

# Niederschrift

über die **öffentliche** Sitzung **Nr. 6** des

**Gemeinderates Paunzhausen am**

**8. August 2019**

---

**Anwesend waren:**

**Vorsitzender:** 1. Bürgermeister Daniel

**Gemeinderäte:** Baier, Bauer, Binder, Boos, Grübl, Huber, Kasper, Popp, Steiner

**Entschuldigt:** Aschauer, Lachermeier, Offenberger

**Nicht entschuldigt:** -----

**Außerdem anwesend:** Herr Wankner, Herr Henze zu TOP 2 und 3

**Schriftführer:** GL Graßl

## **Sitzung Nr. 6 am 08.08.2019 - öffentlich**

1. Bürgermeister Daniel eröffnet die Sitzung mit der Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Mehrheit der anwesenden Gemeinderatsmitglieder und somit der daraus folgenden Beschlussfähigkeit des Gemeinderates.

### **1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift (öffentlicher Teil) der Gemeinderatssitzung vom 18.07.2019**

---

#### **Beschluss-Nr. 56:**

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 18.07.2019 werden keine Einwendungen vorgebracht. Die Niederschrift wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0 (2 Enthaltungen)

### **2. 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Johanneck“**

- a) Beschlussmäßige Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen**
  - b) Fortsetzung des Verfahrens – Einarbeitung der beschlossenen Änderungen und erneute Billigung**
- 

**a) Beschlussmäßige Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen**

---

#### **I. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 24.06.2019 bis 26.07.2019 statt.

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

#### **II. Beteiligung der Behörden**

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 24.06.2019 bis 26.07.2019 statt. Das Ergebnis lässt sich wie folgt zusammenfassen:

##### **1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:**

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Flughafen München GmbH
- Gemeinde Allershausen
- LBV Kreisgruppe Freising
- Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

##### **2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:**

- Landratsamt Freising – Untere Jagdbehörde, Schreiben vom 19.06.2019

## **Sitzung Nr. 6 am 08.08.2019 - öffentlich**

- Regierung von Oberbayern als Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 25.06.2019
- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 25.06.2019
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern, Schreiben vom 25.06.2019
- Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 26.06.2019
- Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 28.06.2019
- Landratsamt Freising – Altlasten, Schreiben vom 01.07.2019
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding, Schreiben vom 17.07.2019
- Landratsamt Freising – Gesundheitsamt, Schreiben vom 22.07.2019
- Landratsamt Freising – Straßenverkehrsbehörde, Schreiben vom 22.07.2019
- Landratsamt Freising – Abgrabungsrecht, Schreiben vom 22.07.2019
- Landratsamt Freising – Immissionsschutz, Schreiben vom 22.07.2019
- Landratsamt Freising – Bauleitplanung, Schreiben vom 22.07.2019
- Landratsamt Freising – Ortsplanung, Schreiben vom 22.07.2019
- Landratsamt Freising – Tiefbau, Schreiben vom 22.07.2019

### **3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:**

#### **3.1 Schreiben des Bayerischen Bauernverbands vom 25.06.2019**

Der Bayerische Bauernverband verwies in seinem Schreiben auf seine Stellungnahme vom 29.01.2019.

(Nachrichtlich – Stellungnahme vom 29.01.2019:

Der Bayerische Bauernverband wies in seiner Stellungnahme auf den Verbrauch wertvoller landwirtschaftlicher Flächen hin, der durch die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen - anstelle von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen – unnötig beschleunigt wird. Es soll daher sichergestellt werden, dass die Fläche nach Nutzungsaufgabe wieder landwirtschaftlich genutzt wird.

Des Weiteren soll im Hinblick auf die Zufahrten und die Eingrünung darauf geachtet werden, dass eine ordentliche Bewirtschaftung der anliegenden Flächen gewährleistet ist (Zufahrtsbreite mind. 3,5 m; Grenzabstand von Bäumen mind. 4 m.)

#### **Beschluss-Nr. 57:**

Das Schreiben des Bayerischen Bauernverbands mit Verweis auf die Stellungnahme vom 29.01.2019 wird zur Kenntnis genommen. Sie hat auf Ebene des Flächennutzungsplans nach wie vor keine Auswirkungen und wird stattdessen auf Bebauungsplanebene entsprechend behandelt.

Abstimmungsergebnis 10 : 0

#### **3.2 Schreiben der Autobahndirektion Südbayern vom 25.06.2019**

Die Autobahndirektion Südbayern verwies in ihrem Schreiben auf ihre Stellungnahme vom 06.02.2019 und wies darauf hin, dass ggf. passive Schutzeinrichtungen zu errichten sind.

