verweisen wir auf die beiliegende Stellungnahme des Fachbereiches 4.4.3 Naturschutz vom 01.08.2022.	Die Planzeichnung wird um die „externen“ Ausgleichsflächen im Westen des teilweise überplanten Grundstücks Fl. Nr. 1011 Gemarkung Oberhaching erweitert. Ebenfalls werden Entwicklungsziele und -maßnahmen in Ziff. C. 6.8 festgesetzt.
	14. Im vorliegenden Fall handelt es sich n. u. A. nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der letzte Verfahrensvermerk bzgl. der Bekanntmachung ist daher zu berichtigen.	Der Verfahrensvermerk wird korrigiert.
	15. In der Abbildung 1 auf Seite 3 unten der Begründung sollte der Umgriff des Plangebietes nochmals überprüft werden; n. u. A. fehlen hier die festgesetzten Ausgleichsflächen.	Der Planungsumgriff wird in der Abbildung angepasst.

Bebauungsplan „für eine gewerbliche Baufläche „nordwestlich Bajuwarenring, südlich M11“

Erneutes Verfahren gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB: Abwägungsvorschlag

	16. Bei Ziffer 3.2 (Seite 5) der Begründung sollte vollständigkeitshalber noch ergänzt werden, dass im Bereich der vorgesehenen Ausgleichsflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist.	Die Begründung wird entsprechend angepasst.
		Beschlussvorschlag: Die Planung wird gemäß Abwägung der Verwaltung angepasst.
Landratsamt München, Grünordnung vom 10.08.2022	Zu B. 15. Dieser Hinweis ist bereits in B.7 enthalten und kann daher entfallen.	Redaktionelle Korrektur
	Zu C.5.2 Aus grünordnerischer Sicht sollte die Bepflanzung der öffentlichen Stellplätze nicht auf die gemäß Pflanzgebot zu pflanzenden Bäume auf den Baugrundstücken angerechnet werden können. Wenn hier Stellplätze innerhalb der Baugrundstücke gemeint sind, ergibt die Anrechnung wiederum Sinn. Wir bitten darum, die Formulierung zu präzisieren.	C.6.2 (ehemals C. 5.2) wird auf die Stellplätze auf die Baugrundstücke bezogen, zusätzlich wird darauf verwiesen, dass auch gem. C.6.4 (ehemals C.5.4) zu pflanzende Bäume angerechnet werden können.
	Zu C.5.3 Die Formulierung dieser Auflage ist nicht ganz verständlich. Was bedeutet „insgesamt 2,5 m breiter Grünstreifen"? Um einen Grünstreifen dauerhaft zu sichern, sollte die Mindestbreite 2,5 m betragen. Des Weiteren ist unklar, ob beiderseits entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Grünstreifen erstellt werden soll. Sollen die im Plan gemäß Planzeichen B.7 dargestellten Bäume die hier geforderten 10 Bäume sein? Falls ja, stehen diese nicht in einem Grünstreifen, sondern in einzelnen Pflanzinseln zwischen den Stellplätzen. Wir bitten um Klarstellung des Planungsziels.	Festsetzung Ziff. C.6.3 (ehemals 5.3) erhält folgende Fassung: <i>„Auf der öffentlichen Verkehrsfläche gemäß Ziff. A. 10 sind mind. 10 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.</i>
	Zu C.5.4 Falls eine dauerhafte Eingrünung mit freiwachsenden Heckensträuchern erwünscht ist, ist eine Mindestbreite von 5 m zu empfehlen. Auf nur 1,5 m Breite besteht kein ausreichender Wurzelraum und die Gehölze	Die Planung sieht auf beiden Seiten der Grundstücksgrenzen einen 1,5 m bzw. sinnvollerweise 2,5 m breiten Streifen vor, so dass per Saldo ein 5 m breiter Streifen entsteht. Ziff. C.6.4 (ehemals C. 5.4), Satz 1 erhält folgende Fassung: <i>„Entlang der Grundstücksgrenzen ist auf jedem</i>

Bebauungsplan „für eine gewerbliche Baufläche „nordwestlich Bajuwarenring, südlich M11“

Erneutes Verfahren gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB: Abwägungsvorschlag

