

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Ilona Wiederer

Erstellungsdatum: 21.04.2022

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 93 - Gewerbegebiet zwischen der A 94, der B 471 und der Kreisstraße M 1; Behandlung der Stellungnahmen aus dem Verfahren § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

I. Vortrag

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.03.2022 bis einschließlich 11.04.2022.

A) Abwägung der Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

B) Abwägung der Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind insgesamt 16 Stellungnahmen eingegangen.

1	Regierung von Oberbayern	07.04.2022	Keine Einwände
2	Staatliches Bauamt Freising	17.03.2022	Keine Einwände, Hinweise
3a	Landratsamt München – Bauen	06.04.2022	Hinweise
3b	Landratsamt München - Immissionsschutz	22.03.2022	Hinweise
3c	Landratsamt München – Grünordnung	06.04.2022	Hinweise
4	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	21.03.2022	Keine Einwände
5	Gemeinde Kirchheim	14.03.2022	Keine Einwände
6	Gemeinde Vaterstetten	16.03.2022	Keine Einwände
7	Gemeinde Haar	14.03.2022	Keine Einwände
8	Gemeinde Aschheim	06.04.2022	Keine Einwände
9	Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung	30.03.2022	Keine Einwände
10	Vodafone GmbH	11.04.2022	Keine Einwände
11	gKu VE München Ost	08.04.202	Keine Einwände
12	Deutsche Telekom Technik GmbH	04.04.2022	Keine Einwände Hinweise
13	Autobahn GmbH Südbayern	24.03.2022	Keine Einwände, Hinweise
14	Polizeiinspektion Haar	15.03.2022	Keine Einwände
15	IHK-Handwerkskammer für München und Oberbayern	04.04.2022	Einwände

16	HWK- Handwerkskammer für München und Oberbayern	11.04.2022	Hinweise
----	---	------------	----------

Stellungnahmen ohne Einwendungen, Anregungen, Hinweise oder Bedenken:

1	Regierung von Oberbayern	07.04.2022	Keine Einwände
4	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	16.02.2022	Keine Einwände
5	Gemeinde Kirchheim	14.03.2022	Keine Einwände
6	Gemeinde Vaterstetten	16.03.2022	Keine Einwände
7	Gemeinde Haar	15.03.2022	Keine Einwände
8	Gemeinde Aschheim	06.04.2022	Keine Einwände
9	Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung	30.03.2022	Keine Einwände
10	Vodafone GmbH	11.04.2022	Keine Einwände
12	Deutsche Telekom Technik GmbH	04.04.2022	Keine Einwände Hinweise
14	Polizeiinspektion Haar	15.03.2022	Keine Einwände

Beschlussempfehlung:

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

2 Staatliches Bauamt Freising (17.03.2022)

Stellungnahme:

Mit der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Einverständnis.

Wir möchten lediglich darauf hinweisen, dass mit der Errichtung von oberirdischen Stellplätzen im Bereich der Anbauverbotszone der B 471 und der M 1 gemäß Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung Einverständnis besteht. Bauliche Anlagen (Tiefgaragen und Nebenanlagen) dürfen weiterhin nicht in der Anbauverbotszone errichtet werden.

Ortsplanerische Beurteilung

Es wird Kenntnis genommen. Die Festsetzungen wurden bereits entsprechend getroffen.

Beschlussempfehlung:

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

Abstimmung: Ja Nein

3a Landratsamt München – Bauen (06.04.2022)

Stellungnahme:

1. Der in der Bekanntmachung vom 02.03.2022 über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gekennzeichnete Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 stimmt nicht mit der Planzeichnung überein (Straßenverkehrsflächen M 1 und B 471 befinden sich nicht im Geltungsbereich). Wir bitten um Beachtung im weiteren Verfahren.

