

1. Bau- und Umweltausschuss 07.04.2022

Beschließend

öffentlich

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Ilona Wiederer

Erstellungsdatum: 16.03.2022

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 81 - Schwalbenstraße; Behandlung der Stellungnahmen aus dem Verfahren § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

I. Vortrag

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.02.2022 bis einschließlich 18.03.2022.

A) Abwägung der Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sind **keine** Stellungnahmen eingegangen.

B) Abwägung der Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind insgesamt 22 Stellungnahmen eingegangen.

1	Regierung von Oberbayern	17.03.2022	Keine Einwände
2	Regionaler Planungsverband München	17.03.2022	Keine Einwände
3	Staatliches Bauamt Freising	22.02.2022	Einwendungen
4a	Landratsamt München – Bauen	10.03.2022	Keine Einwände
4b	Landratsamt München - Immissionsschutz	18.03.2022	Einwendungen
4c	Landratsamt München – Grünordnung	11.03.2022	Einwendungen
4d	Landratsamt München, Fachbereich 4.1.3 – Kreisbrandinspektion, Einsatzvorbeugung	22.02.2022	Hinweise
5	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	16.02.2022	Keine Einwände
6	Wasserwirtschaftsamt München	08.03.2022	Hinweise
7	Gemeinde Kirchheim	14.03.2022	Keine Einwände
8	Gemeinde Vaterstetten	09.03.2022	Keine Einwände
9	Gemeinde Haar	17.02.2022	Keine Einwände
10	Gemeinde Aschheim	16.03.2022	Keine Einwände
11	Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung	18.02.2022	Keine Einwände
12	Polizeiinspektion 27 Haar	17.02.2022	Keine Einwände
13	Erzbischöfliches Ordinariat	21.02.2022	Keine Einwände
14	Vodafone GmbH	18.03.2022	Keine Einwände
15	SWM Infrastruktur GmbH & Co.KG	14.03.2022	Hinweise
16	gKu VE München Ost	03.03.2022	Hinweise
17	Deutsche Telekom Technik GmbH	09.03.2022	Hinweise
18	Autobahn GmbH Südbayern	04.03.2022	Hinweise
19	HWK Handwerkskammer für München und Oberbayern	18.03.2022	Keine Einwände

Stellungnahmen ohne Einwendungen, Anregungen, Hinweise oder Bedenken:

1	Regierung von Oberbayern	17.03.2022	Keine Einwände
2	Regionaler Planungsverband München	17.03.2022	Keine Einwände
4a	Landratsamt München – Bauen	10.03.2022	Keine Einwände
5	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	16.02.2022	Keine Einwände
7	Gemeinde Kirchheim	14.03.2022	Keine Einwände
8	Gemeinde Vaterstetten	09.03.2022	Keine Einwände
9	Gemeinde Haar	17.02.2022	Keine Einwände
10	Gemeinde Aschheim	16.03.2022	Keine Einwände
11	Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung	18.02.2022	Keine Einwände
12	Polizeiinspektion 27 Haar	17.02.2022	Keine Einwände
13	Erzbischöfliches Ordinariat	21.02.2022	Keine Einwände
14	Vodafone GmbH	18.03.2022	Keine Einwände
19	HWK Handwerkskammer für München und Oberbayern	18.03.2022	Keine Einwände

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass o.g. Träger öffentlicher Belange keine Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweise zur gegenständlichen Planung vorzubringen haben bzw. deren Belange durch gegenständliche Planung nicht berührt sind.

Abstimmung: **Ja** **Nein**

Stellungnahmen der Behörden und Träger Öffentlicher Belange

3 Staatliches Bauamt Freising (22.02.2022)

Stellungnahme:

Mit dem oben genannten Schreiben haben Sie uns die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Schwalbenstraße“ in der Fassung vom 13.01.2022 zur Stellungnahme vorgelegt.

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwände, wenn folgende Punkte beachtet werden:

Sichtfelder

In den Plan sind Sichtfelder mit den Abmessungen 3m/70m unter Berücksichtigung der RAST06 an der Einmündung des Fasanwegs in die Kreisstraße einzutragen.

Die Sichtfelder sind von baulichen Anlagen aller Art und von Bepflanzungen, Einfriedungen, Ablagerungen, Aufschüttungen und dgl. von mehr als 0,80 m über Fahrbahnniveau freizuhalten.