	haben zu wenig Platz, sich zu entwickeln. Je schmaler der Grünstreifen, desto pflegeintensiver ist der Erhalt der Bepflanzung/der Ansaat (Bewässerung und Schnitt) und es besteht das Risiko, dass eine Pflanzung komplett ausfällt, wenn der Platz zu knapp ist.	<i>Baugrundstück eine nicht überbaubare Fläche mit einer Mindestbreite von 3,0 m vorzuhalten.“</i>
	Zu C.5.5 Da es Pflanzgebote für Bäume und Sträucher gibt, sollte es auch für beide Ersatzpflanzungen geben, wenn diese ausfallen, nicht nur für Bäume. Wir empfehlen daher folgende Formulierung: Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig nachzupflanzen.	In den Sätzen 3 und 4 der Ziff. C. 6.5 wird bei Satz 3 „Bäume“ noch „und Sträucher“ ergänzt, bei Satz 4 wird „Bäume“ durch „Gehölze“ ersetzt.
	Zu C.5.6 Im Plan dargestellt ist eine Ausgleichsfläche gemäß A.14 mit einer Breite von 30 m. Im Text dagegen heißt es „mind. 10 m breite Ausgleichsfläche“. Wir empfehlen die Überprüfung der erforderlichen Größe der Ausgleichsfläche und bitten um eine übereinstimmende Darstellung und Formulierung.	Die Ausgleichsfläche A3 wird flächenscharf mit 12,5 m Breite dargestellt. Auf der Ausgleichsfläche ist ein max. 2,5 breiter Weg zulässig.
	Zu C.5 Grünordnung Wir empfehlen folgende, ergänzende Festsetzung (z.B. nach C.5.5): Bei Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 20 m ² mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdecke von 1,50 m vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird. Geeignete technische Maßnahmen sind Wurzelkammer- und Bewässerungssysteme, Baumschutzroste sowie Baumschutzvorrichtungen wie Bügel, Poller oder Baumschutzgitter, die die Bäume vor Anfahrschäden und Verdichtung schützen.“	Die Festsetzung wird gemäß Vorschlag als Ziff. C.6.7 in die Planung übernommen.

Bebauungsplan „für eine gewerbliche Baufläche „nordwestlich Bajuwarenring, südlich M11“

Erneutes Verfahren gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB: Abwägungsvorschlag

	<p>Zu D.2.4 Wir raten von der Pflanzung von Sorbus aucuparia ab und empfehlen stattdessen Sorbus domestica - Speierling und Pyrus pyraeaster - Holz-Birne. Für beengte Standorte empfehlen wir außerdem die folgenden Sorten heimischer Laubbäume (2, Wuchsordnung): Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche Quercus robur 'Fastigiata' - Säulen-Eiche</p>	<p>Hinweis D.4 wird um die beiden Baumarten Holz-Birne und Speierling ergänzt, die Eberesche wird gestrichen. An sich sollen Bäume nicht so gepflanzt werden, dass diese beengt stehen. Aus diesem Grund werden diese beiden Arten mit folgender Vorbemerkung zusätzlich benannt: „Bei beengten Fällen ausnahmsweise“</p>
	<p>Da Baumstandorte in befestigten Flächen, an Verkehrsflächen und in Gebäudenähe zu den sogenannten Extremstandorten zählen, ist es hier besonders wichtig, für ausreichend spartenfreien Wurzelraum zu sorgen. Bei der derzeitigen Entwicklung des Klimas mit Trockenperioden und Hitzeereignissen brauchen Bäume die Möglichkeit, ans Grundwasser zu gelangen und durch weit verzweigte Wurzeln möglichst viel Regenwasser nutzen zu können. Wir empfehlen daher die zuvor genannte zusätzliche Festsetzung zu Baumpflanzungen in Belagsflächen sowie diesen zusätzlichen Hinweis: Hinweis D.2.5 Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und weniger Pflegeaufwand empfehlen wir folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen: Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 28 - 36 m³ Bäume 2. Ordnung (mittlergroße Bäume 10-20 m Höhe): 20 - 28 m³</p>	<p>Es wird folgender Hinweis D.2.5 aufgenommen: <i>„Bei Baumneupflanzungen sind folgende Volumina für den durchwurzelbaren Raum zu beachten: Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 30 m³, Bäume 2. Ordnung (mittlergroße Bäume 10-20 m Höhe): 20 m³“</i></p>
		<p>Beschlussvorschlag: Die Planung wird gemäß Abwägung der Verwaltung angepasst.</p>
<p>Landratsamt München, Immissionschutz vom 02.08.2022</p>	<p>Auf die immissionsschutzfachliche Stellungnahme vom 09.09.2021 wird an dieser Stelle hingewiesen. Unter Punkt 7.3.6 der Begründung mit Umweltbericht wird angeführt, dass die Immissionsschutzgutachten derzeit noch in Bearbeitung sind. Erst bei Vorlage der genannten Gutachten kann zu diesem Verfahren nochmals eine immissionsschutzfachliche Stellungnahme abgegeben werden.</p>	<p>Das Gutachten liegt zwischenzeitlich vor, dieses wird im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit ausgelegt.</p>

Bebauungsplan „für eine gewerbliche Baufläche „nordwestlich Bajuwarenring, südlich M11“

Erneutes Verfahren gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB: Abwägungsvorschlag

