

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Ilona Wiederer

Erstellungsdatum: 28.02.2023

4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 32 - Gebiet südlich der Münchner Straße Hausnummern 7-23, Zugspitzstraße, Wendelsteinstraße, Jakob-Wagner-Straße westlich des Eschenwegs Hausnummern 2-10, östlich des I. Gewannenweges im Salmdorfer Feld und nördlich der Grundstücke Fl.-Nrn. 98, 663/21, 663/7 und 663/46; 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 18.01.2023 bis einschließlich 17.02.2023.

Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sind **6** Stellungnahmen eingegangen.

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind insgesamt **24** Stellungnahmen eingegangen.

A) Eingegangene Stellungnahmen

1	Regierung von Oberbayern	27.01.2023	Einwendungen
2	Umweltamt Feldkirchen	24.01.2023	Einwendungen
3	Staatliches Bauamt Freising	24.01.2023	Einwendungen
4	Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege	24.01.2023	Einwendungen
5	Polizeiinspektion 27 Haar	25.01.2023	Keine Einwände
6	IHK für München und Oberbayern	30.01.2023	Keine Einwände
7	LHM - Referat für Stadtplanung und Bauordnung, I/3	01.02.2023	Keine Einwände
8	Gemeinde Kirchheim	06.02.2023	Keine Einwände
9	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding	06.02.2023	Einwendungen
10	Die Autobahn GmbH	07.02.2023	Einwendungen
11	Gemeinde Haar	08.02.2023	Keine Einwände
12	Deutsche Telekom Technik GmbH	08.02.2023	Hinweise
13	Handwerkskammer für München und Oberbayern	09.02.2023	Hinweise
14	Gemeinde Aschheim	15.02.2023	Keine Einwände
15	Regionaler Planungsverband München	16.02.2023	Keine Einwände
16	Vodafone GmbH	16.02.2023	Hinweise
17	Gemeinde Vaterstetten	17.02.2023	Keine Einwände
18	Wasserwirtschaftsamt München	17.02.2023	Einwendungen
19	SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG	24.02.2023	Hinweise
20	Landratsamt München – Bauen	23.03.2023	Einwendungen
21	Landratsamt München – Bauen, Sachgebiet 4.1.2.4 Grünordnung	23.03.2023	Einwendungen
22	Landratsamt München – Fachbereich 4.1.3 – Brandschutzdienststelle – Einsatzvorbeugung	20.01.2023	Hinweise
23	Landratsamt München – Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht, Altlasten	16.02.2023	Einwendungen

24	Landratsamt München – Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten	01.02.2023	Einwendungen
1	Bürger*in 1	16.02.2023	Einwendungen
2	Bürger*in 2	16.02.2023	Einwendungen
3	Bürger*in 3	04.02.2023 15.02.2023	Einwendungen
4	Bürger*in 4	14.02.2023	Einwendungen
5	Bürger*in 5	13.02.2023	Einwendungen
6	Bürger*in 6	06.02.2023	Einwendungen

B) Stellungnahmen ohne Einwendungen, Anregungen, Hinweise oder Bedenken

5	Polizeiinspektion 27 Haar	25.01.2023	Keine Einwände
6	IHK für München und Oberbayern	30.01.2023	Keine Einwände
7	LHM - Referat für Stadtplanung und Bauordnung, I/3	01.02.2023	Keine Einwände
8	Gemeinde Kirchheim	06.02.2023	Keine Einwände
11	Gemeinde Haar Rathaus	08.02.2023	Keine Einwände
14	Gemeinde Aschheim	15.02.2023	Keine Einwände
15	Regionaler Planungsverband München	16.02.2023	Keine Einwände
17	Gemeinde Vaterstetten	17.02.2023	Keine Einwände

Beschluss:

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 die gegenständliche Planung nicht berührt sind.

Abstimmungsergebnis:

C) Stellungnahmen der Behörden und Träger Öffentlicher Belange

1 Regierung von Oberbayern vom 27.01.2023

Stellungnahme

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Planung:

Die Gemeinde Feldkirchen beabsichtigt mit der o.g. Bauleitplanung, die Städtebauliche Ordnung in dem Plangebiet unter dem Aspekt einer verträglichen Nachverdichtung nachhaltig zu sichern. Gleichzeitig sollen bisherige Nutzungen entlang der Münchner Straße gesichert werden. Im Planungsbereich befinden sich Gemeinbedarfsflächen für die Feuerwehr sowie ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet mit unterschiedlichen Nutzungen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung bzgl. des veränderten Baumbestands sowie der veränderten Darstellungen für die Grundstücke mit den Fl-Nrn. 90/20, 90/2, 90/21 und 90/30 (bisher Mischgebiet, zukünftig allgemeines Wohngebiet) angepasst.

Bewertung:

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (LEP 3.2 Z). Da die Planung eine Innenentwicklungsmaßnahme zugunsten einer behutsamen Nachverdichtung darstellt, kann sie im Sinne des Bayerischen Landesentwicklungsprogramms (LEP) einen Beitrag zu einer freiraumschonenden Siedlungsentwicklung leisten.

Zudem befindet sich das Planungsgebiet gemäß Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans der Region München in einem Hauptsiedlungsbereich. Diese Flächen kommen für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht (vgl. RP 14 B 11 G 2.1).

Ergebnis:

Die o.g. Bauleitplanung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Hinweis:

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung in Gewerbe- und Mischgebieten durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1).

Ortsplanerische Beurteilung

Die örtlichen Strukturen im Umfeld des Plangebiets im Ortszentrum Feldkirchen weisen nicht auf die Gefahr einer Einzelhandelsagglomeration hin. Einzelhandelsgroßprojekte – also Läden mit einer Verkaufsfläche von einer Größe über 1200 qm, würden die Ausweisung eines Sondergebiets nötig machen und können nicht in einem Mischgebiet – wie im vorliegenden Bebauungsplan – umgesetzt werden.

Beschlussvorschlag

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

Abstimmungsergebnis:

2 Umweltamt Feldkirchen vom 24.01.2023

Stellungnahme

Im Bebauungsplan Nr. 32, 4. Änderung wird wie folgt festgelegt:

A 9. Grünordnung

9.1 Bestehender zu erhaltender Baumbestand, der bei Ausfall durch einen standortgerechten heimischen Baum, Hochstamm 3* verpflanzt, Stammumfang 18-20cm ersetzt werden muss.

9.2 Je vollendete 250 qm Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 1.-2. Wuchsordnung als Hochstamm 3- 4 * verpflanzt. Stammumfang 18-20cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleich wertig zu ersetzen. Bestehende Bäume können darauf angerechnet werden.

9.3 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen

9.4 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 0,1 m auszuführen.

9.5 Abgrabungen oder Aufschüttungen an Gebäuden über 0,3 m Höhe bzw. Tiefe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, sind unzulässig. Lichtgräben sind bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m auf 3,0 m der Gebäudelänge zulässig.

Die Festsetzungen unter A Punkt 9 sind insoweit in Ordnung, als dass ein erhaltenswerter Baumbestand bei Ausfall gleichwertig ersetzt werden muss. Bei einer Mindestgröße von 300 m² muss somit auf jedem Grundstück mindestens ein Baum der 1.-2. Wuchsklasse gepflanzt werden. Es fehlen aber gänzlich Festsetzungen für die weitere Bepflanzung der nicht bebauten Grundstücksflächen, so wie es in der Begründung unter Punkt 4.7 angegeben ist, um eine durchgehend durchgrünte Fläche sicherzustellen. Es werden weder Angaben zu Heckenbepflanzungen gemacht, noch zum Ausschluss von Heckenbepflanzungen mit Thujen, Scheinzypressen und Fichten. Durch fehlende Angaben zur Bepflanzung mit Hecken und Sträuchern bleibt die weitere Gestaltung der Gärten offen. Damit sind Schottergärten und beispielsweise die Verbauung und Verlegung von Kunstrasen möglich. Diese Möglichkeit ist umgehend durch entsprechende Punkte in die Festsetzungen mit aufzunehmen. Es gilt hier festzulegen, dass neben der Bepflanzung durch einen standortgerechten Baum auch standortgerechte, heimische bzw. klimaresiliente Sträucher und Bäume zu pflanzen sind. Nur so kann eine wirkliche Durchgrünung des Bauplangebiets gewährleistet werden. In den Hinweisen unter C Punkt 11 werden zwar Sträucher und Bäume der 3. Wuchsordnung zur Empfehlung aufgeführt, aber in den Festsetzungen unter A Punkt 9 Grünordnung nicht festgesetzt. Nur mit einer festgesetzten Mindestbepflanzung mit Sträuchern kann eine durchgängige Begrünung erreicht werden. Ebenso ist der Ausschluss von Heckenbepflanzungen mit Thuja, Scheinzypressen und Fichten mit aufzunehmen. Bestehende Hecken aus diesen Gehölzen sollen Bestandschutz haben. Ebenso ist ein Verbot von Schottergärten, sowie ein Verbot für das Verlegen und Verbauen von Kunstrasen durch einen eigenen Punkt festzuschreiben. Folgende Vorschläge zur Ergänzung werden hier gemacht:

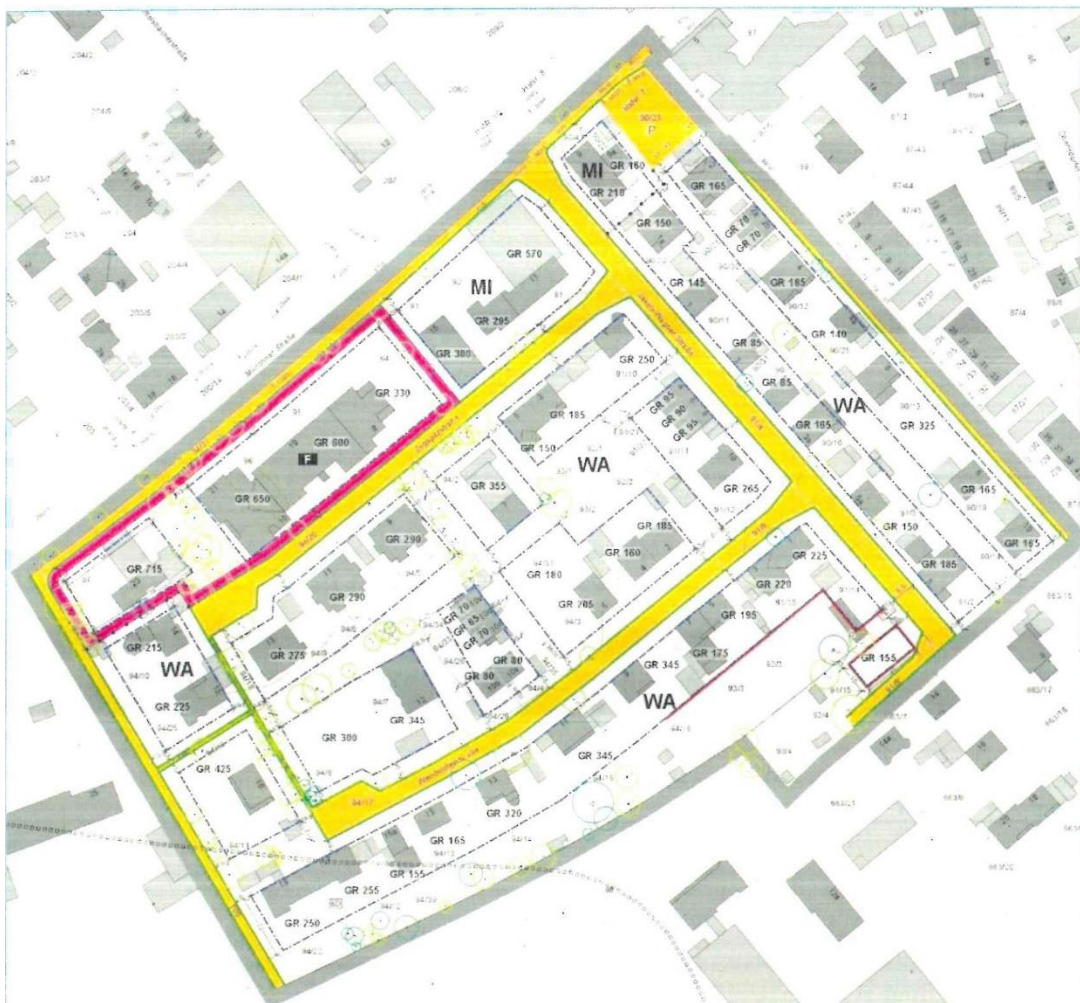
9.3 Die unbebauten Grundstücksflächen sind neben den festgesetzten Baumbepflanzungen zu begrünen und dabei mit mindestens 15 Prozent der unbebauten Fläche mit standortgerechten, heimischen und/oder klimaresilienten Sträuchern zu bepflanzen.

9.4 Die neu gepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

9.5 Durchgängige Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Scheinzypresse, Fichte etc.) sind nicht zulässig, davon ausgenommen die Eibe (*Taxus baccata*).

9.6 Die Anlage von sogenannten Schottergärten und das Verbauen und Verlegen von Kunstrasen ist nicht zulässig.

Die weiteren Festsetzungen sind folglich unter den Punkten 9.7 bis 9.9 aufzulisten.



Die im Plan eingezeichneten Bäume sind nach dem erstellten Baumgutachten nummeriert. Nicht alle aufgenommenen Bäume des Baumgutachtens sind im Plan als zu Erhalten festgesetzt worden.

Weshalb welche Bäume mit aufgenommen wurden und weshalb andere Bäume keine Berücksichtigung gefunden haben, ist leider weder im Plan noch in der Begründung ersichtlich.

Die unter C Punkt 11 aufgeführten Hinweise zur Grünordnung sind umfassend, vor allem der Hinweis 11.2 zum Schutz vor Bäumen auf Baustellen ist sehr wichtig. Die empfohlene Artenliste unter 11.3 könnte umfassender sein, wenn diese nicht abschließend gilt. Ein genereller Ausschluss von nichtheimischen und klimaresilienten Arten sollte vermieden werden. Ein Hinweis zu den gesetzlichen Grenzabständen von Gehölzen zu Nachbargrundstücken, Versorgungsleitungen etc. sollte noch mit aufgeführt werden.

C 11. Grünordnung

11.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

11.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von, Bestandsbäumen Sind die DIN 18920 (Schutz von, Blumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen - Schutz von, Blumen. Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten

11.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus pyraster (Wild-Birne)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhörnchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (Rote
Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

11.4 Es wird auf das Baumgutachten für den erhaltenswerten Baumbestand vom 31.07.2018 durchgeführt von Steil Landschaftsplanung Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung in Zusammenarbeit mit Ingenieurbüro Haugg, hingewiesen. Das Baumgutachten beinhaltet eine Tabelle der erhaltenswerten Gehölze sowie einen Baumbestandsplan

11.5 Baum-Nr. (Siehe beiliegendes Baumgutachten für den erhaltenswerten Baumbestand vom 16.10.2017, durchgeführt durch Steil Landschaftsplanung - Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung)

11.6 Artenschutz

Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG).

11.7 Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand wird empfohlen folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen vorzusehen.

- Bäume 1. Ordnung (Gtollbäume über 20 m Höhe) 28 • 36 m³
- Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Blume 10-20 m Höhe). 20 - 28 m³
- Bäume 3. Ordnung und Obstbäume (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13 - 20 m³

Ortsplanerische Beurteilung

Generell soll bei der Gestaltung der Gärten dem Bauherrn eine gewisse Flexibilität eingeräumt werden. Allerdings soll auch eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets gesichert und unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sollen begrünt und gärtnerisch gestaltet werden. Weiterhin soll an dem Pflanzgebot festgehalten werden.

Folglich soll folgende **Festsetzung** aufgenommen werden:

„Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten (Verbot von Stein- und Schotterflächen zur Gartengestaltung).“

In diesem Kontext wird die **Festsetzung 9.2** wie folgt geändert:

„Je vollendete 250 qm Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer bzw. klimaresilienter Laubbaum 1.-2. Wuchsordnung als Hochstamm 3 – 4x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsordnung nachzupflanzen. Bestehende Bäume, die den im Pflanzgebot festgesetzten Kriterien entsprechen, können darauf angerechnet werden.“

Weiterhin soll dem Vorschlag teils gefolgt werden, dass durchgängige Heckenbepflanzungen aus Nadelgehölzen nicht zulässig sind. Allerdings soll dies nur entlang der Erschließungsstraßen erfolgen, um weiterhin eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Heckenpflanzungen auf Privatgrundstücken zu erhalten. Zur Straßenseite hin wird auch das Ortsbild am stärksten geprägt.

Bestehende Hecken sollen weiterhin Bestandsschutz haben.

Es soll folgende **Festsetzung** aufgenommen werden:

„Entlang der Erschließungsstraßen sind als Gehölzpflanzungen ausschließlich freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.“

Es ist richtig, dass nicht alle aufgenommenen Bäume des Baumgutachtens im Plan als zu Erhalten festgesetzt wurden. So wurden Bäume, deren Stämme sich innerhalb eines Bauraums befinden nicht als zu Erhalten festgesetzt, da dies der Festsetzung des Bauraumes, in welcher eine Bebauung möglich ist entgegensteht. Zudem wurden Bäume mit der Kronenzustandsstufe 2 oder 3, die gemäß dem Baumgutachten für den erhaltenswerten Baumbestand vom 31.07.2018 also bedingt erhaltenswert oder nicht erhaltenswert sind, nicht als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt. Eine Erläuterung hierzu soll in der **Begründung** aufgenommen werden.

Die Artenliste unter 11.3 gilt nicht abschließend, sondern empfiehlt lediglich Baum- und Straucharten. Ein genereller Ausschluss von nicht heimischen und klimaresilienten Arten wird nicht vorgenommen. In den **Hinweisen** soll eine weitere Pflanzliste mit klimaresilienten Baumarten aufgenommen werden.

Ein **Hinweis** zu den gesetzlichen Grenzabständen von Gehölzen zu Nachbargrundstücken,

Versorgungsleitungen etc. wird in den Planunterlagen ergänzt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen gemäß der ortsplanerischen Beurteilung.