Lärmschutz

Auf die von der Kreisstraße M18 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen.

Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Sonstiges

Anpflanzungen entlang der Kreisstraße sind im Einvernehmen mit dem Bauamt vorzunehmen.

Ortsplanerische Beurteilung

Innerhalb des vorliegenden Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Schwalbenstraße soll lediglich die textliche Festsetzung 4.5. geändert werden.

Die den Verfahrensunterlagen beigegebene Planzeichnung ist grundsätzlich mit der Planzeichnung der 1. Änderung identisch; hierbei wurde auch die Aktualisierung der digitalen Flurkarte berücksichtigt.

Die Sichtfelder mit den Abmessungen 3m/ 70m sollen vollständigheitshalber hinweislich in die Planzeichnung aufgenommen werden. Es handelt sich dabei um eine redaktionelle Anpassung.

Es wurde bereits ein Hinweis aufgenommen, dass im Einmündungsbereich in die Kreisstraße

Sichtflächen von 3 m auf 70 m von baulichen Anlagen aller Art und von Bepflanzungen, Einfriedungen, Ablagerungen, Aufschüttungen und dgl. von mehr als 0,80 m über Fahrbahnniveau freizuhalten sind.

Auf die von der Kreisstraße M 18 ausgehenden Emissionen wird bereits in der Begründung zur rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Schwalbenstraße hingewiesen. Auf eine erneute Darstellung soll daher verzichtet werden.

In der Begründung soll ergänzt werden, dass Anpflanzungen entlang der Kreisstraße im Einvernehmen mit dem Bauamt vorzunehmen sind.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Planzeichnung sowie die Begründung werden gemäß der ortsplanerischen Beurteilung ergänzt.

Abstimmung: **Ja** **Nein**

4b Landratsamt München – Immissionsschutz (18.03.2022)

Stellungnahme

Gegenstand der 2. Änderung ist nur die Änderung der Festsetzung A.4.5. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 (rechtswirksam seit 19.02.2014) gelten weiter. Da jedoch durch die 2. Änd. weiteres Baurecht geschaffen wird, ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten folgendes zu beachten:

1. Festsetzungen Immissionsschutz

Es wird empfohlen die Festsetzungen A.9.1 und A.9.2 der Satzung zu streichen. Die Festsetzungen beruhen nämlich auf der DIN 4109 aus dem Jahr 1989, welche seither überholt wurde. Derzeit maßgeblich ist die DIN 4109:2018-01.

Deshalb wird empfohlen folgende Ausführung unter Punkt B Hinweise der Satzung mitaufzunehmen:

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Anforderungen an den passiven Schallschutz, gemäß der DIN 4109:2018-01, entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom April 2021, einzuhalten.

2. Markierte Gebäudefassaden

Die Markierung im Plan ist beizubehalten, da diese maßgeblich für die Festsetzung A.9.3. ist. Die zwei Markierungen (rot und gelb) können jedoch zu einer Markierung (einheitliche Farbe) zusammengefasst werden. Bitte die Festsetzung 9.3. entsprechend der gewählten Farbe anpassen.

Ortsplanerische Beurteilung

Die nun gültige DIN 4109:2018-01 bedingt eine Änderung der Festsetzungen zum Immissionsschutz. Die Festsetzungen A 9.1 und A 9.2 sollen daher gestrichen werden. Es wird stattdessen unter B ein Hinweis aufgenommen, dass bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten die Anforderungen an den passiven Schallschutz, gemäß der DIN 4109:2018-01, entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom April 2021, einzuhalten sind.

Parallel dazu sollen die Markierungen der Gebäudefassaden, die maßgeblich für die Festsetzung A 9.3. sind, in einem einheitlichen rot dargestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Planzeichnung soll gemäß der ortsplanerischen Beurteilung überarbeitet werden. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden gestrichen bzw. angepasst.

Abstimmung: **Ja** **Nein**

4c Landratsamt München – Grünordnung (11.03.2022)

Stellungnahme

Es befinden sich einige große Bäume innerhalb der Baufenster. Sollen diese Bäume sicher erhalten werden, so sollten die Baulinien hier verkleinert werden. Bei einigen Grundstücken wäre das leicht machbar z.B. bei Flur.-Nr. 604 u.a. Hierfür könnte diese Änderung genutzt werden.