(Nachrichtlich – Stellungnahme vom 06.02.2019:

Die Autobahndirektion Südbayern erläutert in ihrer Stellungnahme, dass eine Ausnahme vom Anbauverbot (= Vorrücken in die Bauverbotszone) erteilt werden kann, wenn der Bebauungsplan auf 20 Jahre befristet wird. Grund hierfür ist, dass die zeitliche Umsetzung des 8-streifigen Ausbaus der Autobahn noch nicht absehbar ist. Des Weiteren wies sie darauf hin, dass von der PV-Anlage keine Blendwirkung auf die Autobahn ausgehen darf und dass eine Beseitigung oder ein Rückschnitt des Straßenbegleitgrüns der Autobahn zur Vermeidung von Schattenwurf nicht möglich ist.)

**Beschluss-Nr. 58:**

Das Schreiben der Autobahndirektion Südbayern mit Verweis auf die Stellungnahme vom 06.02.2019 wird zur Kenntnis genommen. Sie hat auf Ebene des Flächennutzungsplans nach wie vor keine Auswirkungen und wird stattdessen auf Bebauungsplanebene entsprechend behandelt.

Abstimmungsergebnis 10 : 0

**3.3 Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH vom 27.06.2019**

Die Bayernwerk Netz GmbH verwies in ihrem Schreiben auf ihre Stellungnahme vom 25.01.2019.

(Nachrichtlich – Stellungnahme vom 25.01.2019:

Die Bayernwerk Netz GmbH erläuterte in ihrer Stellungnahme, dass keine grundsätzlichen Einwendungen gegen das Planungsvorhaben bestehen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb ihrer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.)

**Beschluss-Nr. 59:**

Das Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH mit Verweis auf die Stellungnahme vom 25.01.2019 wird zur Kenntnis genommen. Da sich ihre Anlagen in ausreichender Entfernung befinden und somit nicht beeinträchtigt werden, ergeben sich hieraus keine Auswirkungen auf das Vorhaben.

Abstimmungsergebnis 10 : 0

**3.4 Schreiben des Kreisbrandrats des Landkreises Freising vom 13.07.2019**

Der Kreisbrandrat brachte in seiner Stellungnahme folgende Anmerkungen vor:

- Zufahrten und Verkehrsflächen für die Feuerwehr sind so anzulegen, dass sie jederzeit und ungehindert befahren werden können. Hierbei ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu berücksichtigen; die Details sind mit der Feuerwehr und der Kreisbrandinspektion festzulegen.
- Die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen ist am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft anzubringen und der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen, damit sie im Einsatzleitsystem hinterlegt werden kann.

**Beschluss-Nr. 60:**

Die Stellungnahme des Kreisbrandrats wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme enthält wichtige Hinweise, die aber erst im Rahmen der Baueingabe relevant sind und auf Ebene des Flächennutzungsplans keine Auswirkungen haben.

Abstimmungsergebnis 10 : 0

**3.5 Schreiben des Landratsamtes Freising – Kreisarchäologie vom 18.07.2019**

Die Abteilung Kreisarchäologie des Landratsamtes Freising wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass im Planungsgebiet derzeit keine Bodendenkmäler bekannt sind, dies aber nicht ausschliesse, dass sich dort bisher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Weiter wurde unter Bezug auf das BayDSchG darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht unterliegen.

**Beschluss-Nr. 61:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Freising - Kreisarchäologie wird zur Kenntnis genommen.

In der Begründung mit Umweltbericht ist bereits enthalten, dass bei zu Tage kommenden Funden oder sonstigen Hinweisen auf Bodendenkmäler eine Meldepflicht besteht. Durch die Stellungnahme ergibt sich somit kein weiterer Ergänzungsbedarf.

Abstimmungsergebnis 10 : 0

**3.6 Schreiben des Landratsamtes Freising – Bauamt vom 22.07.2019**

Das Bauamt des Landratsamtes Freising brachte in seiner Stellungnahme einige Hinweise an die Gemeinde und den Planer vor:

**Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:**

- Das Verfahren sollte als „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Johanneck“ bezeichnet werden.
- Beim Parallelverfahren wird auf einen falschen Paragraphen des BauGB Bezug genommen (§ 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB statt § 8 Abs. 3 BauGB).
- Beim Geltungsbereich sollten die Lagepläne für den FNP und den BPlan ergänzt werden.
- Beim Ziel und Zweck des FNPs sollte angeführt werden, welche Flächen in ein Sondergebiet umgewandelt werden.
- Beim Auslegungsort sollten die Öffnungszeiten sowie ein Hinweis zur Barrierefreiheit ergänzt werden.
- Bei den in der Bekanntmachung zur Auslegung angekündigten Unterlagen handelt es sich um die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.
- Beim Antrag auf Genehmigung des FNPs muss ein Nachweis beigefügt werden, dass die Bekanntmachung im Internet war.