2. Ziff. A 2.5.1: Mit Planzeichen A 2.5.2 werden die Bereiche mit unterschiedlichen Bezugshöhen voneinander abgegrenzt. Für die Grundstücke Fl.-Nrn. 669/47, 669/14, 669/15 und 669/16 besteht der Bereich mit einer Bezugshöhe beispielsweise aus mehreren Grundstücken. Bei Planzeichen A 2.5.1 müsste daher der Zusatz „eines Grundstücks“ gestrichen werden.

3. Ziff. A 5.2.2 und A 5.2.3: Im Bereich der Fl.-Nr. 669/15 in der östlichen Ecke des Geltungsbereiches fehlt u. E. die Abgrenzung zwischen der „Fläche für Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen“ und der „Fläche für Stellplätze“.

4. Da die Satzung aus mehreren Teilen besteht, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass grundsätzlich alle Satzungsteile gesondert auszufertigen sind, wenn diese nicht urkundengerecht miteinander verbunden werden. Wir bitten die Gemeinde insofern um das Anbringen der Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung.

5. Ziff. B 3.3.2: Für die Regelungen zu Beleuchtungszeiten (während der Betriebszeiten, nächtliches Dimmen bzw. Abschaltung usw.) in Absatz 1 Satz 4 und 5 und auch für Absatz 2 gibt es u. E. keine Rechtsgrundlage. Sie können deshalb nur als Hinweise in der Satzung aufgeführt werden.

6. Begründung S. 5, Ziff. 3.11: Hinsichtlich der festgesetzten Erdüberdeckung von Tiefgaragen werden hier widersprüchliche Angaben gemacht. Einerseits wird eine Erdüberdeckung von 1 (m?) erläutert, andererseits wird im letzten Satz ausgeführt, dass eine Reduzierung auf 80 cm vorgenommen wurde (was der Regelung unter Ziff. 3.4.2 entspricht). Wir bitten um Korrektur.

7. Anlage zur Begründung, Vorprüfung des Einzelfalls: Der Vollständigkeit halber müsste in der Tabelle noch Ziff. 2.6.3 Anlage 2 zum BauGB richtig als „Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst“ eingefügt werden. Bei den folgenden Ziffern wäre dann noch die Nummerierung anzupassen.

Ortsplanerische Beurteilung

Zu 1. Der Geltungsbereich in der Bekanntmachung wird an den Geltungsbereich der Planzeichnung angepasst.

Zu 2. Die Erläuterung des Planzeichens A.2.5.1 wird wie empfohlen korrigiert. Der Zusatz „eines Grundstücks“ wird gestrichen.

Zu 3. Die Abgrenzung zwischen den Flächen für Stellplätze und der Fläche für Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen wird ergänzt.

Zu 4. Die Planzeichnung wird durch die Verfahrensvermerke ergänzt.

Zu 5. Die Regelungen in Ziff. B.3.3.2 zu Beleuchtungszeiten in Absatz 1 Satz 4 und 5 und in Absatz 2 werden wie empfohlen in die Hinweise verschoben.

Zu 6. Der 2. Satz auf Seite 5 in Ziff. 3.11 der Begründung wird gestrichen. Bei der Erläuterung der B-Planänderung zur Erdüberdeckung wird die Änderung von 1,0 m Überdeckung auf 80 cm ergänzt.

Zu 7. Die Ergänzung der Tabelle zur Vorprüfung des Einzelfalls wird wie empfohlen vorgenommen.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Planunterlagen werden gemäß der ortspanerischen Beurteilung redaktionell überarbeitet.

Abstimmung: Ja Nein

3b Landratsamt München – Immissionsschutz (22.03.2022)

Stellungnahme:

Mit der vorliegenden 2. Änderung erfolgt für zahlreiche Grundstücke eine Reduzierung der zulässigen Emissionskontingente, insbesondere im Nachtzeitraum. Auch wenn diese Angleichung aus immissions-

schutzfachlicher Sicht zu begrüßen ist, kann es sich abhängig vom Inhalt der bisher erteilten Baugenehmigungen um einen Eingriff in den Bestandsschutz handeln. Es wäre zu klären, ob die Umsetzbarkeit der Anforderung gegeben ist. Der Gemeinde Feldkirchen wird empfohlen, diese Problematik in die Abwägung einzustellen.