		Beschlussvorschlag: Die Planung wird gemäß vorliegendem Schallgutachten angepasst.
Landratsamt München, Naturschutz vom 01.08.2022	Folgendes aus der Stellungnahme vom 02.09.2021 gilt weiterhin: Die Auswirkungen auf Wiesenbrüter (vor allem Feldlerche) sind genauer zu betrachten. Es besteht möglicherweise ein Normenkonflikt des Bebauungsplanes mit § 44 Abs. 1 BNatSchG. Anhand der Unterlagen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Notwendigkeit der Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften in Genehmigungs- oder Zulassungsverfahren ergibt sich aus dem Umstand, dass bei der Realisierung von Vorhaben nicht gegen die gesetzlichen Verbote des Artenschutzes verstoßen werden darf. In Form einer Prognose ist es notwendig, vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die Umsetzung des Bebauungsplans auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würde. Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in der Bauleitplanung nicht ausreichend bewältigt, können sich bei der Umsetzung der Planung unüberwindbare Hindernisse bzw. zeitliche Verschiebungen der Umsetzung ergeben. Um die Planungssicherheit zu gewährleisten, sind Belange des Artenschutzes bereits während der Aufstellung des Bebauungsplanes umfassend und ausreichend zu prüfen und hinreichend konkrete Maßnahmen darzustellen. Die Aussage des Umweltberichts „Konflikte mit Artenschutz bestehen nicht“ ist fehlerhaft, da dies nicht ausreichend untersucht wurde. Eine einzelne Begehung und die Aussage eines „Gebietskenners“ sind nicht ausreichend. Es muss eine Prüfung auf Wiesenbrüter erfolgen nach dem Standardvorgehen nach Suedbeck. Da es sich bei Feldlerche und Kiebitz um streng geschützte Arten (Vogelschutzrichtlinie) handelt, ist bereits die Störung dieser ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, den es auszuschließen gilt. Die Ackerfläche,	<p>Das PAN Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH wurde mit der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) beauftragt. Diese liegt zwischenzeitlich vor und schlägt Bauzeitbeschränkungen und CEF-Maßnahmen vor. Als Ziff. C.7.1 wird in die Planung aufgenommen: <i>„Baumfällungen und Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur zwischen 1.10. und 28./29.2. zulässig.“</i> In Ziff. C. 6.8, 7.5 und 7.6 werden CEF-Maßnahmen für die Goldammer und Feldlerche festgesetzt.</p> <p>C. 6.8 lautet folgendermaßen: <i>„(...) Auf Fläche A7 ist auf 0,5 ha durch Ansaat einer Blütmischung aus ein- und zweijährigen Arten, z. B. Mischung Nr. 11 „Bunter Saum“ der Rieger-Hofmann GmbH, ein Blühstreifen herzustellen. Dieser ist alternierend zu pflegen. Nach einem Jahr ist die Hälfte der Fläche umzubereiten und neu anzusäen, im darauffolgenden Jahr erfolgt dies mit der zweiten Hälfte.“</i></p> <p>C. 7.5: <i>„Als CEF-Maßnahme für die Feldlerche sind auf dem verbleibenden Grundstück Fl. Nr. 1011, Gemarkung Oberhaching, in der Ackerfläche 10 Lerchenfenster mit je 20 m² (ohne Ansaat) anzulegen. Ausgleichsfläche A7 gemäß Ziff. C. 6.8 gilt ebenso als CEF-Maßnahme für die Feldlerche.“</i></p> <p>C. 7.6: <i>„Als CEF-Maßnahme für die Goldammer sind die Gebüschgruppen mit insgesamt 300 m² der Ausgleichsfläche A4 spätestens in der Pflanzperiode vor der Baufeldfreimachung herzustellen und zu entwickeln.“</i></p>

Bebauungsplan „für eine gewerbliche Baufläche „nordwestlich Bajuwarenring, südlich M11“

Erneutes Verfahren gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB: Abwägungsvorschlag