**Plan / Begründung:**

- Die Verfahrensvermerke sind dem aktuellen Muster für die Bauleitplanung 2016/17 anzupassen.
- Das Verfahren sollte als „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Johanneck“ bezeichnet werden.
- In der vorgelegten Planung ist im rechtswirksamen FNP die Fläche für das Sondergebiet als „sonstige Grünfläche“ eingezeichnet, während sie in der Begründung (Ziffer 11.6) als „Fläche für die Landwirtschaft“ bezeichnet wird. Dies ist zu prüfen und ggf. zu berichtigen.

**Beschluss-Nr. 62:**

Die Stellungnahme des Bauamts des Landratsamtes Freising wird zur Kenntnis genommen. Bzgl. der Hinweise unter „Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“ wird die Gemeindeverwaltung um künftige Beachtung gebeten.

Zu den Hinweisen unter „Plan / Begründung“: Sowohl die Verfahrensvermerke als auch die Bezeichnung des Verfahrens werden entsprechend den Hinweisen redaktionell angepasst. Des Weiteren wurde die Bezeichnung der beanspruchten Fläche im rechtswirksamen FNP überprüft, korrekt ist die Bezeichnung „sonstige Grünfläche“. Die Bezeichnung wird in der Begründung im Rahmen einer redaktionellen Änderung korrigiert.

Abstimmungsergebnis 10 : 0

**3.7 Schreiben des Landratsamtes Freising – Naturschutzbehörde vom 25.07.2019**

Die UNB bringt in Ihrer Stellungnahme folgende Einwendungen und Empfehlungen vor:

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit und Möglichkeiten der Überwindung:
  - a. Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen bzw. zu ersetzen.
  - b. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind zu vermeiden.
  - c. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen sowie –maßnahmen sind rechtsverbindlich zu sichern und sind für die gesamte Dauer der Photovoltaiknutzung zu erhalten und zu pflegen.
  - d. Die Ausgleichs- und Ersatzflächen sind als Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darzustellen und mit einer T-Linie zu umgrenzen, um sie eindeutig gegenüber den privaten Grünflächen abzugrenzen.

Bzgl. der sonstigen fachlichen Informationen und Empfehlungen wird auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan verwiesen, mit dem Hinweis, dass diese nur insoweit zu beachten sind, wie es für die Planungstiefe des Flächennutzungsplans relevant ist.

**Beschluss-Nr. 63:**

Die Stellungnahme der Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.

zu 1.a.) Es erfolgt ein Ausgleich der entstehenden Eingriffe; dies ist im Bebauungsplan sowie in der Begründung ausreichend erläutert.

Zu 1.b. und 1.c.) Hierbei handelt es sich um wichtige Einwendungen, die jedoch auf Ebene des Flächennutzungsplans noch nicht relevant ist und stattdessen auf Bebauungsplanebene entsprechend gewürdigt werden.

Zu 1.d.) Der Einwendung bzgl. der Kennzeichnung und Abgrenzung der Ausgleichsflächen wird nachgekommen und im Rahmen einer redaktionellen Änderung ergänzt.

Bei den in der Stellungnahme zum Bebauungsplan vorgebrachten sonstigen fachlichen Informationen und Empfehlungen handelt es sich um wichtige Hinweise, die jedoch aufgrund der Planungstiefe auf Ebene des Flächennutzungsplans keine Auswirkungen haben.

Abstimmungsergebnis 10 : 0

**b) Fortsetzung des Verfahrens – Einarbeitung der beschlossenen Änderungen und erneute Billigung**

---

Die Verwaltung wird beauftragt, die heute beschlossenen Änderungen in die Planunterlagen einarbeiten zu lassen.

Der Gemeinderat billigt den Planentwurf und die Begründung mit den heute beschlossenen Änderungen.

Abstimmungsergebnis 10 : 0

3. **Bebauungsplan „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Johanneck“**
    - a) **Beschlussmäßige Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen**
    - b) **Fortsetzung des Verfahrens – Einarbeitung der beschlossenen Änderungen und erneute Billigung**
-

Nach Berichterstattung über den Sachverhalt wird beschlossen:

**I. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 24.06.2019 bis 26.07.2019 statt.

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

**II. Beteiligung der Behörden**

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 24.06.2019 bis 26.07.2019 statt. Das Ergebnis lässt sich wie folgt zusammenfassen:

**1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:**

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Flughafen München GmbH
- Gemeinde Allershausen
- LBV Kreisgruppe Freising
- Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