Festsetzung 5.1 (1) ist zu streichen. Schalltechnische Untersuchungen stellen Abwägungsmaterial dar, können aber kein Bestandteil des Bebauungsplanes sein.

Ortsplanerische Beurteilung

Seitens der Gemeinde wurde der Bestand der gewerblichen Nutzungen anhand der dafür erteilten Baugenehmigungen überprüft; ebenso wurde durch Nachfragen bei den Gewerbebetrieben ermittelt, in welchem Umfang der vorhandene Bestand betrieben wird. Dabei wurde festgestellt, dass sich für keinen der ansässigen Betriebe durch die neu festgesetzten Emissionskontingente Beschränkungen ergeben. Festsetzung 5.1 (1) wird gestrichen. Es erfolgt stattdessen ein Hinweis auf die schalltechnische Untersuchung in Ziff. 7 der Hinweise durch Text.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden gemäß der ortsplanerischen Beurteilung redaktionell überarbeitet.

Abstimmung: Ja Nein

3c Landratsamt München – Grünordnung (06.04.2022)

Stellungnahme:

Zu A.6.1

Hier könnte analog zu A.6.3 auf die textl. Festsetzungen unter Ziffer B.4.5 verwiesen werden.

Zu A.6.2

Das Planzeichen liegt im Plan teils unter dem Layer der öffentlichen Grünfläche, so dass die Farbe nicht oder nur teils zu erkennen ist. Wir empfehlen, den Layer nach oben zu verschieben, damit die Farbgebung sichtbar wird.

Zu A.6.3

Bezugsfehler bitte korrigieren. Gemeint ist Ziffer B.4.4.

Die Farbgebung ist kaum von den Flächen gemäß A.6.1 zu unterscheiden. Vielleicht gelingt hier eine stärkere Unterscheidung?

Zu B.4.2.3

Vermutlich sind hier Bäume 3. Wuchsordnung gemeint. Dann passt auch die festgesetzte Wuchsordnung. Bäume 1. Wuchsordnung wurden bereits unter B.4.2.1 behandelt.

Textvorschlag:

Einzelbäume oder Baumreihen als Bäume 3. Wuchsordnung oder Obstbäume

Zu B.4.1

Wir empfehlen, hier auch die festgesetzten Strauch- und Heckenpflanzungen aufzunehmen und das Wort „Bäume“ im zweiten Absatz durch „Gehölze“ zu ersetzen.

Mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzte Gehölze sind dauerhaft [...] zu pflegen.

Zu B.4.2

Hier könnte die Mindestpflanzgröße für die in B.4.6 festgesetzten Kletterpflanzen ergänzt werden.

Beispiel:

Schling- und Kletterpflanzen: Solitärpflanzen 3 x verpflanzt bzw. mit Ballen und 4-6 Trieben, 60-100 cm Höhe

Zu B.4.3.1

Hier empfehlen wir, die Bäume 3. Wuchsordnung und Obstbäume zusammenzufassen oder bei den Obstbäumen die kleine 2 durch eine 3 zu ersetzen (m³ statt m²).

Zu B.4.4

Wir empfehlen hier die Ergänzung von Bäumen 3. Wuchsordnung.
[...] ein Baum 1. bis 2. Wuchsordnung bzw. zwei Bäume 3. Wuchsordnung oder zwei Obstbäume zu pflanzen [...]

Zu D.1.1

In der Pflanzliste ist die Einteilung nach Wuchsordnung nicht eindeutig.
Wir empfehlen die Aufteilung nach 1., 2. und 3. Wuchsordnung (wie bei den Mindestpflanzgrößen).
Dabei gehört aus unserer Sicht Carpinus betulus zur 2. Wuchsordnung, ebenso Prunus avium.
Zu den Bäumen 3. Ordnung sollten Prunus mahaleb, Sorbus aria und Malus communis verschoben werden.
Bei den Obstsorten könnte „standortgerecht“ ergänzt werden.