	<p>die zum Teil überbaut werden soll, hat eine Größe von über 14 ha und bietet somit einen ausreichend großen Lebensraum für mehrere Brutpaare und ist sehr wohl geeignet als solcher. Im Rahmen der Eingriffsregelung (§ 14 und 15 BNatSchG) ist eine zusätzliche Prüfung des besonderen Artenschutzrechts bei möglicher Betroffenheit von europarechtlich geschützten Arten wie Feldlerche und Kiebitz erforderlich. Statt einer Erhebung im Rahmen einer saP - wie im letzten Jahr angefordert - kann eine „worst-case-szenario“-Annahme erstellt werden.</p> <p>Die Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist nachzureichen. Eine endgültige Stellungnahme kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgegeben werden.</p>	
	<p>Eine endgültige Stellungnahme kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgegeben werden. Die Berechnung der erforderlichen Wertpunkte im Umweltbericht ist korrekt. Die Ausgleichsflächen betreffend gibt es allerdings einige Anmerkungen: Zwischen den Ausgleichsflächen A1 und A2 ist ein Fuß- und Radweg geplant. Dies wird von der unteren Naturschutzbehörde kritisch gesehen. Die Flächen A1 und A2 im Zusammenhang mit der Ausgleichsfläche des Bebauungsplans zum Bau eines „Classic Car Center mit Forstbetrieb westlich Raiffeisenallee“ ergeben einen ökologischen Mehrwert. Eine räumliche Trennung der Flächen führt hingegen zu mehr Randeffekten (Betretung, Hunde, Geräuschkulisse). Eine andere Möglichkeit wäre, das geplante Feldgehölz entlang des Geh- und Radweges zu verlegen bzw. zu ergänzen.</p>	<p>Auf den Flächen A1 im Westen sowie A2 entlang des geplanten Fußwegs werden im Entwurf Feldgehölze vorgesehen, um die Flächen vor einem Betreten zu schonen. Allerdings können die Ausgleichsfläche A1 und der Teil der Ausgleichsfläche A2, die das Grundstück Fl.Nr. 934, welches in Privateigentum steht, betreffen, nicht als Ausgleich für das Gewerbegebiet herangezogen werden, da die Fläche derzeit nicht verfügbar ist. Aus diesem Grund wird der Ausgleich im Bereich der Fläche A5 um die entsprechende Fläche (1.521 m²) vergrößert sowie Fläche A6 (1.250 m²) hinzugenommen.</p>
	<p>Die Fläche A3 fällt innerhalb der Baugrenzen, was bei späterer Planung der genauen Bebauung zu Problemen führen kann. Zudem sind hier, wie im Umweltbericht erwähnt, Abstände zu der Ausgleichsfläche einzuhalten,</p>	<p>Nachdem die Gemeinde nicht über eine Vielzahl möglicher Ausgleichsflächen verfügt, müssen leider alle gegenüber der bisherigen ackerbaulichen Nutzung aufwertbaren Flächen als Ausgleichsflächen mit herangezogen werden, sofern dies gemäß gesetzlichen Vorgaben möglich ist. Die</p>

Bebauungsplan „für eine gewerbliche Baufläche „nordwestlich Bajuwarenring, südlich M11“

Erneutes Verfahren gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB: Abwägungsvorschlag

	<p>was den Bauraum in beide Richtungen begrenzt. Eine Verortung der Fläche am nördlichen Rand des geplanten Gewerbegebiets im Zusammenschluss an die anderen Ausgleichsflächen würde Störungseffekte in der Fläche deutlich verringern.</p>	<p>Ausgleichsfläche A3 wird mit einer Mindestbreite von 12,5 m festgesetzt, wobei in ihr ein max. 2,5 m breiter Weg zugelassen wird. Somit hat die Ausgleichsfläche eine Breite von 10 m. Der Bauraum wird zweigeteilt.</p>
	<p>Für die Flächen A4 und A5 fehlt eine genaue Verortung der Flächen (mit Flurnummern) sowie eine dingliche Sicherung und Festsetzung im Bebauungsplan. Ein Freiflächengestaltungsplan für den externen Ausgleich mit genauer Verortung, Konzept, Ausgleichsbilanzierung und Pflanzliste würde sich hier anbieten.</p>	<p>Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde (1011 Gmkg. Oberhaching, selbes Buchgrundstück wie das Planungsgebiet selbst). Diese werden im Bebauungsplan mit Entwicklungsziel und Maßnahmen mit dargestellt und unter C. 6.8 festgesetzt. Ein Freiflächengestaltungsplan und eine Pflanzliste sind Bestandteil der weiteren Planungen.</p>
	<p>Bei der Fläche A4 ist zudem der aktuell vorhandene Zustand (Grünland) als Ausgangszustand zu verwenden. Aus dem Umweltbericht geht nicht hervor, inwieweit es sich hierbei bereits um eine Ausgleichsfläche handelt ("ursprünglich war diese Fläche ebenfalls eine intensiv genutzte Ackerfläche und wurde aber als geplante Ausgleichsfläche bereits zu extensivem Grünland vorentwickelt).</p>	<p>Die Fläche war von der Gemeinde als Ausgleichsfläche angedacht und vorab zu Grünland entwickelt worden. Die Gemeinde hat diese Fläche dann nicht als Ausgleichsfläche benötigt. Als Ausgangszustand kann daher durchaus die ursprüngliche Ackernutzung angesetzt werden. Dies wird im Umweltbericht entsprechend klargestellt.</p>
	<p>Eine Pflanzliste für die Ausgleichsflächen ist im Bebauungsplan zu ergänzen. Es sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden (Grundlage § 40 BNatSchG). Dies ist verbindlich und sollte, anstelle unter den Hinweisen, in die Festsetzungen übernommen werden. Nicht heimische Arten bzw. Sorten sind aus der angegebenen Pflanzliste zu streichen.</p>	<p>Die Gemeinde als Eigentümerin der Ausgleichsflächen wird die Flächen gem. den aktuell eingefügten Pflanzvorgaben entwickeln. Die Pflanzliste gem. Hinweis D.2.4 enthält nur in Oberbayern gebietsheimische Arten, wengleich einzelne der benannten Arten ggf. nur in benachbarten Kartenblättern der topografischen Karte als gebietsheimisch dargestellt sind.</p>
	<p>Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Ausgleichsfläche gesichert sein. Dies geschieht durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch. Die Eintragung zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die betroffene untere Naturschutzbehörde und Gemeinde, ist zweckmäßig. Die Gemeinde hat dazu die untere Naturschutzbehörde rechtzeitig zu informieren. Entbehrlich ist eine</p>	<p>Kenntnisnahme, bis auf das Grundstück Fl. Nr. 934 stehen alle Grundstücke im Eigentum der Gemeinde. A1 sowie die Teilfläche von A2, die das Privatgrundstück betreffen, werden daher nicht als Nachweis des Ausgleichs für das Gewerbegebiet herangezogen. Sollte eine spätere dingliche Sicherung oder ein Kauf möglich werden, können diese Fläche dann ggf. anderweitig als Ausgleichsnachweis dienen. Für die anderen Ausgleichsflächen ist somit keine dingliche Sicherung erforderlich.</p>