Ortsplanerische Beurteilung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 Schwalbenstraße beinhaltet lediglich eine Änderung der Festsetzung 4.5, welche die maximale Anzahl der zulässigen Wohneinheiten reguliert. Es ist weiterhin keine Änderung vorgesehen. Es handelt sich hierbei um eine rein textliche Änderung der Festsetzung 4.5.

Das bestehende Plankonzept (aus der 1. Änderung), welches den Gebietscharakter erhalten, aber dennoch eine gebietsverträgliche Verdichtung ermöglichen soll, soll beibehalten werden. Das damals erstellte Baumgutachten (Steil Landschaftsplanung) wurde dabei berücksichtigt. Folglich sollen die bestehenden Baugrenzen nicht angepasst werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: **Ja** **Nein**

4d Landratsamt München, Kreisbranddirektion (22.02.2022)

Stellungnahme

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 17.02.2022, den Bebauungsplan Nr. 81 – Schwalbenstraße, übersende ich Ihnen hiermit das Kompendium „Brandschutz im Bebauungsplanverfahren“.

Anhang:

- Kompendium für den Brandschutz zur Erstellung von Bebauungsplänen im Landkreis München

Ortsplanerische Beurteilung

Das „Kompendium für den Brandschutz im Bebauungsplanverfahren“ mit Stand vom 07/2020 wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird bereits auf den abwehrenden Brandschutz sowie auf das „Kompendium für den Brandschutz im Bebauungsplanverfahren“ hingewiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: **Ja** **Nein**

6 Wasserwirtschaftsamt München (08.03.2022)

Stellungnahme

Zu oben genanntem Bebauungsplan bestehen von Seiten des Wasserwirtschaftsamts München keine Anregungen oder Einwände.

Anmerkung:

Die Schwalbenstraße im Bereich des Wendehammers (Fl.-Nr. 604/21) ist eine Sackgasse für Regenwasser. Bei Starkregenereignissen und aufgrund der Lage im Tiefpunkt kann das Wasser nur auf die Flurnummer 604/10 und 604/11 abfließen. Geeignete Maßnahmen zur Vorsorge (Link zur Internetseite des StMUV, Link zur Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung, Link zur Internetseite des LfU) sind daher zu ergreifen.

Ortsplanerische Beurteilung

Für den Hinweis wird gedankt. Die Arbeitshilfe Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen.

Es wird angemerkt, dass die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans wasserdurchlässige Beläge (wassergebundene Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrassen) für die Flächen oberirdischer Stellplätze und Grundstückszufahrten vorsieht.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: **Ja** **Nein**

14 SWM Infrastruktur GmbH & Co.KG (14.03.2022)

Stellungnahme 1

Den Bebauungsplan haben wir zur Kenntnis genommen.

Unsere bestehenden Erdgasversorgungsanlagen sind in den beigefügten Bestandsplanauszügen grün bzw. grün gestrichelt (Erdgashochdruckleitungen) dargestellt.

Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss zu unseren Versorgungsleitungen ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m eingehalten werden.

Für Anliegerwege ist zur Verlegung von Versorgungsanlagen zu unseren Gunsten eine Dienstbarkeit einzutragen.

Die vorhandene Überdeckung unserer Erdgasversorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern.

Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der Stadtwerke München begonnen werden.

Für die Stilllegungen und Umliegungen der Hausanschlussleitungen nutzen Sie bitte die entsprechenden Anträge, die Sie unter www.swm.de erhalten.

Wir sind sehr daran interessiert, die geplanten Gebäude an die Erdgasversorgung anzuschließen. Weitere Informationen (z. B. Anschlusspreise, Anträge, Vorteile von Erdgas) erhalten Sie unter www.swm.de.

Anhang:

- Übersichtsplan
- STN 248599 mit Gas HA Bebauung und Umfeld

Ortsplanerische Beurteilung

Es wird auf die ortsplanerische Beurteilung und den zugehörigen Beschluss vom 13.01.2022 verwiesen.

Gemäß dem Hinweis 8 der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen grundsätzlich nicht überbaut werden. Zudem sind die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen einzuhalten.

Die weiteren Informationen und Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: **Ja** **Nein**

15 gKu VE München Ost (03.03.2022)

Stellungnahme

Das Plangebiet ist bereits an die öffentliche Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung angeschlossen.