Abstimmungsergebnis:

3 Staatliches Bauamt Freising vom 24.01.2023

Stellungnahme

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

Erschließung des Baugebietes

Die Erschließung des Plangebietes soll über bereits vorhandene Zufahrten zur Kreisstraße (M 18) sowie über gemeindliche Straßen erfolgen. Weitere unmittelbare Zufahrten zur M 18 von den Grundstücken des Plangebietes sind nicht vorgesehen.

Anpflanzungen

Anpflanzungen entlang der Kreisstraße sind im Einvernehmen mit dem Bauamt vorzunehmen. Sollten Bäume auf Straßengrund der M 18 durch die Baumaßnahme entfernt oder beschädigt werden, ist dies im Einzelnen mit dem Bauamt abzustimmen und diesem zu entschädigen.

Sichtfelder

Die freizuhaltenen Sichtflächen sind mit den Abmessungen Tiefe 5 m in den Zufahrten und Einmündungen der gemeindlichen Straßen, Länge parallel zur Kreisstraße 70 m in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST06).

Zusätzlich sind die erforderlichen Sichtdreiecke auf bevorrechtigte Radfahrer (30 m parallel zur Kreisstraße / 3 m in die Zufahrten) zu berücksichtigen.

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen dürfen nicht angelegt werden. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen

Lärmschutz

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Sonstiges

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Bauamt zu übersenden.

Ortsplanerische Beurteilung

Zu Erschließung des Baugebiets

Es werden keine weiteren, als die im Bestand vorhandenen, unmittelbaren Zufahrten zur M 18 von den Grundstücken vorgesehen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Zu Anpflanzungen

Es wird ein **Hinweis** aufgenommen, dass Anpflanzungen entlang der Kreisstraße im Einvernehmen mit dem Bauamt vorzunehmen sind. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung oder Beschädigung von Baumbeständen auf Straßengrund der M18 mit dem Bauamt abzustimmen sind und diese zu entschädigen sind.

Zu Sichtfelder

Die freizuhaltenen Sichtflächen werden mit den Abmessungen Tiefe 5 m in den Zufahrten und

Einmündungen der gemeindlichen Straßen, Länge parallel zur Kreisstraße 70 m werden in den Geltungsbereich des Bauleitplanes **nachrichtlich übernommen**. Zudem wird ein **Hinweis** aufgenommen, dass innerhalb der gekennzeichneten Sichtfelder, auch innerhalb der Bauzeit, keine neuen Hochbauten errichtet werden dürfen sowie Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen nicht angelegt werden dürfen und keine genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden dürfen. Zudem sind einzelnstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen

Zu Lärmschutz

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen soll nochmals explizit in der Begründung **hingewiesen** werden. Auf die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 218071 / 4 vom 07.10.2022 des Ingenieurbüros Greiner wird an dieser Stelle hingewiesen.

Zu Sonstiges

Der Gemeinderatsbeschluss sowie der rechtskräftige Bebauungsplan werden dem Bauamt übermittelt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachten. Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen gemäß der ortsplanerischen Beurteilung.

Abstimmungsergebnis:

4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 24.01.2023

Stellungnahme

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (BQ) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmal pflegerische Belange:

Im südwestlichen Teil des oben genannten Planungsgebiets befinden sich folgende Bodendenkmäler:

D-1-783 6-0135 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Im Umfeld der Siedlung sind weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flstnr. 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 94/20, 94/10, 94/25, 94, 40, 94/40, 94/11, 94/22, 94/12, 94/39, 94/14, 94/8, 94/9, 94/7, 94/6, 94/5, 94/15, 94/27, 94/33, 94/34, 94/4, 94/39, 94/29, 94/2, 94/3, 94/31, 94/16, 94/17, 93/1, 93/2, 93/3, 93/4, 92/1, 92/2, 92/3, 92/3, 92/4, 91/10, 91/20, 91/11, 91/12, 91/21, 91/22, 91/8, 91/14, 91/14, 91/15, 91/16 ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung/Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter: [https://www.blfd.bayern.de/mam/information und service/publikationen/denkmal pflege-themen denkmalvermutung-bodendenkmalpflege 2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information%20und%20service/publikationen/denkmalpflege-themen/denkmalvermutung-bodendenkmalpflege%202016.pdf)

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: [https://geoservices.bayern.de/wms/vl/ogc denkmal.cgi](https://geoservices.bayern.de/wms/vl/ogc%20denkmal.cgi)
Bitte beachten Sie, dass es sich bei o. g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Es ist erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gern. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3).

Die aktuellen Denkmalflächen können durch den WMS-Dienst heruntergeladen werden.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, sind archäologisch qualifizierte Ersatzmaßnahmen im Auftrag der Vorhabensträger durchzuführen.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren und dabei auf den Umfang archäologischer Ausgrabungen, Dokumentationen und Sicherungen eingehen. Möglichkeiten zur Erhaltung bekannter Bodendenkmäler vor Ort („in situ“), z. B. durch eine sogenannte konservatorische Überdeckung werden in diesem Verfahren ebenfalls geprüft.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie). Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter [https://www.blfd.bayern.de/mam/information und service/fachanwender/dokuvor gaben april 2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information%20und%20service/fachanwender/dokuvor%20gaben%20april%202020.pdf).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

[https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen und aufgaben/bodendenkmalpfleg e/kommunale bauleitplanung/2018 broschuere kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen%20und%20aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale%20bauleitplanung/2018%20broschuere%20kommunale-bauleitplanung.pdf)

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information und service/fachanwender/rechtliche grundlagen überplanung bodendenkmäler.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information%20und%20service/fachanwender/rechtliche%20grundlagen%20überplanung%20bodendenkmäler.pdf)

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. II-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalspflege oder Bodendenkmalspflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalspflege (www.blfd.bayern.de).

Ortsplanerische Beurteilung

Das Bodendenkmal D-1-7836-0135 – Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung ist bereits in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden und wird bereits in der Begründung erläutert. Unter dem **Punkt B 1** in der Satzung soll die Nummer und die Bezeichnung des Bodendenkmals ergänzt werden.

In der **Begründung** soll berichtet werden, dass im Umfeld der Siedlung weitere Bodendenkmäler zu vermuten sind. Aus diesem Grund soll auch ein weiterer **Hinweis** unter dem Punkt C13 in der Satzung aufgenommen werden:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flstnr. 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 94/20, 94/10, 94/25, 94, 40, 94/40, 94/11, 94/22, 94/12, 94/39, 94/14, 94/8, 94/9, 94/7, 94/6, 94/5, 94/15, 94/27, 94/33, 94/34, 94/4, 94/39, 94/29, 94/2, 94/3, 94/31, 94/16, 94/17, 93/1, 93/2, 93/3, 93/4, 92/1, 92/2, 92/3, 92/3, 92/4, 91/10, 91/20, 91/11, 91/12, 91/21, 91/22, 91/8, 91/14, 91/14, 91/15, 91/16 ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einer eigenständigen Erlaubnisverfahren Denkmalschutzbehörde bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Es handelt sich um einen Nachverdichtungsbebauungsplan, der ein bereits bebautes Gebiet überplant, wodurch Bodeneingriffe auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Eine Verlagerung oder Umplanung des Vorhabens ist nicht möglich, da der bereits bebaute Bereich städtebaulich neu geordnet werden soll.

Für die weiterführenden Informationen wird gedankt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen gemäß der ortsplanerischen Beurteilung.

Abstimmungsergebnis:

9 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding vom 06.02.2023

für die Beteiligung an o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

Bereich Landwirtschaft:

Sie halten in Absatz 3.2 „Nutzung“ eine angrenzende aktive Hofstelle mit landwirtschaftlichen Nutzflächen im Westen des Planungsgebietes fest. Wir weisen darauf hin, dass der bestehende landwirtschaftliche Betrieb durch das Bauvorhaben nicht in seiner Ausübung und Entwicklung beeinträchtigt werden soll. Ebenfalls kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen. Diese können auch zur üblichen Ruhezeit (22:00 - 06:00 Uhr), am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen.

Bereich Forsten: Es bestehen keine Einwände.

Ortsplanerische Beurteilung

In der Begründung wird bereits unter 3.5. Emissionen/Immissionen darauf hingewiesen, dass von der benachbarten, westlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche mit unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu rechnen ist. Dieser Hinweis soll auch in der Satzung unter dem Punkt C 12 aufgenommen werden. Zudem soll ergänzt werden, dass diese auch zur üblichen Ruhezeit (22:00 - 06:00 Uhr), am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten und diese im ortsüblichen Umfang zu dulden sind. Auf die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 218071 / 4 vom 07.10.2023 des Ingenieurbüros Greiner wird an dieser Stelle hingewiesen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen gemäß der ortsplanerischen Beurteilung.

Abstimmungsergebnis:

10 Die Autobahn GmbH vom 07.02.2023

Stellungnahme

Gem. § 9 Abs.2 bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Die Zustimmung darf nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist.

Der gegenständliche Bebauungsplan hat einen Abstand von ca. 115 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand zur BAB A 94 und befindet sich somit nicht in der Baubeschränkungszone.

Im gegenständlichen Abschnitt der A 94 zwischen den Anschlussstellen Feldkirchen-West und Feldkirchen-Ost ist gem. Bundesverkehrswegeplan 2030 und dem aktuellen Fernstraßenausbaugesetz kein Ausbau vorgesehen.