Bebauungsplan „für eine gewerbliche Baufläche „nordwestlich Bajuwarenring, südlich M11“

Erneutes Verfahren gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB: Abwägungsvorschlag

	dingliche Sicherung nur bei Grundstücken im Eigentum der Gemeinde wegen deren Verpflichtung nach Art. 1 BayNatSchG ihre Grundstücke im Sinn der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu bewirtschaften. Es wird empfohlen die Herstellungs-, Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen privatrechtlich zu sichern, z. B. über einen städtebaulichen Vertrag.	
	Sollten im weiteren Verlauf doch CEF-Maßnahmen notwendig werden, gilt folgendes: Die CEF-Maßnahmen müssen vor Eingriffsbeginn, insbesondere vor etwaigen Oberbodenarbeiten wirksam sein, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Die benötigte Vorlaufzeit zur Herstellung und Eintreten der Wirksamkeit (je nach Maßnahme bis zu mehreren Jahren) ist vom Vorhabensträger unbedingt zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme.
		Beschlussvorschlag: Die Planung wird gemäß Abwägung der Verwaltung angepasst.
Staatliches Bauamt Freising, Abt. Straßenbau vom 22.09.2022	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwände, wenn folgende Punkte beachtet werden: Erschließung des Baugebietes Mit der Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes über das untergeordnete Straßennetz, besteht Einverständnis.	
	Anbauverbot: Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten von Kreisstraßen gilt gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 15 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme, die Kreisstraße M11 befindet sich in mind. 100 m Entfernung vom nördlichen Baugrundstück. Daher ist im Bebauungsplan keine Anbauverbotszone dargestellt, diese wird durch die Planung auch nicht berührt.
	Erschließung des Baugebietes	Kenntnisnahme

Bebauungsplan „für eine gewerbliche Baufläche „nordwestlich Bajuwarenring, südlich M11“

Erneutes Verfahren gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB: Abwägungsvorschlag

	Mit der Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes über das untergeordnete Straßennetz, besteht Einverständnis.	
	Im Hinblick auf eine Gewerbegebietserweiterung soll die geplante Erschließungsstraße künftig weitergeführt werden und auf Höhe der bestehenden Zufahrt zum Parkplatz „Kugler-Alm“ an die Kreisstraße M 11 anschließen. Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets ist mit einem Zuwachs des Ziel- und Quellverkehrs über das klassifizierte Straßennetz zu rechnen. Um die Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit der Kreisstraße beurteilen zu können, ist von der Gemeinde ein Verkehrsgutachten zu beauftragen, sobald hier konkrete Planungen für die Gewerbegebietserweiterung vorliegen. Anhand dieses Gutachtens kann dann entschieden werden, wie der neue Knotenpunkt ausgebildet werden muss.	Kenntnisnahme, sollte die Gemeinde eine weitere Gewerbegebietserweiterung vorsehen, wird die Gemeinde vorab ein Verkehrsgutachten erstellen, um die Gestaltung des Knotenpunkts ausbilden zu können.
		Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.
Wasserwirtschaftsamt München, Stellungnahme vom 30.09.2022	1. Starkregen: <i>„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“</i> <i>„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.“</i>	Absatz 1 und 2 wird unter D. 3.3 wie folgt als Hinweis aufgenommen: <i>Tiefgaragenzufahrten sowie Erd- und Kellergeschoße sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.</i>

Bebauungsplan „für eine gewerbliche Baufläche „nordwestlich Bajuwarenring, südlich M11“

Erneutes Verfahren gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB: Abwägungsvorschlag