Ortsplanerische Beurteilung

Zu A.6.1

Die Erläuterung des Planzeichens A.6.1 wird durch den Verweis auf Festsetzung B.4.5 verwiesen.

Zu A.6.2

Dem Wunsch wird entsprochen und die Farbfläche der zu erhaltenden Bäume vollständig ausgefüllt.

Zu A.6.3

Der Bezugsfehler wird korrigiert, gemeint ist B.4.4
Die Füllfarbe für die privaten Grünflächen wird zur besseren Unterscheidung eine Stufe heller angelegt.

Zu B.4.2.3

Der Textvorschlag „Einzelbäume oder Baumreihen als Bäume 3. Wuchsordnung oder Obstbäume“ wird übernommen.

Zu B.4.1

Der Empfehlung, die festgesetzten Strauch- und Heckenpflanzungen aufzunehmen, wird gefolgt. Das Wort „Bäume“ im 2. Absatz wird durch den Begriff „Gehölze“ ersetzt.

Zu B.4.2

In einem neuen Punkt B.4.2.5 wird die empfohlene Mindestpflanzgröße für Kletterpflanzen wie folgt hinzugefügt: Schling- und Kletterpflanzen: Solitärpflanzen 3 x verpflanzt bzw. mit Ballen und 4-6 Trieben, 60-100 cm Höhe.

Zu B.4.31

Bei den Obstbäumen wird die Maßangabe von m² in m³ geändert.

Zu B.4.4

Die Festsetzung wird um die empfohlene Ergänzung „bzw. mit 2 Bäumen 3. Wuchsordnung“ erweitert.

Zu D.1.1

Die Pflanzliste wird entsprechend der Empfehlung nach Wuchsordnung geordnet.
Bei den Obstsorten wird der Begriff „standortgerecht“ ergänzt.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Planunterlagen werden gemäß der ortspanerischen Beurteilung redaktionell überarbeitet.

Abstimmung: Ja Nein

12 Deutsche Telekom Technik GmbH (04.04.2022)

Stellungnahme:

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 93, 2. Änderung - Gewerbegebiet zwischen der A 94, der B 471 und der Kreisstraße M 1 bestehen seitens der Telekom Deutschland GmbH unter Beachtung nachfolgender Ausführungen keine Einwände. Im Plangebiet ist bereits eine Telekommunikations-

infrastruktur vorhanden. Änderungen sind zurzeit nicht vorgesehen. Momentane Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind im beiliegenden Lageplan rot gekennzeichnet. Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigelegt. Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind in der darin eingefügten Legende zu entnehmen. Bitte beachten sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten. Wir weisen darauf hin, dass die Sicherung / Änderung / Verlegung von TK-Anlagen kostenpflichtig ist. Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren

Ortsplanerische Beurteilung

Im Planungsgebiet ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Der Bestandsplan sowie die Kabelschutzanweisung werden zur Kenntnis genommen und sind von Bauwerbern bei der Planung zu berücksichtigen.

Beschlussempfehlung:

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

Abstimmung: Ja Nein

13 Autobahn GmbH Südbayern (24.03.2022)

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren, zur erneuten Beteiligung an o.g. B-Plan, nimmt die Autobahn GmbH Niederlassung Süd wie folgt Stellung:

Der gegenständliche Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 93 befindet sich in unmittelbarer Nähe der Anschlussstelle Feldkirchen. Die Hochbauten befinden sich außerhalb der 40 m Bauverbotszone der BAB 94 aber innerhalb der 100 m - Baubeschränkungszone.

Die Autobahn erstellt derzeit die Entwurfsplanung für den 8-Str. Ausbau der A 99 zwischen Kirchheim und Haar, welcher im Bundesverkehrswegeplan als vordringlicher Bedarf mit Engpassbeseitigung enthalten ist.