Allerdings befindet sich das Planungsgebiet im hinsichtlich Lärmschutzes abwägungsrelevanten Einzugsbereich des im Bundesverkehrswegeplan und im Fernstraßenausbaugesetz enthaltenen 8-streifigen Ausbaus der A 99 in dessen Zuge auch ein Umbau des Autobahnkreuzes München-Ost erfolgt. Wir weisen darauf hin, dass durch die für einzelne Grundstücke vorgesehene Änderung von Mischgebiet auf Allgemeines Wohngebiet für Fl.-Nrn. 90/20, 90/2, 90/21 und 90/30 kein zusätzlicher Anspruch auf aktive Lärmschutzmaßnahmen durch die Autobahn GmbH entsteht.

Wir bitten noch um eine Ergänzung hinsichtlich etwaiger Webeanlagen, da diese auch in einem Abstand von mehr als 100 m Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB haben können. Deshalb ist in den textlichen Teil des BPlans aufzunehmen.

Bei Anlagen der Außenwerbung ist gemäß §§ 33, 46 StVO über den Bereich der Anbaubeschränkungszone - also auch über den hundertsten Meter hinaus - eine Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamts im Genehmigungsverfahren notwendig.

Ortsplanerische Beurteilung

Der gegenständliche Bebauungsplan weist einen Abstand von ca. 115 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand zur BAB A 94 auf und befindet sich somit nicht in der Baubeschränkungszone, allerdings befindet sich das Plangebiet im hinsichtlich Lärmschutz abwägungsrelevanten Einzugsbereich des im Bundesverkehrswegeplan und im Fernstraßenausbaugesetz enthaltenen 8-streifigen Ausbaus der A 99 in dessen Zuge auch ein Umbau des Autobahnkreuzes München – Ost erfolgt. Die Informationen werden in der Begründung ergänzt.

Dem Bebauungsplan liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 218071/4 vom 07.10.2022 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass sich aufgrund der Verkehrsräuschbelastung im gesamten Bebauungsplangebiet erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz nach DIN 4109 ergeben.

Die Änderung der Art der Nutzung von einem Mischgebiet auf ein Allgemeines Wohngebiet für die Fl.-Nrn. 90/20, 90/2, 90/21 und 90/30 bedingt keinen zusätzlichen Anspruch auf aktive Lärmschutzmaßnahmen. Vielmehr sind die einschlägigen Richtwerte durch passive Schallschutzmaßnahmen einzuhalten.

Um negative Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB zu vermeiden wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Bei Anlagen der Außenwerbung ist gemäß §§ 33, 46 StVO über den Bereich der Anbaubeschränkungszone - also auch über den hundertsten Meter hinaus - eine Beteiligung des

Fernstraßen-Bundesamts im Genehmigungsverfahren notwendig.“

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen gemäß der ortsplanerischen Beurteilung.

Abstimmungsergebnis:

12 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 08.02.2023

Stellungnahme

vielen Dank für die zugesandten Unterlagen und die Beteiligung an dem Verfahren.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte, hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zum oben genannten Bebauungsplan Nr. 32 nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Bereich des Planungsgebietes ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden!

Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.

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.

Die Telekom Deutschland GmbH behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen.

Für die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderen Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der

Bauherrenhotline

Tel.: 0800 330 1903

oder E-Mail: fmb.bbh.auftrag@telekom.de

so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vorher angezeigt werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Im Falle einer Grenzbebauung und damit verbundenen Setzungen von Spund- bzw. Bohrpfehlwänden ist eine rechtzeitige Beteiligung der Telekom angezeigt.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

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.

Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigelegt.

Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind der „Erläuterungen der Zeichen und Abkürzungen“ in der beiliegenden Kabelschutzanweisung zu entnehmen.

Bitte beachten sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich.

Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.

Ortsplanerische Beurteilung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur (siehe Lageplan) vorhanden ist.

Die weiteren Informationen werden zur Kenntnis genommen.

Da das Plangebiet bereits nahezu vollständig bebaut ist wird darauf verzichtet einen Hinweis aufzunehmen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen ist.

Allerdings sollen folgende **Hinweise** in die Planunterlagen aufgenommen werden:

- *Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.*
- *Im Falle einer Grenzbebauung und damit verbundenen Setzungen von Spund- bzw. Bohrpfahlwänden ist eine rechtzeitige Beteiligung der Telekom angezeigt.*
- *Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (siehe hier u. a. Abschnitt 6) ist zu beachten.*

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

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen gemäß der ortsplanerischen Beurteilung.

Abstimmungsergebnis:

13 Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 09.02.2023

Stellungnahme

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Die Gemeinde Feldkirchen möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnraum im Sinne der Nachverdichtung im Bereich südlich der Münchner Straße zu schaffen.

Grundsätzlich bestehen von unserer Seite aus keine Einwände. Es bleibt allerdings zu gewährleisten, dass für die angrenzenden Gewerbebetriebe, die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleibt, die nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf sicherstellt, sondern auch angemessene betriebliche Weiterentwicklungen oder ggf. Nutzungsänderungen umfasst. Gerade letzteres ist eine wichtige Voraussetzung für kleinere und mittlere Unternehmen des Handwerks. Dies gilt

insbesondere im Hinblick auf die von dem Betrieb ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.).

Wenn aufgrund der betriebsüblichen Emissionen in Verbindung mit dem geringen Abstand zum geplanten Wohngebiet eine Lärmbelästigung nicht ausgeschlossen werden kann, sind dementsprechend Festsetzungen sowohl aktiver als auch passiver Schutzmaßnahmen im Plangebiet zu treffen. Derartige Maßnahmen können jedoch nur zu Lasten der heranrückenden Wohnbebauung gehen.

Ortsplanerische Beurteilung

Dem Bebauungsplan liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 218071/4 vom 07.10.2022 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde. In dieser wurden sämtliche Gewerbe Geräusche mit den betriebsüblichen Emissionen einschlägig untersucht und dargestellt. Auf Basis der schalltechnischen Untersuchung werden entsprechende Festsetzungen unter dem Punkt A 10 der Satzung getroffen, um den ordnungsgemäßen Betrieb der angrenzenden Gewerbebetriebe sowie verträgliche Wohnbedingungen zu sichern.

Beschlussvorschlag

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

Abstimmungsergebnis:

16 Vodafone GmbH vom 16.02.2023

Stellungnahme

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Ortsplanerische Beurteilung

Die Informationen und die weiterführenden Dokumente werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

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

Abstimmungsergebnis:

18 Wasserwirtschaftsamt München vom 17.02.2023

Stellungnahme

zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

1. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Die Jet Tankstelle auf Flurnummer 97 ist im Kataster nach Art. 3 Bay BodSchG als Altlastenverdachtsfläche eingetragen. Auch für den Bereich um die Shell Tankstelle besteht ein Altlastenverdacht.

Um das bestehende Gefährdungspotential der Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser abschätzen zu können, ist eine orientierende Untersuchung gemäß § 2 Abs. 3 BBodSchV durch ein qualifiziertes Fachbüro von der Gemeinde zu veranlassen. Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit IMS vom 18.04.02, Az. IIB5- 4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, und die Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB wird verwiesen.

2. Gründach und PV-Anlagen

Die Energieausbeute von PV-Anlagen ist auf Gründächern durch den kühlenden Effekt der Begrünung höher (vgl. bspw. <https://www.climate-service-center.de>, S.28- 30). Aus wasserwirtschaftlicher und klimapolitischer Sicht ist die Festsetzung eines Gründachs mit der Möglichkeit der Errichtung einer PV-Anlage zu bevorzugen.

3. Starkregen

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Stark regen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„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“

4. Niederschlagswasser

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (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.“

„Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereiche! außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickertfähigen Horizont vorzunehmen.“

„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser und auf Flächen mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind den einschlägigen Technischen Regeln (LfU M Nr. 4.5/5, DWA-A 138, DWA-M 153) zu entnehmen.“

5. Tiefgarage

„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.“

Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Das Landratsamt München erhält einen Abdruck des Schreibens per E-Mail.

Ortsplanerische Beurteilung

Zu 1. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Kataster gem. Art 3 Bay-BodSchG ist auf der Flurnummer 97 eine Altlastenverdachtsfläche eingetragen. Um das bestehende Gefährdungspotenzial der Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser abschätzen zu können wird nachgelagert, im Rahmen der Ausführungsplanung, eine **orientierende Untersuchung** gem. § Abs. 3 BBodSchV veranlasst. Die Altlastenverdachtsfläche soll gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in den **Planunterlagen gekennzeichnet werden**. Zudem soll der Punkt 3.6.2 in der **Begründung überarbeitet werden**.