**2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:**

- Landratsamt Freising – Untere Jagdbehörde, Schreiben vom 19.06.2019
- Regierung von Oberbayern als Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 25.06.2019
- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 25.06.2019
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern, Schreiben vom 25.06.2019
- Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 26.06.2019
- Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 28.06.2019
- Landratsamt Freising – Altlasten, Schreiben vom 01.07.2019
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding, Schreiben vom 17.07.2019
- Landratsamt Freising – Bauamt, Schreiben vom 22.07.2019
- Landratsamt Freising – Gesundheitsamt, Schreiben vom 22.07.2019
- Landratsamt Freising – Straßenverkehrsbehörde, Schreiben vom 22.07.2019
- Landratsamt Freising – Abgrabungsrecht, Schreiben vom 22.07.2019
- Landratsamt Freising – Immissionsschutz, Schreiben vom 22.07.2019
- Landratsamt Freising – Bauleitplanung, Schreiben vom 22.07.2019
- Landratsamt Freising – Ortsplanung, Schreiben vom 22.07.2019
- Landratsamt Freising – Tiefbau, Schreiben vom 22.07.2019

**3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:**

**3.1 Schreiben des Bayerischen Bauernverbands vom 25.06.2019**

Der Bayerische Bauernverband verwies in seinem Schreiben auf seine Stellungnahme vom 29.01.2019.

(Nachrichtlich – Stellungnahme vom 29.01.2019:

Der Bayerische Bauernverband wies in seiner Stellungnahme auf den Verbrauch wertvoller landwirtschaftlicher Flächen hin, der durch die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen - anstelle von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen – unnötig beschleunigt wird. Es soll daher

## **Sitzung Nr. 6 am 08.08.2019 - öffentlich**

sichergestellt werden, dass die Fläche nach Nutzungsaufgabe wieder landwirtschaftlich genutzt wird.

Des Weiteren soll im Hinblick auf die Zufahrten und die Eingrünung darauf geachtet werden, dass eine ordentliche Bewirtschaftung der anliegenden Flächen gewährleistet ist (Zufahrtsbreite mind. 3,5 m; Grenzabstand von Bäumen mind. 4 m.)

### **Beschluss-Nr. 64:**

Das Schreiben des Bayerischen Bauernverbands mit Verweis auf die Stellungnahme vom 29.01.2019 wird zur Kenntnis genommen.

Die Punkte, die in der damaligen Stellungnahme vorgebracht wurden, waren bereits entsprechend in den „Festsetzungen durch Text“ berücksichtigt, so dass sich nach wie vor keine weiteren Auswirkungen auf das Vorhaben ergeben.

Abstimmungsergebnis 10:0

### **3.2 Schreiben der Autobahndirektion Südbayern vom 25.06.2019**

Die Autobahndirektion Südbayern verwies in ihrem Schreiben auf ihre Stellungnahme vom 06.02.2019 und wies darauf hin, dass ggf. passive Schutzeinrichtungen zu errichten sind.

(Nachrichtlich – Stellungnahme vom 06.02.2019:

Die Autobahndirektion Südbayern erläutert in ihrer Stellungnahme, dass eine Ausnahme vom Anbauverbot (= Vorrücken in die Bauverbotszone) erteilt werden kann, wenn der Bebauungsplan auf 20 Jahre befristet wird. Grund hierfür ist, dass die zeitliche Umsetzung des 8-streifigen Ausbaus der Autobahn noch nicht absehbar ist. Des Weiteren wies sie darauf hin, dass von der PV-Anlage keine Blendwirkung auf die Autobahn ausgehen darf und dass eine Beseitigung oder ein Rückschnitt des Straßenbegleitgrüns der Autobahn zur Vermeidung von Schattenwurf nicht möglich ist.)

### **Beschluss-Nr. 65:**

Das Schreiben der Autobahndirektion Südbayern mit Verweis auf die Stellungnahme vom 06.02.2019 wird zur Kenntnis genommen.

Die Anmerkungen der Stellungnahme vom 06.02.2019, bzgl. Bauverbotszone und möglicher Blendwirkungen, wurden damals entsprechend gewürdigt und soweit erforderlich in die „Hinweise durch Text“ eingearbeitet. Somit ergeben sich keine weiteren Auswirkungen auf das Vorhaben.

Abstimmungsergebnis 10:0

### **3.3 Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH vom 27.06.2019**

Die Bayernwerk Netz GmbH verwies in ihrem Schreiben auf ihre Stellungnahme vom 25.01.2019.

(Nachrichtlich – Stellungnahme vom 25.01.2019:

Die Bayernwerk Netz GmbH erläuterte in ihrer Stellungnahme, dass keine grundsätzlichen Einwendungen gegen das Planungsvorhaben bestehen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb ihrer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Die Trassen der unterirdischen Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden.

Weiter wurde erläutert, dass für die bereits vorliegenden Anträge jeweils eine Einspeisenzusage erteilt wurde.)