Im Zuge dieser Maßnahme muss auch das Autobahnkreuz München-Ost umgebaut werden, wobei auch die Ein- und Ausfahrtsbereiche der A 94 sowie einzelne Rampen der Anschlussstelle Feldkirchen-Ost angepasst werden.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 besteht unsererseits unter folgenden Voraussetzungen Einverständnis:

Wie der Gemeinde Feldkirchen bereits mitgeteilt wurde, muss im Zuge dessen der bestehende Geh- und Radweg zwischen dem Gewerbegebiet und der A 94 in Teilbereichen nach Süden abgerückt werden. Zur Vermeidung von künftigen Planungskonflikten ist die Weiterführung des Geh- und Radwegs Richtung Kreisstraße M1 im Vorfeld planerisch eng mit uns abzustimmen

Zum Bebauungsplan Nr.93 Gewerbegebiet zwischen der A94, 8471 und M1:

Die Darstellung der 40m Anbauverbotszone an der BAB 94 gemäß § 9 FStrG ist in der Planzeichnung erfolgt.

Es ist ebenso die 100 m Anbaubeschränkungszone an der BAB 94 gemäß § 9 FStrG in die Planzeichnung aufzunehmen.

Im textlichen Teil ist Folgendes einzufügen:

Anbaurechtliche Belange § 9 FStrG

1. Längs der Bundesautobahn dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG. Einer möglichen Unterschreitung der 40 Meter-Grenze wird nicht zugestimmt. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs.

2. Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Konkrete Bauvorhaben in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen bedürfen einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.

3. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs: Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

4. Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) im Bereich der Anbauverbots- und Beschränkungszonen bedürfen der Genehmigung/ Zustimmung des Fernstraßenbundesamtes.

Ortsplanerische Beurteilung

Mit dem vorliegenden Entwurf soll der Bebauungsplan Nr. 93 zum zweiten Mal geändert werden. Die bereits vor über 20 Jahren mit dem Urplan erteilten Baurechte sind innerhalb der Baubeschränkungszone ausgenutzt worden, die in diesem Bereich liegenden Grundstücke sind also mit gewerblich genutzten Gebäuden bebaut. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes sieht keine Änderung des Geh- und Radweges und auch keine Erweiterung in der Fläche vor, so dass die von der Autobahn GmbH angesprochenen Belange – vor allem im Zusammenhang mit dem acht-streifigen Ausbau und der Verlegung des angesprochenen Geh- und Radweges – nicht erstmals oder anders tangiert werden, wie bisher; eine Änderung im Hinblick auf das bestehende Baurecht ergibt sich in diesem Zusammenhang nicht.

Die in den Ziffern 1-4 genannten anbaurechtlichen Belange werden in die Hinweise durch Text aufgenommen.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planungsunterlagen werden gemäß der ortsplanerischen Beurteilung ergänzt.

Abstimmung: Ja Nein

14 IHK-Handwerkskammer für München und Oberbayern (04.04.2022)

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

den hier dargelegten Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen können wir mit Ausnahme der Anpassung der Lärmwerte zustimmen. Es ist zu begrüßen und zu befürworten, dass Nachverdichtung im Bestand ermöglicht wird. Allerdings erschließt sich uns nicht, warum die Lärmwerte nachts herabgesenkt werden sollen- und damit in die Entwicklung und die Ausübung der ortsansässigen Gewerbebetriebe eingegriffen wird. Aus unserer Sicht müssen hier städtebauliche Gründe aufgeführt werden und nicht nur auf den Großraum München und dessen allgemeine Siedlungsdichte verwiesen werden (Zitat aus der Begründung: "wie hier dem Großraum München -- aufgrund der Siedlungsdichte kaum möglich"). Weitere Anregungen oder Bedenken sind derzeit nicht vorzubringen.