Der „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2. Gründach und PV-Anlagen

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus wasserwirtschaftlicher und klimapolitischer Sicht die Festsetzung eines Gründachs mit der Möglichkeit der Errichtung einer PV-Anlage zu bevorzugen ist. Der Empfehlung wird insofern gefolgt, dass gemäß der Festsetzung 6.1 Flach- und Pultdächer zulässig sind, die gemäß Festsetzung 6.6 als extensive Gründächer auszubilden sind. Gemäß Festsetzung 6.7 sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie allgemein zulässig. Aufgrund der Bestandssituation werden auch Sattel- und Walmdächer zugelassen. Die Dachdeckung dieser wird nicht festgesetzt, so sind auch Schrägdachbegrünungen prinzipiell nicht ausgeschlossen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Zu 3. Starkregen

Um Tiefgaragen vor eindringendem Wasser im Falle von Starkregenereignissen zu schützen, wird folgender **Hinweis** aufgenommen:

„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“

Zu 4. Niederschlagswasser

Bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung werden folgende **Hinweise** in die Planunterlagen aufgenommen:

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (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.“

„Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereiche außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickertfähigen Horizont vorzunehmen.“

„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser und auf Flächen mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind den einschlägigen Technischen Regeln (LfU M Nr. 4.5/5, DWA-A 138, DWA-M 153) zu entnehmen.“

Zu 5. Tiefgarage

Zu der Ausbildung von Tiefgaragen wird folgender **Hinweis** aufgenommen:

„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.“

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen gemäß der ortsplanerischen Beurteilung.

Abstimmungsergebnis:

19 SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG vom 24.02.2023

Stellungnahme

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren Nr. 32 hier 4. Änderung. Von der Änderung des Bebauungsplanes haben wir ohne Einwände Kenntnis genommen. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich unsere Erdgas- und Stromversorgungsanlagen, die bei konkreten Baumaßnahmen berücksichtigt werden müssen. Geplante Baumaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen dürfen nur durch Einweisung unserer Aufgrabungskontrolle begonnen werden. Schalten Sie uns jedoch weiterhin in das Verfahren mit ein.

19b SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG vom 23.06.2023

Stellungnahme

wie telefonisch besprochen kann ich Ihnen zur Netztrafostation auf Flst. 91/15 der Gemarkung Feldkirchen folgende Informationen mitteilen.

Die Netztrafostation befindet sich aktuell in Betrieb und ist im Eigentum der RegioNetzMünchen GmbH & Co. KG. Leider befindet sich die Urkunde nicht im Archiv der SWM, eine Bereitstellung würde etwas Zeit benötigen.

Für die Leitungsrechtsfläche empfehlen wir einen Abstand von 1,5 m ab Außenwand Netztrafostation zu berücksichtigen. Ebenfalls wäre ein Schutzstreifen von 1,5 m für die eingehenden Kabel (Achse Leitung) empfehlenswert.

Ortsplanerische Beurteilung

Die Informationen aus der Stellungnahme vom 24.02.2023 werden zur Kenntnis genommen.

Auf der Fl.-Nr. 91/15 befindet sich eine Netztrafostation, die im Eigentum der RegioNetzMünchen GmbH & Co. KG ist.

In den Planunterlagen wird in Abstimmung mit den SWM eine Leitungsrechtsfläche aufgenommen. Hierzu werden gemäß der Stellungnahme weitere Informationen (Urkunde) eingeholt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen gemäß der ortsplanerischen Beurteilung.

Abstimmungsergebnis:

20 Landratsamt München – Bauen vom 23.03.2023

Stellungnahme

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

1.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf entwickelt sich nicht vollständig aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde, der im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebiets (Fl.Nrn. 90/2, 90/20, 90/21 und 90/30) ein Mischgebiet darstellt. Hinsichtlich der Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB), enthält die Begründung in Punkt 2.3 bereits entsprechende Ausführungen.

2.

Die Fl.Nrn. 94/26, 94/31, 94/33, 94/34, 94/22 und 93/4 liegen nicht unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche, somit ist die Erschließung planungsrechtlich nicht gesichert. Um eine Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche zu sichern, müsste für die jeweiligen Zufahrtsbereiche zumindest eine mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Fl.Nrn. zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 4 Nr. 21 BauGB) festgesetzt werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass das Eigentum oder Miteigentumsanteile an den Zufahrtsflächen zur Sicherung der Erschließung nicht ausreichen.

3.

Nach unseren Informationen erstreckt sich der Bauraum auf Fl.Nr. 94/11, mit einer GR von 425 m², auch auf die Fl. Nr. 94/40; diese ist jedoch in der Planzeichnung nicht eingetragen. Wir weisen darauf hin, dass die Festsetzung einer gemeinsamen GR für Bauräume, die sich über mehrere Grundstücke erstrecken nicht von § 16 BauNVO gedeckt ist. Bezugsgröße für die Festsetzung absoluter Grundflächen ist stets das Baugrundstück, das in der Regel mit dem Buchgrundstück gleichzusetzen ist (VG München Urteil v. 09.08.2010 M 8 K 09.929). Hier müsste daher die Grundstücksgrenze eingezeichnet und als zu entfernend (C.3) gekennzeichnet werden.

Dies ist auch erforderlich, da andernfalls zu der gemeinsamen Grundstücksgrenze jeweils Abstandsflächen einzuhalten wären.

Im Falle einer geplanten getrennten Bebauung müsste die zulässige Grundfläche aufgeteilt und die Erschließung der Fl.Nr. 94/40 festgesetzt werden.

4.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf erstrecken sich die meisten Bauräume über mehrere Grundstücke, für die jeweils eine höchstzulässige Grundfläche festgesetzt werden soll. Damit die zulässige Grundfläche den jeweiligen Grundstücken eindeutig zugeordnet werden kann, empfehlen wir entlang der Grundstücksgrenzen eine sog. „Knödelinie“ zur Abgrenzung des Maßes der Nutzung (Nr. 15.14 der Anlage PlanzV) einzutragen und das entsprechende Planzeichen unter den Festsetzungen aufzunehmen.

In diesem Zusammenhang sollte die Planung im Bereich der bestehenden Feuerwehr überprüft werden. Hier könnten die Grundstücksgrenzen als zu entfernend (C 3) gekennzeichnet und für die Fl.-Nr. 94, 95 und 96 eine gemeinsame GR festgesetzt werden, um mehr Flexibilität zu erhalten.

5.

Der Bereich der Fl.Nr. 97 soll entsprechend dem Bebauungsplanentwurf als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt werden. In Punkt 4.1 der Begründung wird angegeben, dass langfristig auf diesem Grundstück eine Erweiterungsfläche für die Feuerwehr bereitgestellt werden soll. Wir weisen darauf hin, dass bei Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen auf Privatgrundstücken, in der Abwägung auch die berührten privaten Belange der Eigentümer zu berücksichtigen sind (z.B. Möglichkeit der weiteren Nutzung, Wertminderung des Grundstücks...) und Entschädigungsansprüche entstehen können (§ 40 BauGB).

6.

Auf den Fl.Nrn. 92/4 und 93/4 ist im Bebauungsplanentwurf kein Bauraum vorgesehen. Wir bitten um Überprüfung und ggfs. Ergänzung, insbesondere da das Grundstück Fl.Nr. 92/4 durch die öffentliche Verkehrsfläche Fl.Nr. 91/6 erschlossen ist.

7.

Die Darstellung der bestehenden Grundstücksgrenzen in der Planzeichnung ist mit dem Planzeichen C 1 in Übereinstimmung zu bringen.

8.

In A.3.1, A.3.2 und A.3.3 wird die zulässige Grundfläche geregelt. In A.3.4 und A.3.5 werden für Überschreitungen der GR jeweils maximale Grundflächenzahlen festgesetzt. Wir weisen darauf hin, dass

es zu der Kombination von GR/GRZ unterschiedliche Rechtsprechung gibt. Bei Beibehaltung dieser Kombination trägt daher die Gemeinde das Rechtsrisiko.

9.

Wir empfehlen in dem durch Satteldächer geprägten allgemeinen Wohngebiet, die Festsetzung alternativer Dachformen in A.6.1 zu überprüfen, um die Homogenität der baulichen Gestaltung zu erhalten. Insbesondere die Zulassung von Pultdächern, die auch im weiteren Umfeld des Plangebiets nicht vorkommen, sollte überdacht werden.

10.

In Festsetzung A.6.5 Satz 1 wird der Abstand der Gauben zum Ortgang geregelt.

Es ist jedoch nicht erkennbar, was mit Satz 2 geregelt werden soll. Sofern der Abstand der nach A.6.4 zulässigen Quergiebel zum Ortgang festgesetzt werden soll, müsste dies eindeutig zum Ausdruck gebracht werden. Wir bitten um Überprüfung und Ergänzung (vgl. auch Angaben in Punkt 4.5 der Begründung).

In A.6.5 Satz 3 sollte nicht nur für Gauben, sondern auch für Quergiebel die maximale bzw. Gesamtausdehnung festgesetzt werden.

11.

Wie in der Begründung (Punkte 3.2 und 4.6.1) ausgeführt wird, dient die Parkplatznutzung auf Fl.Nr. 90/23 der benachbarten VR-Bank. Daher handelt es sich nicht um einen öffentlichen Parkplatz (A.8.1.1), sondern um eine private Stellplatzfläche, die entsprechend festgesetzt werden müsste. Nachdem die Stellplatzfläche auf einem separaten Grundstück liegt, müsste sie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB als Gemeinschaftsanlage mit Zuordnungsangabe festgesetzt werden.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass das Planzeichen A 1.2 zur Abgrenzung der Art der Nutzung, noch zwischen den Fl.Nrn. 90/23 (Stellplatzfläche) und 90/2 (WA) eingetragen werden muss und die Angabe „Haus Nr. 7“ auf Fl.Nr. 90/23 entfallen kann.