**Beschluss-Nr. 66:**

Das Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH mit Verweis auf die Stellungnahme vom 25.01.2019 wird zur Kenntnis genommen.

Da die nördliche Straße und die dazu mittig verlaufende Versorgungsleitung durch das Vorhaben nicht berührt werden, ergeben sich hieraus keine Auswirkungen auf das Vorhaben.

Abstimmungsergebnis 10:0

**3.4 Schreiben des Kreisbrandrats des Landkreises Freising vom 13.07.2019**

Der Kreisbrandrat brachte in seiner Stellungnahme folgende Anmerkungen vor:

- Zufahrten und Verkehrsflächen für die Feuerwehr sind so anzulegen, dass sie jederzeit und ungehindert befahren werden können. Hierbei ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu berücksichtigen; die Details sind mit der Feuerwehr und der Kreisbrandinspektion festzulegen.
- Die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen ist am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft anzubringen und der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen, damit sie im Einsatzleitsystem hinterlegt werden kann.

**Beschluss-Nr. 67:**

Die Stellungnahme des Kreisbrandrats wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme enthält wichtige Hinweise, die aber erst im Rahmen der Baueingabe relevant sind und auf den Bebauungsplan keine Auswirkungen haben.

Abstimmungsergebnis 10:0

**3.5 Schreiben des Landratsamtes Freising – Kreisarchäologie vom 18.07.2019**

Die Abteilung Kreisarchäologie des Landratsamtes Freising wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass im Planungsgebiet derzeit keine Bodendenkmäler bekannt sind, dies aber nicht ausschließt, dass sich dort bisher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Weiter wurde unter Bezug auf das BayDSchG darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht unterliegen.

**Beschluss-Nr. 68:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Freising - Kreisarchäologie wird zur Kenntnis genommen.

In den „Hinweisen durch Text“ ist bereits enthalten, dass bei zu Tage kommenden Funden oder sonstigen Hinweisen auf Bodendenkmäler eine Meldepflicht besteht. Durch die Stellungnahme ergibt sich somit kein Änderungs- oder Ergänzungsbedarf.

Abstimmungsergebnis 10:0

**3.6 Schreiben des Landratsamtes Freising – Naturschutzbehörde vom 25.07.2019**

Die UNB bringt in Ihrer Stellungnahme folgende Einwendungen und Empfehlungen vor:

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit und Möglichkeiten der Überwindung:
  - a. Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen bzw. zu ersetzen.
  - b. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch Schutzmaßnahmen und durch zeitliche Steuerung der Baumaßnahmen mit ökologischer Baubegleitung zu vermeiden. Hierzu sind die Flächen vor Baubeginn durch die ökol. Baubegleitung

zu begehen, ggf. sind Schutzzäune aufzustellen, um das Einwandern von Zauneidechsen in die Baustelle zu vermeiden und die Baufelddräumung hat möglichst von Ende Oktober bis Mitte März zu erfolgen oder es sind Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen, um bodenbrütende Vögel zu schützen.

- c. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen sowie –maßnahmen sind vor Satzungsbeschluss durch eine Grunddienstbarkeit mit Reallast zu Gunsten des Freistaats Bayern rechtsverbindlich zu sichern und sind für die gesamte Dauer der Photovoltaiknutzung zu erhalten und zu pflegen.
- d. Die Ausgleichs- und Ersatzflächen sind unverzüglich nach Satzungsbeschluss an das Ökoflächenkataster zu melden. Die Meldung soll mittels Meldebogen direkt an die UNB Freising und nicht an das Landesamt für Umwelt (LfU) erfolgen.
- e. Die Planzeichen „Private Grünfläche – extensive Wiesenflächen inkl. Totholzstrukturen [...]“, „Private Grünfläche – einheimische Strauchpflanzungen als Waldsaum [...]“ und „Private Grünfläche – extensive Wiesenflächen überstellt mit einheimischer Strauchpflanzung [...]“ sind von Ziffer 5 zu Ziffer 6 zu verschieben.
- f. Die Kennzeichnung der Ausgleichsfläche im Süden (T-Linie) ist auch im Bereich der geplanten Strauchpflanzungen eindeutig und gut lesbar darzustellen.
- g. Die evtl. privat zu verwendende Ausgleichsfläche ist gegenüber der Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan aus rechtlichen Gründen eindeutig abzugrenzen. Eine Anerkennung der Fläche als private Ökokontofläche ist vor Festlegung und Festsetzung durch den Bebauungsplan bei der UNB zu beantragen.
- h. Die Überschrift der Ziffer 6 ist durch den Begriff „Boden“ zu ergänzen (siehe § 9 Abs. 1 Ziffer 20, BauGB).