	<p><i>„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“</i></p> <p><i>„Auf Grundstücken mit einer unbefestigten Fläche von größer 800 m² ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.“</i></p>	<p>Zu Absatz 3: Aufgrund der vorhandene Topografie sind keine Gebäude in Hanglage zu erwarten. Ein Hinweis wird daher als nicht nötig erachtet und nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Absatz 4 wird unter D. 3.4 als Hinweis aufgenommen.</p>
	<p>2. Niederschlagswasser</p> <p><i>„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“</i></p> <p><i>„Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig/vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vor-behandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.“</i></p> <p><i>„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser und auf Flächen mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind den einschlägigen Technischen Regeln (u.a. LfU-M Nr. 4.5/5, DWA-A 138, DWA-M 153) zu entnehmen.“</i></p> <p><i>„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser</i></p>	<p>Hinweis D 3.1. wird entsprechend des Absatzes 1 der Stellungnahme angepasst.</p> <p>Absatz 2 wird als Hinweis D. 3.2 aufgenommen.</p> <p>Absatz 3 wird als Hinweis D. 3.5 aufgenommen.</p> <p>Absatz 4 wird folgendermaßen als Hinweis D. 3.6 aufgenommen: Bei der Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Voraussetzungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) zu beachten. Für Grundstücke > 1.000 m² befestigter Fläche ist ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag zu stellen.</p>

Bebauungsplan „für eine gewerbliche Baufläche „nordwestlich Bajuwarenring, südlich M11“

Erneutes Verfahren gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB: Abwägungsvorschlag

	<i>(Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind."</i>	
	3. Altlasten <i>„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“</i>	Punkt 3 wird als Hinweis D. 3.7 aufgenommen.
	4. Tiefgarage <i>„Die Tiefgarage ist grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.“</i>	Der Grundwasserflurabstand beträgt im Planungsgebiet gem. Kenntnisstand der Gemeinde > 10 Meter. Somit ist eine wasserdichte Ausführung der TGs nicht zwingend erforderlich. Es wird Hinweis D. 3.8 zu Schleppwasser, das in Verdunstungsrinnen zu fassen ist, aufgenommen.

Private Stellungnahmen		
Privater Einwender 1 vom 6.8.2022 mit Verweis auf Stellungnahme vom 30.11.2021 und 4.4.2022	Rahmenplan; völlig neuer Entwurf mit Einbezug einer Fläche der Sportschule Keine Berücksichtigung des Hinweises zur Verlängerung der Straße mit neuem Anschluss an die M11	Der erste, vom Einwender so genannte „Rahmenplan“ war kein Rahmenplan, sondern eine erste Handskizze für die Bebauungsplanung. Nachdem der Wendehammer tatsächlich sehr viel Fläche verschlingen würde, wurde dieser nicht weiter verfolgt. In diesem ist, wie bereits im ersten Vorentwurf, eine kleine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 934 Gmkg. Oberhaching einbezogen. Dies ist der Gemeinde bewusst; falls mit dem Eigentümer der Fl. Nr. 934 keine Einigung möglich ist, wäre eine Bebauung angesichts des großzügigen Bauraums dennoch unproblematisch möglich. Die Verlängerung der Straße wird gemäß Stellungnahme des Staatlichen Bauamts bei einer ggf. erfolgenden Erweiterung der Gewerbeflächen in die dann erfolgende Planung einbezogen.

Bebauungsplan „für eine gewerbliche Baufläche „nordwestlich Bajuwarenring, südlich M11“

Erneutes Verfahren gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB: Abwägungsvorschlag