12.

Das Planzeichen A.8.2 „Straßenbegrenzungslinie“ ist im Bereich der Fl.Nr. 92/4 noch zu ergänzen.

13.

Die Straßenbegrenzungslinie (A.8.2) sollte vollständig entlang der Westseite des Eschenweges eingetragen werden, da dieser Bereich sowohl der Erschließung der Stellplatzfläche als auch der Fl.Nr. 90/2 dient.

14.

Wir empfehlen die Ausdehnung der zulässigen Lichtgräben (A.9.5, Satz 2) zu überprüfen, da eine Länge von bis zu drei Metern bei den kleinteiligeren Gebäuden mehr als 1/3 bzw. bis zu ½ der Fassadenlänge betragen würde.

15.

Die unter A. 10.1, letzter Spiegelstrich, aufgeführte Formulierung kann mangels Rechtsgrundlage nicht festgesetzt werden (vgl. Bay. VGH, Urteil vom 42.12.2022, Az. 9 N 19.600). Die Formulierung ist herauszunehmen bzw. kann lediglich als Hinweis aufgenommen werden.

16.

Hinsichtlich der im Plangebiet vorhandenen Altlastenflächen ist die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts vom 17.02.2023 zu beachten (Ergänzung der Kennzeichnungen, Hinweise und Erläuterung in der Begründung).

17.

Die Hinweise C.2, C.5 und C.8 werden in der Planzeichnung nicht verwendet, sie könnten daher entfallen; wir bitten um Überprüfung.

18.

In der Begründung sollte eine Flächenbilanz ergänzt und der mögliche Einwohnerzuwachs erläutert werden.

19.

Auf Seite 6 der Begründung muss der in der ersten Tabelle zitierte Grundsatz mit „G 4.2“ bezeichnet werden.

20.

Auf Seite 7 der Begründung muss im dritten Absatz „Z 4.6.1“ angegeben werden.

Zum Immissionsschutz und Naturschutz wird auf die beiliegenden Stellungnahmen Bezug genommen, die Bestandteil unserer Stellungnahme sind.

Die Stellungnahme der Fachstelle Grünordnung muss leider nachgereicht werden.

Ortsplanerische Beurteilung

Zu 1.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf entwickelt sich nicht vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Wie in der Begründung unter Punkt 2.3 dargestellt, wird der **Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung** angepasst.

Zu 2.

Um die Erschließung der Grundstücke

- 94/34 (Wendelsteinstraße 10e),
- 94/33 (Wendelsteinstraße 10d),
- 94/26 (Wendelsteinstraße 10c) und
- 94/31 (Wendelsteinstraße 8)

zu sichern, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) in der Planzeichnung festgesetzt.

Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 94/22 (Wendelsteinstraße 19) grenzt bereits an die öffentliche Verkehrsfläche (Wendelsteinstraße) an.

Die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 93/4 und 92/4 werden **aus dem Planumgriff herausgenommen.**

Zu 3.

Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 94/40 fehlt in der bisherigen Planzeichnung, da dieser die Digitale Flurkarte von Dezember 2021 zugrunde liegt. Das **Grundstück mit der Fl.-Nr. 94/40 wird in den Planunterlagen** ergänzt. Weiterhin wird für das neue Grundstück mit der Fl.-Nr. 94/40 eine eigenständige Grundfläche (GR) festgesetzt und die Grundfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 94/11 dementsprechend angepasst.

Zu 4.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf erstrecken sich die meisten Bauräume über mehrere Grundstücke, für die jeweils eine höchstzulässige Grundfläche festgesetzt werden soll.

Durch die Grundstücksgrenzen kann die jeweilige zulässige Grundfläche den jeweiligen Grundstücken eindeutig zugeordnet werden. Auf eine „Knödelinie“ zur Abgrenzung des Maßes der Nutzung wird folglich verzichtet.

Die Gemeinde möchte im Bereich der bestehenden Feuerwehr derzeit auf eine Grundstücksvereinigung verzichten und an den jeweiligen Grundflächen für die Fl.-Nrn. 94, 95 und 96 festhalten.

Zu 5.

Wie in der Begründung unter dem Punkt 4.1 dargestellt, soll auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 97 langfristig eine Erweiterungsfläche für die Feuerwehr bereitgestellt werden.

Die Gemeinde ist sich darüber bewusst, dass bei der Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen auf Privatgrundstücken in der Abwägung auch die berührten privaten Belange der Eigentümer zu berücksichtigen sind und Entschädigungsansprüche gem. § 40 BauGB entstehen können.

Zu 6.

Die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 92/4 und 93/4 werden mangels ausreichender Erschließung von Süden, aus dem Planumgriff herausgenommen.

Zu 7.

Die Darstellung der bestehenden Grundstücksgrenzen in der Planzeichnung wird mit dem Planzeichen C

1 in Übereinstimmung gebracht. Es erfolgt eine **redaktionelle Anpassung**.

Zu 8.

Die Gemeinde ist sich darüber bewusst, dass es zu der Kombination von GR/GRZ unterschiedliche Rechtsprechungen gibt und möchte an der Kombination festhalten.

Zu 9.

Im Plangebiet bestehen zwar überwiegend Satteldächer, dennoch sind bereits andere Dachformen wie Flach- und Walmdächer vorhanden. Die Homogenität der Dachlandschaft ist bereits durch die vorhandenen anderen Dachformen, die unterschiedlichen Dachneigungen sowie die verschiedenen Dachaufbauten und Dachdeckungen stark eingeschränkt und ist als nicht-ortsbildprägend einzustufen. Flach- und Pultdächer sollen weiterhin zulässig sein, da diese gem. der Festsetzung A 6.6 als extensive Gründächer auszubilden sind, was einen Beitrag zur klimagerechten und klimaangepassten Siedlungsentwicklung leistet.

Zu 10.

Die Festsetzung A 6.5 weist einen redaktionellen Fehler auf. **Die Festsetzung 6.5** wird wie folgt angepasst:

Der Abstand der Gauben zum Ortsgang muss mind. 1,5 m betragen. Der Abstand der Quergiebel zum Ortsgang muss mind. 3,0 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten (Gauben, Quergiebel) darf pro Hausseite 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

Zu 11.

Da die Parkplatznutzung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 90/23 der benachbarten VR-Bank als Parkplatznutzung dient, handelt es sich nicht um einen öffentlichen Parkplatz, sondern um eine private Stellplatzfläche. Die Stellplatzfläche soll als **Gemeinschaftsanlage** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB **festgesetzt** werden.

In diesem Zusammenhang wird das Planzeichen A 1.2 zur **Abgrenzung der Art der Nutzung** noch zwischen den Fl.-Nrn. 90/23 und 90/2 ergänzt. Die Angabe „HsNr- 7“ auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 90/23 wird entnommen.

Zu 12.

Das Planzeichen **A.8.2 „Straßenbegrenzungslinie“** wird im Bereich der Fl.Nr. 92/4 ergänzt. Zudem werden die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 93/4 und 92/4 aus dem Planumgriff herausgenommen.

Zu 13.

Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 90/3 wird in der Planfassung vom 01.12.2022 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Da das Grundstück Privatgrund ist, soll die **öffentliche Verkehrsfläche** auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 90/3 **entnommen werden**.

Am östlichen Rand der Fl.-Nr. 90/3 soll die **Straßenbegrenzungslinie ergänzt** werden um aufzuzeigen, dass die Erschließung (Eschenweg) gesichert ist.

Zu 14.

Der Gemeinde ist es ein Anliegen, eine ausreichende Belichtung der Kellergeschosse zu ermöglichen. Folglich soll an der Festsetzung A 9.5 festgehalten werden.

Zu 15.

Der unter A 10.1 aufgeführte Spiegelstrich beinhaltet, dass die Ermittlung der Fassadenbereiche mit Überschreitungen des Immissionsrichtwertes und die Festlegung der genannten Maßnahmen mittels einer schalltechnischen Untersuchung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzunehmen sind. Da dies mangels Rechtsgrundlage nicht festgesetzt werden kann, soll diese Formulierung als **Hinweis** aufgenommen und in der **Begründung** erläutert werden.

Zu 16.

Es wird auf die Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt München vom 20.02.2023, die zugehörige ortsplannerische Beurteilung sowie den Beschlussvorschlag verwiesen.

Zu 17.

Die **Hinweise C2, C5 und C8 werden aus den Planunterlagen herausgenommen**, da diese in der Planzeichnung nicht verwendet werden.

Zu 18.

In der **Begründung** wird eine **Flächenbilanz** ergänzt. Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet, in welchem zukünftige Nachverdichtungsmöglichkeiten gesteuert werden sollen. Der mögliche Einwohnerzuwachs kann folglich nur schwer abgeschätzt werden, da dies von den Planungsabsichten der jeweiligen Eigentümer*innen abhängig ist. Zudem trifft der vorliegende Bebauungsplan keine Festsetzung zu der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten. Die Anzahl der Wohneinheiten wird indirekt über den nachzuweisenden Stellplatzbedarf sowie die Festsetzung der Gesamtversiegelung (Gesamt-GRZ, vgl. A 3.4 und A 3.5) gesteuert.