**2. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:**

- a. Zur besseren Einbindung der Anlage sollte die Strauchpflanzung nach Osten auf mind. 2/3 erhöht werden. Die zu verwendenden einheimischen Sträucher haben grundsätzlich Endwuchshöhe von über 3,0 m, weshalb regelmäßige Rückschnittmaßnahmen in einem zeitlichen und räumlichen Turnus von mind. 5 Jahren erfolgen müssen. Ebenso sollte die Pflanzung im Süden soweit zurückgenommen werden und durch extensive Wiesenflächen ersetzt werden, dass keine Rückschnittmaßnahmen erforderlich werden. Gehölzrückschnittmaßnahmen sind grundsätzlich nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig.
- b. Bei einer Beweidung und einer damit verbundenen Mahd zur Weidepflege ist das anfallende Material ebenso zwingend abzufahren, um das Aufkommen von Weideunkräutern und Neophyten zu verhindern.
- c. Da nur durch das Bayerische Landesamt für Umweltschutz anerkannte Firmen, Personen etc. berechtigt sind, ein Ökokonto zu betreiben, könnte auch die Gemeinde - anstelle eines privaten Ökokontos - die überschüssige Ausgleichsfläche ins Ökokonto einstellen.
- d. Es sollte geprüft werden, ob Beleuchtungsanlagen reduziert oder vermieden werden können. Bei der Anlage von Beleuchtungsanlagen sind die entsprechenden lichttechnischen Prüfkriterien (Standortwahl, Lichtmenge, Leuchtgehäuse,...) zu beachten.

**Beschluss-Nr. 69:**

Die Stellungnahme der Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.

zu 1.a.) Es erfolgt ein Ausgleich der entstehenden Eingriffe; dies ist im Bebauungsplan sowie in der Begründung ausreichend erläutert.

Zu 1.b.) Hierbei handelt es sich um wertvolle Hinweise, die aber erst im Rahmen der Baugenehmigung zu beachten sind und auf den Bebauungsplan keine Auswirkungen haben.

Zu 1.c.) In den „Hinweisen durch Text“ ist bereits enthalten, dass vor Baubeginn für die Ausgleichsflächen sowohl eine Reallast als auch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu

Gunsten des Freistaats Bayern zu veranlassen ist. Im Rahmen einer redaktionellen Änderung wird hier angepasst, dass dies vor Satzungsbeschluss erfolgen muss.

Zu 1.d.) In den „Hinweisen durch Text“ ist bereits enthalten, dass die Kompensationsflächen an das Ökoflächenkataster zu melden sind und dass deren Fertigstellung der UNB mitzuteilen ist. Im Rahmen einer redaktionellen Änderung wird hier ergänzt, dass die Meldung direkt an die UNB erfolgen soll.

Zu 1.e.) Der Verschiebung der Planzeichen von Ziffer 5 zu Ziffer 6 wird im Rahmen einer redaktionellen Änderung nachgekommen.

Zu 1.f.) Die Kennzeichnung der Ausgleichsfläche (T-Linie) wird noch einmal deutlicher hervorgehoben.

Zu 1.g.) Im Rahmen einer redaktionellen Anpassung wird die überschüssige Ausgleichsfläche von der Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan getrennt dargestellt. Der Hinweis zur erforderlichen rechtzeitigen Beantragung der Ökokontofläche wird zur Kenntnis genommen; der Initiator des Verfahrens hat sich diesbezüglich bereits mit der UNB verständigt.

Zu 1.h.) Dem Hinweis zur Ergänzung der Überschrift wird nachgekommen.

Zu 2.a.) Der Empfehlung, die Strauchpflanzungen im Osten auf mind. 2/3 der Fläche zu erhöhen und regelmäßige Rückschnittmaßnahmen vorzusehen, wird nicht nachgekommen. Ziel der Gehölzpflanzungen auf den Ausgleichsflächen ist es, weitgehend selbsttragende Strukturen ohne besonderen Pflegeaufwand zu schaffen, um so nicht in die Natur eingreifen zu müssen. Des Weiteren ist im Osten aufgrund der angrenzenden, landwirtschaftlichen Nutzung und dem nach Südwesten abfallenden Gelände keine besondere Eingrünung erforderlich. Eine verstärkte Bepflanzung würde hier aufgrund der Topographie zudem die Photovoltaikanlagen unnötig verschatten, wodurch dann regelmäßige Pflegeeingriffe erforderlich wären.

Der Empfehlung, die Bepflanzung im Süden zu reduzieren und durch weitere extensive Wiesenflächen zu ersetzen, wird ebenfalls nicht nachgekommen. Der Abstand zwischen PV-Anlage und Strauchpflanzung (mind. 12,5 m) ist bereits so gewählt, dass eine Beschattung der Module vermieden wird und somit auch kein Gehölzrückschnitt erforderlich wird. Dies ist möglich, weil die Flächen im Süden der Anlage liegen, also in einem Bereich, in dem die Sonne am höchsten steht.