Prüfung des Themas Ausgleichsflächen	Die Ausgleichsflächen sowie auch die Wegeverbindungen berücksichtigen die Grundstücksverhältnisse nicht, sondern gehen von einer Neuordnung aus. Dies zeigt sich an der Ausgleichsfläche A2 des aktuellen Entwurfs, die über drei Grundstücke reicht und auch ein Privatgrundstück einbezieht. Sollte dieses Privatgrundstück nicht verfügbar sein, würde die Gemeinde die Ausgleichsfläche A5 entsprechend nach Osten verbreitern. Die Flächen zur M11 hin sind nicht Bestandteil der Planung, diese bleiben im Nordosten gemäß Planungsziel Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Nutzflächen, im Norden sind hier im Bestand ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen gegeben, welche Entwicklungen hier erfolgen, bleibt einer weiteren Planung vorbehalten. Auf was der letzte Absatz auf S. 2 abzielt, erschließt sich leider nicht.
Qualitative Fortsetzung des Gewerbegebiets	Der hier vorliegende Bebauungsplan sieht bewusst eine dreigeschossige Bebauung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vor. Nachdem die Gestaltungssatzung Gewerbegebiet nicht mehr in Kraft ist, wurden einige der wesentlichen Vorgaben im Bebauungsplan getroffen. Ansonsten ist darauf zu verweisen, dass sich die Baugrundstücke (mit Ausnahme des vorgenannten Zwickels) in Gemeindeeigentum befinden, so dass die Gemeinde beim Verkauf der Grundstücke auch Einfluss auf die Gestaltung nehmen kann und wird.
Auswirkungen der Ansiedlung der Sportschule sind abzuschließen	Welche Auswirkungen die Ansiedlung der Sportschule nördlich der M11 auf die Planung des Gewerbegebiets haben soll, ist nicht ersichtlich. Ggf. ist das nicht in Gemeindeeigentum befindliche Grundstück Fl. Nr. 934 gemeint. Die Gemeinde geht hier nach wie vor davon aus, dass eine Einigung erzielt werden kann, zumal hiervon auch die Realisierung der Ausgleichsflächen und der Wegeverbindungen abhängt.
Aufrechterhaltung der bisherigen Stellungnahmen: Schreiben vom 4.4.22 bezieht sich auf den Anschluss an die M11	
Schreiben vom 30.11.2021:	Die Verlängerung der Straße wird gemäß Stellungnahme des Staatlichen Bauamts bei einer ggf. erfolgenden Erweiterung der Gewerbeflächen in die Planung einbezogen
1. Anbindung an die M11 und an den Schnellradweg	

Bebauungsplan „für eine gewerbliche Baufläche „nordwestlich Bajuwarenring, südlich M11“

Erneutes Verfahren gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB: Abwägungsvorschlag

2. Mehrfachnutzung der 90 Stellplätze Kugler Alm	Eine Mehrfachnutzung von Stellplätzen ist nur dann möglich, wenn die Nutzungen definitiv zu unterschiedlichen Zeiten erfolgen. Der Stellplatz Kugler Alm befindet sich in Privateigentum und in ca. 300 m Entfernung zum Planungsgebiet. Somit scheidet eine sinnvolle Mehrfachnutzung aus.
3. Straßenplanung/ Lage an M11 für Schüler geeignet, Nutzung ÖPNV	Die Nutzung des ÖPNV ist in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt. Eine Bushaltestelle in ca. 165 m Entfernung zum Gewerbegebiet ist in jedem Fall ausreichend. Andernfalls wären einige der Grundstücke im Gewerbegebiet ÖPNV-technisch unerschlossen, was nicht der Fall ist.
4. Planung FOS integrieren	Der FOS-Standort wurde zwischenzeitlich geklärt. Der Schulcampus mit der FOS wird im Ortszentrum in Bahnhofnähe zw. der Sauerlacher- und Schulstraße gebaut.
5. Kriterien für Gewerbeansiedlung nicht erfüllt: verfügbare Fläche; Verkehrsanschluss	Das Grundstück Fl.Nr. 934 entscheidet nicht über die Gewerbeansiedlung an sich. Ein möglicher Interessent dieser Gewerbegebietsparzelle kennt die Problematik und hat ein Konzept, das auch ohne Verfügbarkeit funktioniert. Ansonsten ist diese Parzelle anfänglich ggf. noch nicht vollumfänglich nutzbar. Der zusätzliche Verkehrsanschluss an die M11 wird im Zuge weiterer Planungen weiterverfolgt, eine Anbindung an den ÖPNV ist in fußläufiger Entfernung gegeben.
6. Ausgleichsflächen	Welche Zielrichtung mit den Absätzen zu den Ausgleichsflächen in der Stellungnahme vom 30.11.2021 verfolgt wird, erschließt sich nicht. Der Eingriff und der daraus erforderlich werdende Ausgleichsbedarf mit entsprechenden Ausgleichsflächen wurden anhand des aktuellen Leitfadens Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt, der flächenscharfe Nachweis erfolgt mit dem vorliegenden Planentwurf zur erneuten Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB.
Abschließende Bemerkung	Die abschließende Bemerkung im Hinblick auf die Ausgleichsflächen entspricht nicht den Vorgaben der Leitfäden. Ein genereller Abschlag ist nicht vorgesehen und wäre gesondert zu begründen – allerdings ist keine Begründung ersichtlich. Des Weiteren ist gemäß Vorgaben entlang von stark befahrenen Straßen eine Ausgleichsfläche nur in Ausnahmefällen verwendbar und dann mit einem Abschlag von 50 %. Dies erscheint naturschutzfachlich auch sinnvoll, da Straßen für viele Tierarten zu Todesfallen werden und somit den faunistischen Wert einer Fläche minimieren. Bei der M11 mit einer dtV >> 5.000 Kfz beläuft sich die betriebsbedingte Wirkung auf 50 m, wobei hier aufgrund des dichten

Bebauungsplan „für eine gewerbliche Baufläche „nordwestlich Bajuwarenring, südlich M11“

Erneutes Verfahren gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB: Abwägungsvorschlag