Zu 19.

Auf Seite 6 der **Begründung** wird der in der ersten Tabelle zitierte **Grundsatz mit „G 4.2“** bezeichnet. Die Begründung wird berichtigt.

Zu 20.

Auf Seite 7 der **Begründung** wird im dritten Absatz **„Z 4.6.1“** angegeben. Die Begründung wird berichtigt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen gemäß der ortsplanerischen Beurteilung

Abstimmungsergebnis:

20 Landratsamt München – Bauen, Sachgebiet 4.1.2.4 Grünordnung vom 23.03.2023

Stellungnahme

Zu A 5.7

Wir empfehlen hier die extensive Begrünung näher zu bestimmen, z. B. so:

[...] Für die Dächer von Tiefgaragenrampen werden Flachdächer mit extensiver Begrünung **aus einer wildbienen- und insektenfreundlichen Gräser-Sedum-Schicht, durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke (einschließlich Dränschicht) 10 cm**, festgesetzt.

Zu A 9 Grünordnung

Wir empfehlen eine allgemeine Festsetzung zur Durchgrünung des Wohngebiets.

Textvorschlag:

Unbebaute Baugrundstücksflächen sind auch innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Kunstrasen, Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.

Zu A 9.1

Da es hier zwei unterschiedlich farbige Symbole gibt, regen wir an, diese näher zu bestimmen.

Vermutlich handelt es sich um Nadelbäume (dunkelgrün) und Laubbäume (grün).

Redaktionelle Hinweise:

Stammumfang (statt Stammumfang)

ersetzt (statt ersetzte)

Zu A 9.2

Um den Erhalt und die Nachpflanzung näher zu bestimmen, empfehlen wir folgende Ergänzungen:

Je vollendete 250 qm Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum

1.-2. Wuchsordnung als Hochstamm 3-4 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen,

dauerhaft zu erhalten, **im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind**

spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsordnung nachzupflanzen. Bestehende Bäume, **die den im Pflanzgebot festgesetzten Kriterien entsprechen**, können darauf angerechnet werden.

Zu A 9.3

Um Baumpflanzungen auf Tiefgaragen zu ermöglichen, empfehlen wir eine durchwurzelbare

Pflanzsubstratschicht von 100 cm für Bäume 3. Ordnung und von 120 cm für Bäume 2. Ordnung. Die erforderlichen Gesamtvolumina des durchwurzelbaren Raums gemäß Hinweis C 11.7 sind nur mit entsprechenden Tiefen der Baumgruben zu erreichen.

Größere Bäume eignen sich eher nicht für Standorte auf Tiefgaragen, da diese eine 150 cm starke Pflanzsubstratschicht benötigen.
Zuwegungen sollten nach Möglichkeit nicht versiegelt, sondern wasserdurchlässig ausgeführt werden.

Textvorschlag:

Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind **befestigte** Flächen, z. B. Zuwegungen. **An Baumstandorten muss die durchwurzelbare Pflanzsubstratschicht für Bäume 3. Ordnung mind. 100 cm und für Bäume 2. Ordnung mind. 120 cm betragen.**

Zu C 11.3

Sorbus aucuparia (Vogelbeere) wächst in den kalkhaltigen Böden der Münchner Schotterebene eher schlecht und kümmerl häufig. Auch mit den längeren Trockenperioden und häufigeren Hitzeereignissen der letzten Jahre kommt sie schlecht zurecht. Sie sollte durch *Sorbus torminalis* (Elsbeere) und *Sorbus domestica* (Speierling) in der Liste ersetzt werden.

Wir bitten folgende Hinweise aufzunehmen:

Als Ergänzung zu Nr. 11.6:

Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Fällungsarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Risse und Höhlungen) von einer qualifizierten Person zu überprüfen. Des Weiteren sollte auch bei etwaigen Gebäudeabbrüchen und ggf. Sanierungen eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch eine fachlich geeignete Person bzgl. Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten durchgeführt werden. Hierbei sollten alle geeigneten Strukturen, z. B. Dachböden, Fensterläden und etwaige potentielle Spalten- und Höhlenquartiere untersucht werden. Bei Vorkommen von geschützten Arten oder entsprechender Quartiere sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 4 BNatSchG zu vermeiden. Diese können gerne mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen (s. u.a. <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>).

Bei der Außenbeleuchtung ist der Insektenschutz zu berücksichtigen (Art. 11 a BayNatSchG).

Die Umsetzung sollte gemäß der Recherche des Bayerischen Landesamtes für Umwelt:

„Lichtverschmutzung - Ursache des Insektenrückgangs?“ von Johannes Voith und Bernhard

Hoiß erfolgen (www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2fue9lichtverschmutzung.pdf).

Ortsplanerische Beurteilung

Zu A 5.7

Der Empfehlung die extensive Begrünung von Tiefgaragenrampen näher zu bestimmen soll gefolgt werden. Die **Festsetzung 5.7** wird wie folgt angepasst:

„Für die Dächer von Tiefgaragenrampen werden Flachdächer mit extensiver Begrünung aus einer wildbienen- und insektenfreundlichen Gräser-Sedum-Schicht, durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke (einschließlich Dränschicht) 10 cm, festgesetzt.“

Zu A 9 Grünordnung

Um die Durchgrünung des Plangebiets zu sichern sollen folgende **Festsetzung** aufgenommen werden:

„Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten (Verbot von Stein- und Schotterflächen zur Gartengestaltung).“

Zu A 9.1

Die zu erhaltenden Nadelbäume sind dunkelgrün und die zu erhaltenden Laubbäume sind hellgrün festgesetzt. Dies soll in der **Festsetzung 9.1** näher bestimmt werden. Weiterhin sollen die

Rechtschreibfehler korrigiert werden.

Zu A 9.2

Die **Festsetzung 9.2** soll wie folgt geändert werden:

„Je vollendete 250 qm Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer bzw. klimaresilienter Laubbaum 1.-2. Wuchsordnung als Hochstamm 3 – 4x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsordnung nachzupflanzen. Bestehende Bäume, die den im Pflanzgebot festgesetzten Kriterien entsprechen, können darauf angerechnet werden.“

Zu A 9.3

Damit auf Tiefgaragen Baumpflanzungen ermöglicht werden und damit ein Betrag zur Durchgrünung des Gebiets geleistet wird, soll die **Festsetzung 9.3** wie folgt geändert werden:

„Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind befestigte Flächen, z.B. Zuwegungen. An Baumstandorten muss die durchwurzelbare Pflanzsubstratschicht für Bäume 3. Ordnung mind. 100 cm und für Bäume 2. Ordnung mind. 120 cm betragen.“

Zu C 11.3

Die Pflanzliste unter dem **Hinweis 11.3** soll gemäß der Stellungnahme angepasst werden. So wird der Baum *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere) entnommen und durch *Sorbus torminalis* (Eisbeere) und *Sorbus domestica* (Speierling) in der Liste ersetzt.

Zu C 11.6

Der **Hinweis** C 11.6 wird wie folgt ergänzt:

„Der besondere Artenschutz gem. § 44 BNatSchG ist zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Fällungsarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Risse und Höhlungen) von einer qualifizierten Person zu überprüfen. Des Weiteren sollte auch bei etwaigen Gebäudeabbrüchen und ggf. Sanierungen eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch eine fachlich geeignete Person bzgl. Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten durchgeführt werden. Hierbei sollten alle geeigneten Strukturen, z. B. Dachböden, Fensterläden und etwaige potentielle Spalten- und Höhlenquartiere untersucht werden. Bei Vorkommen von geschützten Arten oder entsprechender Quartiere sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 4 BNatSchG zu vermeiden.“

Weiterhin wird in den **Hinweisen** ergänzt, dass zur Minimierung des Kollisionsrisikos entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen ist. Die Maßnahmen haben dabei zum Zeitpunkt der Ausführungsplanung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen.

Zudem wird in den Hinweisen ergänzt, dass gem. Art. 11a BayNatSchG bei der Außenbeleuchtung der Insektenschutz zu berücksichtigen ist. Die Umsetzung sollte gemäß der Recherche des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: „Lichtverschmutzung - Ursache des Insektenrückgangs?“ von Johannes Voith und Bernhard Hoiß erfolgen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen gemäß der ortsplanerischen Beurteilung

Abstimmungsergebnis:

22 Landratsamt München – Fachbereich 4.1.3 – Brandschutzdienststelle vom 20.01.2023

Stellungnahme

Bezugnehmend auf Ihre Nachricht, der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, übersenden wir Ihnen hiermit unser Kompendium „Brandschutz im Bebauungsplanverfahren“.

Anhang:

Kompodium für den Brandschutz zur Erstellung von Bebauungsplänen im Landkreis München.