Zu 2.b.) Im Rahmen einer redaktionellen Änderung wird in den Unterlagen angepasst, dass auch bei der Weidpflege keine Mulchmahd erfolgen darf, sondern dass das Mähgut stets aus den Flächen zu entfernen ist.

Zu 2.c.) Der Initiator des Verfahrens hat sich bzgl. der Anerkennung der Fläche als private Ökokontofläche mit der UNB abgestimmt; die Fläche wird als private Ökokontofläche geführt werden.

Zu 2.d.) Im Sondergebiet ist keine Beleuchtung vorgesehen, so dass sich aus dieser Empfehlung keine Auswirkungen auf das Vorhaben ergeben.

Abstimmungsergebnis 10:0

## **b) Fortsetzung des Verfahrens – Einarbeitung der beschlossenen Änderungen und erneute Billigung**

---

Die Verwaltung wird beauftragt, die heute beschlossenen Änderungen in die Planunterlagen einarbeiten zu lassen.

Der Gemeinderat billigt den Planentwurf und die Begründung mit den heute beschlossenen Änderungen.

Abstimmungsergebnis 10 : 0

**4. Bauangelegenheiten;**

**Antrag auf Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus West) mit Garagen (3 WE)**

**Bauort: 85307 Paunzhausen, Angerhöfe; Fl.Nr.: 850/Teilfläche, Gem. Johanneck**

---

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Einbeziehungs-/Klarstellungssatzung Angerhöfe, Gemeinde Paunzhausen, und ist als Dorfgebiet ausgewiesen. Das zu errichtende Gebäude soll Außenmaße von 10,00 m x 12,00 m haben und 3 Vollgeschosse erhalten. Das Dachgeschoss wird ausgebaut und erhält Gauben. Im Haus sind lt. Planunterlagen 3 Wohneinheiten geplant. Die Wandhöhe beträgt 6,68 m. Die Dachgestaltung des Wohnhauses wird mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 40 ° geplant. Die Garage hat ebenfalls ein Satteldach.

Die nähere Umgebung ist nur mit klar rechteckigen Baukörpern und symmetrischen Dachflächen bebaut.

Die Zufahrt erfolgt über die Gemeindestraße Fl.Nr. 904, Gemarkung Johanneck.

Die Gemeindestraße an der Westseite des Grundstückes muss um 1,00 m verbreitert werden (mündliche Zustimmung zur Abtretung liegt vor).

Ebenso die Anliegerstraße an der Nordseite (benötigte Grundstücksfläche 1,00 m x 35,50 m). Eine mündliche Zustimmung hierzu liegt ebenfalls vor.

Dadurch hat das Gebäude Angerhöfe 16 keine ausreichende Feuerwehrezufahrt mit mind. 3,50 m Straßenbreite (siehe auch die Stellungnahme von KBR Danner).

Das neue Gebäude ist über den bereits vorhandenen Wasser- und Kanalanschluss an das Wasser-/Kanalnetz im Trennsystem anzuschließen.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

**Beschluss-Nr. 70:**

Es sind nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde je Wohneinheit 2 Stellplätze zu errichten.

Die Gemeindestraße an der Westseite und die Anliegerstraße im Norden des Grundstückes müssen um 1,00 m auf einer Länge von ca. 35,50 m verbreitert werden.

Das Einvernehmen wird für max. 3 Wohneinheiten erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB wird hergestellt

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**5. Bauangelegenheiten;**

**Antrag auf Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus Ost) mit Garagen (3 WE)**

**Bauort: 85307 Paunzhausen, Angerhöfe; Fl.Nr.: 850/Teilfläche, Gem. Johanneck**

---

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Einbeziehungs-/Klarstellungssatzung Angerhöfe, Gemeinde Paunzhausen, und ist als Dorfgebiet ausgewiesen. Das zu errichtende Gebäude soll Außenmaße von 10,00 m x 12,00 m haben und 3 Vollgeschosse erhalten. Das Dachgeschoss wird ausgebaut und erhält Gauben. Im Haus sind lt. Planunterlagen 3 Wohneinheiten geplant. Die Wandhöhe beträgt 6,68 m. Die Dachgestaltung des Wohnhauses wird mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 40 ° geplant. Die Garage hat ebenfalls ein Satteldach.

Die nähere Umgebung ist nur mit klar rechteckigen Baukörpern und symmetrischen Dachflächen bebaut.

Die Zufahrt erfolgt über die Gemeindestraße Fl.Nr. 904, Gemarkung Johanneck.