		<p>Gehölzgürtels ausnahmsweise eine Verringerung gerade aufgrund des angestrebten Offenlandcharakters möglich werden dürfte</p> <p>Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>
Einwender 1, Erneute Einwendung v. 15.8.2023	<p>a) Bedarf an Gewerbeflächen zweifelhaft</p> <p>b) Verkehrsverhältnisse</p> <p>c) Ausgleichsflächen</p> <p>d) Parzellierung in sinnvoller Weise fortführen</p>	<p>Bei der Gemeindeverwaltung gibt es laufend Anfragen nach Gewerbeflächen in unterschiedlichen Größen in Oberhaching. Ernsthafte Bauwerber werden nach einer Vorauswahl durch die Verwaltung stets den gemeindlichen Gremien vorgestellt werden. Erst dann werden weitere Verhandlungsgespräche mit den Bauwerbern geführt. Im Falle der vorliegenden Planung ist darauf zu verweisen, dass bereits gut zwei Drittel der Gesamtfläche ernsthafte und erfolgreiche Verhandlungen durchgeführt wurden. ZU Leerständen innerhalb des bestehenden Gebiets liegen der Verwaltung keine Informationen vor. Eine Statistik über ev. Leerstände im G-Gebiet zu erheben oder zu führen gehört nicht zum Aufgabenbereich der Gemeindeverwaltung. Etw. Leerstände unterliegen konjunkturbedingten Schwankungen und lassen deshalb keine langfristigen Prognosen/Planungen zu.</p> <p>Hinsichtlich der Verkehrsverhältnisse wird auf das vorliegende Gutachten des Ingenieurbüros Vössing (Verkehrsuntersuchung Erweiterung Gewerbegebiet in Oberhaching, Schlussbericht vom 20.10.2022) verwiesen. Eine Planung zu einem zusätzlichen Anschluss an die Kreisstraße M11 erscheint zwar sinnvoll, ist aber nicht die zwingende Bedingung für die Erschließung der geplanten Erweiterung.</p> <p>Die angedachten Ausgleichsflächen erscheinen in der Planung „zerstückelt“ allerdings ist darauf zu verweisen, dass die Ausgleichsflächen 1 und 2 im Osten an die Ausgleichsfläche nördlich des Classic Car Centers anschließen und die Ausgleichsflächen 4, 5 und 6 direkt südlich bzw. westlich von ebenfalls vorhandenen Ausgleichsfläche liegen und diese Flächen somit sinnvoll erweitert und abgerundet werden.</p> <p>Beim angrenzenden Gewerbegebiet wurden ebenfalls große Bauräume ausgewiesen, die durch vorgeschlagene Grundstücksgrenzen scheinbar gegliedert waren. Diese entsprechen aber in keiner Weise den tatsächlichen Grundstücksgrößen. Es ist nicht ersichtlich, wie eine „sinnvolle“ Parzellierung aussehen sollte -die dann den tatsächlichen Nutzern entweder zu klein oder zu groß wäre. Vielmehr berücksichtigt der jetzt vorliegende mittlere Bauraum die Interessen von zwei unterschiedlichen Bewerbern. Im bestehenden Gewerbegebiet gibt es Parzellen mit über 30.000 m², aber auch andere mit weniger als</p>

Bebauungsplan „für eine gewerbliche Baufläche „nordwestlich Bajuwarenring, südlich M11“

Erneutes Verfahren gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB: Abwägungsvorschlag

		<p>2.000 m². Wie hier eine Parzellierung ohne Ansehen der Interessenten sinnvoll weiter geführt werden sollte, ist nicht ersichtlich.</p> <p>Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst</p>
<p>Privater Einwender 2 vom 24.07.2022</p>	<p>Erst einmal muss der Campus geklärt sein. Solange zum Campus am Bahnhof nicht alle Genehmigungsverfahren rechtskräftig abgeschlossen sind, darf eine Verfügung über die Flächen südlich der M11 nicht erfolgen. Die Bauvorgaben mit einer GFZ von 0,95 sind nicht zeitgemäß. Angesichts der Flächenknappheit ist diese Flächenverschwendung nicht zu verantworten.</p>	<p>Der Standort für den Campus wurde zwischenzeitlich geklärt. Der Schulcampus wird im Ortszentrum in Bahnhofnähe zw. der Sauerlacher- und Schulstraße gebaut.</p> <p>Die zulässige GFZ kann auf der Grundlage der Festsetzung Ziff. 2.5 von 0,95 bereits auf eine GFZ von 1,15 erhöht werden. Die Geschoßflächenzahl im angrenzenden Gewerbegebiet beläuft sich auf 0,6. Eine noch höhere Geschoßflächenzahl würde einen zu großen Bruch zum bestehenden Gewerbegebiet nach sich ziehen, zumal dann im Zweifelsfall auch andere Gebäudehöhen erforderlich würden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst</p>