Ortsplanerische Beurteilung

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde auch eine Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung notwendig. Bei dieser wurde festgestellt, dass die bisherige Kontingentierung der Lärmwerte (insbesondere nachts) nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben entsprachen und entsprechend korrigiert werden mussten. Die geringeren festgesetzten Nachtwerte bedeuten aber für die derzeit ansässigen Gewerbebetriebe keine Einschränkung. Für das noch unbebaute Grundstück Fl.-Nr. 669/4 bestehen keinerlei Einschränkungen.

Beschlussempfehlung:

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

Abstimmung: Ja Nein

15 HWK-Handwerkskammer für München und Oberbayern (11.04.2022)

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Die Gemeinde Feldkirchen möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung des bestehenden Gewerbegebiets schaffen. Es liegen Bauanfragen zur Betriebserweiterung von bereits bestehenden Gewerbebetrieben vor.

Grundsätzlich begrüßen wir das wirtschaftsfreundliche Vorgehen der Gemeinde Feldkirchen. Es bestehen von unserer Seite keine Einwände. Allerdings möchten wir darauf hinweisen, dass bestehende Betriebe, nicht durch die Änderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes eingeschränkt oder gar gefährdet werden dürfen und dadurch zu nachteiligen Entwicklungen innerhalb der Parzellen kommt.

Ortsplanerische Beurteilung

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde auch eine Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung notwendig. Bei dieser wurde festgestellt, dass die bisherige Kontingentierung der Lärmwerte (insbesondere nachts) nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben entsprechen und entsprechend korrigiert werden mussten. Die geringeren festgesetzten Nachtwerte bedeuten aber für die derzeit ansässigen Gewerbebetriebe keine Einschränkung. Für das noch unbebaute Grundstück Fl.-Nr. 669/4 bestehen keinerlei Einschränkungen.

Beschlussempfehlung:

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

Abstimmung: Ja Nein

Anregung der Bauverwaltung:

Das Baugesetzbuch lässt gem. § 9 Abs. 2 Nr. 23 b Festsetzungen zu, dass bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Es wird deshalb angeregt, die Festsetzungen durch Text um folgende Formulierungen zu ergänzen und diese in der Begründung entsprechend zu erläutern:

Textvorschlag:

1. Der Wärme-, bzw. der Kältebedarf der Gebäude ist bei Neubauten über die Nutzung regenerativer Energieträger (z.B. Biomasse, Wärmepumpen, Solarthermie, etc.) herzustellen.
2. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind bei Neubauten die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
3. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Begründungsvorschlag:

Nr. 1 Nutzung regenerativer Energieträger

Die Nutzung regenerativer Energieträger bei Neubauten ist Bestandteil der Klima- und Luftreinhaltungsziele der Gemeinde. Zudem soll durch den Einsatz regenerativer Energieträger im Zusammenspiel mit entsprechenden technischen Anlagen (Wärmepumpen, Stromspeicher usw.) auch die Resilienz gegenüber Energieimporten erhöht werden.

Nr. 2 Zur Solarfestsetzung im Einzelnen: Festsetzung von 50 % der Dachfläche

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden

Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere: Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind; erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume; von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches. Die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).

Nr. 3: Primär Photovoltaik, ersatzweise Solarwärme

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherrn vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmeeinrichtung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeeinrichtungen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. Da Solarwärmeeinrichtungen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten die Bauleute bei Interesse an einer Solarwärmeeinrichtung zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeeinrichtung ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen.

Beschlussempfehlung:

Die Anregung zur Ergänzung der Satzung wird zur Kenntnis genommen. Der Planer wird beauftragt die vorgeschlagenen Festsetzungen aufzunehmen und wie vorgeschlagen zu begründen.

Abstimmung: Ja Nein

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat hat Kenntnis von den eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB genommen und diese entsprechend gewürdigt.

Der Gemeinderat beauftragt den Planer, die beschlossenen Ergänzungen und redaktionellen Anpassungen in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

Die Verwaltung wird beauftragt, für die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 93 – Gewerbegebiet zwischen der A 94, der B 471 und der Kreisstraße M 1 in der Fassung vom 14.07.2022 das Verfahren nach § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.