Die Gemeindestraße an der Westseite des Grundstückes muss um 1,00 m verbreitert werden (mündliche Zustimmung zur Abtretung liegt vor).

## Sitzung Nr. 6 am 08.08.2019 - öffentlich

Ebenso die Anliegerstraße an der Nordseite (benötigte Grundstücksfläche 1,00 m x 35,50 m). Eine mündliche Zustimmung hierzu liegt ebenfalls vor.

Dadurch hat das Gebäude Angerhöfe 16 keine ausreichende Feuerwehrezufahrt mit mind. 3,50 m Straßenbreite (siehe auch die Stellungnahme von KBR Danner).

Das neue Gebäude ist über den bereits vorhandenen Wasser- und Kanalanschluss an das Wasser-/Kanalnetz im Trennsystem anzuschließen.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

### **Beschluss-Nr. 71:**

Es sind nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde je Wohneinheit 2 Stellplätze zu errichten. Die Gemeindestraße an der Westseite und die Anliegerstraße im Norden des Grundstückes müssen um 1,00 m auf einer Länge von ca. 35,50 m verbreitert werden.

Das Einvernehmen wird für max. 3 Wohneinheiten erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB wird hergestellt

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

## **6. Bauangelegenheiten;**

### **Antrag auf Neubau eines Zweifamilienhauses mit vier Stellplätzen**

#### **Bauort: Fl.Nr. 367/23, Gemarkung Paunzhausen**

---

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes Frauenholz und ist als WA-2 Gebiet ausgewiesen. Lt. LRA Freising ist auf dem Baugrundstück nach der Nutzungsschablone eine Wandhöhe bis zu max. 6,20 m zulässig, trotz einer beim Systemschnitt vorgegebenen Vermassung der Wandhöhe von 4,20 m. Bei der Prüfung der Wandhöhe ist nach Ansicht des Landratsamtes von den Werten der Nutzungsschablone auszugehen.

Der Gebäudekörper des Wohnhauses beträgt nach den Außenmaßen 8,84 m x 10,04 m und beinhaltet zwei Wohnungen (EG und OG). Entsprechende Stellplätze sind vorhanden. Der Dachraum des Wohnhauses ist nicht ausgebaut.

Für zusammengebaute Doppelhäuser ist kein Anpassungsgebot in Wandhöhe und Dachneigung im B-Plan festgesetzt. Das heißt, die Doppelhaushälften sind nicht gleich bzw. es sind verschiedene Wandhöhen, aber trotzdem zusammengebaut. Bei der Dachneigung konnte eine Einigung erzielt werden.

Festsetzung B-Plan Frauenholz	Erforderliche Befreiungen
Stellplätze	Flächen für Stellplätze außerhalb des Bau-fensters

Die Nachbarunterschriften sind nicht vorhanden.

### **Beschluss-Nr. 72:**

Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB wird hergestellt. Die Befreiung hinsichtlich Baufenster für die Stellplätze wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10:0

## **7. Bauangelegenheiten;**

**Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines 6 Familienhauses mit Stellplätzen auf der Fl.Nr. 29, 31/2, 31/4, und 32/2, Gemarkung Paunzhausen**

---

Das Baugrundstück liegt im ausgewiesenen Dorfgebiet (MD) und befindet sich innerhalb der vorhandenen Bebauung. Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Bauvorhaben wird mit einer Breite von 11,00 m und einer Länge von 19,73 m geplant. Die Wandhöhe beträgt 6,37 m, die Dachneigung 38 °. Das Gebäude wird in E+1+D ausgeführt.

Nach dem aktuellen Planungsstand sind 6 WE vorgesehen.

Bereits bei der erstmaligen Planvorlage (9 WE) wurden zusätzliche Unterlagen von der Gemeinde nachgefordert. Gefordert wurden eine Darstellung der Abstandsflächen für das Wohngebäude sowie Höhenaufnahmen des Baugeländes. Diese Unterlagen wurden bisher nicht vorgelegt.

Zusätzlich ist nun eine Umplanung des Bauvorhabens mit dem Inhalt gefordert, dass eine direkte fußläufige Verbindung vom Eingangsbereich (Haustür) zu den derzeit geplanten Stellplätzen gegeben ist.

**Beschluss-Nr. 73:**

Das vorliegende Baugesuch wird vorerst zurückgestellt. Nach Vorlage der geforderten zusätzlichen Unterlagen (Darstellung der Abstandsflächen, Höhenaufnahmen des Baugeländes sowie Nachweis der direkten Verbindung vom Eingangsbereich zu den Stellplätzen) wird das Bauvorhaben nochmals durch den Gemeinderat beraten.

Abstimmungsergebnis: 10:0