Für die weitere Erschließung ist folgendes zu beachten:

Grundstücke die nicht an öffentlichen Straßen liegen, müssen privat erschlossen werden (Schmutzwasser) bzw. muss, rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme, zugunsten VE|MO eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, im Grundbuch eingetragen werden (Trinkwasser).

Falls Grundstücke später geteilt werden ist dies zeitnah VE|MO mitzuteilen, damit dies bei der Planung der Grundstücksleitungen berücksichtigt werden kann. Bauherrn können auf Antrag, Angaben zu den Anschlussstellen bekommen. Sie sind in der Technischen Verwaltung auf der Kläranlage in Neufinsing verfügbar. Anträge auf Grundstücksanschlüsse müssen rechtzeitig bei uns eingereicht werden, um eine termingerechte Herstellung der Anschlüsse gewährleisten zu können.

Sofern bestehende Gebäude abgerissen bzw. durch An- und Umbauten erweitert werden, sollten sich die Grundstückseigentümer vorher über die Lage vorhandener Anschlussleitungen und Grundstückentwässerungsanlagen informieren, um zum einen Beschädigung dieser zu vermeiden und zum anderen rechtzeitig festzustellen, ob Ihr Vorhaben mit vorhandenen Tiefbausparten kollidiert und wie dies ggf. gelöst werden kann.

Wenn vorhandene Grundstücksanschlüsse nicht mehr verwendet werden können und Neue und/oder

zusätzliche Grundstücksanschlüsse erstellt werden müssen, sind sämtliche Kosten, auch die im öffentlichen Straßenbereich, vom Grundstückseigentümer zu tragen. Hierzu ist eine Vereinbarung mit VE|MO abzuschließen.

Abschließend verweisen wir auf unser nach dem Trennsystem aufgebautes Entwässerungsverfahren mit der Folge, dass unseren Kanälen nur Schmutzwasser aber kein Niederschlags- oder Grundwasser zugeleitet werden darf.

Ortsplanerische Beurteilung

Es wird auf die ortsplanerische Beurteilung und den zugehörigen Beschluss vom 13.01.2022 verwiesen.

Das Plangebiet ist bereits an die öffentliche Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung angeschlossen.

Auf das nach dem Trennsystem aufgebaute Entwässerungsverfahren wird bereits in der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans im Hinweis Nr. 6 hingewiesen.

Die weiteren Informationen und Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: **Ja** **Nein**

16 Deutsche Telekom Technik GmbH (09.03.2022)

Stellungnahme

Zur erneuten Beteiligung beziehen wir uns auf unsere Rückäußerung vom 06.08.2021.

Diese Stellungnahme (mit Anlagen) gilt mit folgender Änderung weiter:

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe hier u.a. Abschnitt 6 zu beachten.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Ortsplanerische Beurteilung

Im Planungsgebiet ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden.

Gemäß dem Hinweis 8 der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen grundsätzlich nicht überbaut werden. Zudem sind die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen einzuhalten.

In den Planunterlagen soll ergänzt werden, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden darf und dass das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten ist.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Planunterlagen werden gemäß der ortsplanerischen Beurteilung ergänzt.

Abstimmung: **Ja** **Nein**

17 Autobahn GmbH Südbayern (04.03.2022)

Stellungnahme

Unsere Stellungnahme vom 13.12.2021 behält vollumfängliche Gültigkeit. Die Anbauverbotszone wurde in die zeichnerische Darstellung und in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Wir haben keine Einwände.

Ergänzen möchten wir noch folgenden Passus des Fernstraßenbundesamtes:
Das Verbot zur Errichtung von Hochbauten in der Anbauverbotszone erfasst auch baurechtliche Nebenanlagen im Sinne der Baunutzungsverordnung.

Ortsplanerische Beurteilung

In den Planunterlagen wird bereits auf die Bestimmungen des § 9 Abs. 1 und 2 FStrG hingewiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: **Ja** **Nein**

II. Gesamtbeschlussempfehlung:

Der Bau- und Umweltausschuss hat Kenntnis von den eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB genommen und diese entsprechend gewürdigt.

Der Bau- und Umweltausschuss beauftragt den Planer die beschlossenen redaktionellen Anpassungen in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

Die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 81 – Schwalbenstraße, mit Begründung wird in der Fassung vom 07.04.2022 als Satzung beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 81 – Schwalbenstraße auszufertigen und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.