Ortsplanerische Beurteilung

Das „Kompodium für den Brandschutz im Bebauungsplanverfahren“ mit Stand vom 07/2020 wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung soll ergänzend auf das „Kompodium für den Brandschutz im Bebauungsplanverfahren“ hingewiesen werden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen gemäß der ortsplanerischen Beurteilung

Abstimmungsergebnis:

23 Landratsamt München – Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten vom 16.02.2023

Stellungnahme

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Hinweis 12. 3 Spiegelstrich muss als Festsetzung in die Satzung aufgenommen werden. Der Abschnitt in der schalltechnischen Untersuchung, aus der sich die Überschreitungen ergeben, ist konkret zu benennen.

Ortsplanerische Beurteilung

Der 3. Spiegelstrich unter Hinweis 12 soll als Festsetzung in die Satzung aufgenommen werden, damit wird verbindlich geregelt, dass für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen aufgrund der Verkehrsgeräusch ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB (A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen ist.

Es wird zudem ergänzt, dass die höchsten zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel an den Bauräumen dem Anhang A in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 218071 / 4 vom 07.10.2022 zu entnehmen sind.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen gemäß der ortsplanerischen Beurteilung.

Abstimmungsergebnis:

24 Landratsamt München – Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten vom 01.02.2023

Stellungnahme

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Wir bitten folgende Hinweise aufzunehmen:

Als Ergänzung zu Nr. 11.6:

Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG eigenverantwortlich umzusetzen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Fällungsarbeiten Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Risse und Höhlungen) von einer zu überprüfen. Des Weiteren sollte auch bei etwaigen Gebäudeabbrüchen eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch eine fachlich geeignete und gebäudebrütende Vogelarten durchgeführt werden. Hierbei geeigneten Strukturen, z. B. Dachböden, Fensterläden und etwaige potentielle untersucht werden. Bei Vorkommen von geschützten Arten Quartiere sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 4 BNatSchG zu vermeiden. Diese können gerne mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen (s. u.a. <http://www.vogelschutzwarten.de/qlasanflug.htm>).

Bei der Außenbeleuchtung ist der Insektenschutz zu berücksichtigen (Art. 11 a BayNatSchG).

Die Umsetzung sollte gemäß der Recherche des Bayerischen Landesamtes für Umwelt:

„Lichtverschmutzung - Ursache des Insektenrückgangs?“ von Johannes Voith und Bernhard Hoiß erfolgen (www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf).

Ortsplanerische Beurteilung

Ergänzend zu Nr. 11.6 „Artenschutz“ soll folgender **Hinweis** aufgenommen werden:

Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Fällungsarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Risse und Höhlungen) fachlich zu überprüfen. Des Weiteren sollte auch bei etwaigen Gebäudeabbrüchen eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch eine fachlich geeignete Person bzgl. Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten durchgeführt werden. Hierbei geeigneten Strukturen, z. B. Dachböden, Fensterläden und etwaige potentielle Spalten- und Höhlenquartiere untersucht werden. Bei Vorkommen von geschützten Arten oder entsprechender Quartiere sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Weiterhin soll ein **Hinweis** zur Minimierung des Kollisionsrisikos entsprechend dem Vermeidungsverbot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. aufgenommen werden, um dem Vogelschutz Rechnung zu tragen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen gemäß der ortsplanerischen Beurteilung

Abstimmungsergebnis:

D) Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Bürger*in 1	16.02.2023	Einwendungen
Bürger*in 2	16.02.2023	Einwendungen
Bürger*in 3	04.02.2023	Einwendungen
	15.02.2023	
Bürger*in 4	14.02.2023	Einwendungen
Bürger*in 5	13.02.2023	Einwendungen
Bürger*in 6	07.02.2023	Einwendungen

1. Bürger*in 1 vom 16.02.2023

Stellungnahme

im Rahmen der Bürgerbeteiligung zur Neufassung des Bebauungsplanes 32 möchten wir gerne eine Stellungnahme bezüglich unseres Grundstückes in der Wendelsteinstr. 11 abgeben.

Um eine vernünftige Nachverdichtung des Grundstückes zu ermöglichen, würden wir eine Verschiebung der südlichen Baulinie in Richtung Süden und eine Erhöhung der GR anregen.

Ortsplanerische Beurteilung

Die Gemeinde zielt darauf ab, verträgliche Nachverdichtungsmöglichkeiten in dem Plangebiet zu ermöglichen.

Ursprünglich beabsichtigte die Gemeinde die rückwärtigen Bereiche der südlich der Wendelsteinstraße liegenden Grundstücke über eine zusätzliche Erschließung im Süden zu erschließen, um lange rückwärtige Zufahrtswege zu vermeiden.

Eine zusätzliche südliche Erschließung ist derzeit aber nicht umsetzbar.

Die Gemeinde hat sich nach erneuter Überprüfung darauf verständigt dennoch eine rückwärtige Nachverdichtung zu ermöglichen.

Dabei soll weiterhin an der höchstzulässigen Grundfläche gem. Festsetzung 3.1 sowie an den Regelungen zur Gesamt-GRZ gem. Festsetzung 3.4 festgehalten werden, um die Versiegelung in dem Plangebiet verträglich zu gestalten.

Zudem sind in jedem Fall die Festsetzungen zum Immissionsschutz unter dem Punkt A 10 zu beachten. Die Ermittlung der Fassadenbereiche mit Überschreitungen des Immissionsrichtwertes und die Festlegung der genannten Maßnahmen ist mittels einer schalltechnischen Untersuchung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzunehmen.

Die Baugrenze soll folglich in südliche Richtung verschoben werden, um zukünftig rückwärtige Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen. Die Baugrenze soll dabei einen einheitlichen Abstand von 7,0 m zu den südlichen Grundstücksgrenzen einhalten, um den bestehenden Baumbestand zu sichern und eine Eingrünung des Quartiers zu gewährleisten.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen gemäß der ortsplanerischen Beurteilung

Abstimmungsergebnis:

2. Bürger*in 2 vom 16.02.2023

Stellungnahme

Vielen Dank für die Erläuterungen der Planungen für die Neufassung des Bebauungsplanes 32 im Rahmen der Infoveranstaltung im Rathaus am 31.1.23.

Nachdem mein Grundstück mit der Fl.Nr. 91/15 im rechtsgültigen qualifizierten Bebauungsplan Nr. 41 liegt, gehe ich davon aus, dass es bezüglich der Hereinnahme des Grundstückes in den Bebauungsplan 32 keinerlei Benachteiligung bezüglich des Baurechtes, Grundstückgrößen etc. ergibt. Sollte dies nicht der Fall sein, bitte ich um schriftliche Mitteilung.

Ortsplanerische Beurteilung

Für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 91/15, welches sich derzeit im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41 befindet, sind keine Benachteiligungen bzgl. des Baurechts, Grundstücksgrößen zu erwarten. Das Festsetzungskonzept ist den vorliegenden Planunterlagen zu entnehmen.

Beschlussvorschlag

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

Abstimmungsergebnis:

3. Bürger*in 3 vom 04.02.2023 und vom 15.02.2023

Stellungnahme

Meine Frau und ich waren bei der Info-Veranstaltung im Rathaus und wir möchten der Einladung folgen, Vorschläge bzw. Korrekturanmerkungen zum Bebauungsplan 32 zu machen. Das sind unsere Punkte:

1. Richtigstellung zur Entwidmung des Eschenwegs im Jahr 2012
2. Korrektur zum schützenswerten Baumbestand auf unserem Grundstück
3. Zulässige Dachformen im neuen Bebauungsplan
4. 5-Meter-Fläche vor Garagen

Zu 1.

Wenn wir den Planentwurf richtig lesen, ist das Flurstück 90/3 als öffentliche Verkehrsfläche (gelb) gekennzeichnet. Das Flurstück wurde aber vollständig entwidmet und ist Privatgrund. Siehe Anlagen Ia-c. Unsere Bitte: Bitte streichen Sie das Flurstück 90/3 als öffentliche Verkehrsfläche.

Zu 2.

Der Baum Nr. 60 (Silberweide) existiert nicht, weil er im Sturm umgefallen ist. Direkt daneben, auf dem Nachbar-Flurstück 90/25 haben wir eine Kirsche gepflanzt (jetzt ca. 6 m hoch). Siehe Anlage 2. Unser Vorschlag: Bitte nehmen Sie die Kirsche in das Baumkataster auf.

Zu 3.

Die Dachform unseres Hauses weicht von den neuen Vorgaben ab. Wir halten diese Dachform aber deswegen für sinnvoll, weil sie bei geringerer Firsthöhe optimale Raumhöhe im Wohnbereich ermöglicht. Bitte schauen Sie sich dazu die Anlage 3 an. Beim Treppenhaus reicht eine geringere Raumhöhe aus und das Dach kann an dieser Hausseite tiefer gezogen sein (was sich zwangsläufig aus der Verschiebung des Firstes ergibt). Das Raumvolumen lässt sich durch diese Dachform „optimieren“ (weniger zu beheizender Raum).

Unser Vorschlag: Bitte nehmen Sie diese Dachform als zulässig in den neuen Bebauungsplan auf.

Zu 4.

Die 5-Meter-Fläche vor Garagen ist als Muss-Regel formuliert, die u.a. wohl sicherstellen soll, dass genügend Stellplätze geschaffen werden. Das hat aber unter Umständen zur Folge, dass neue Garagen sehr weit in den Gartenteil eines Grundstücks hineinreichen. Unser Vorschlag: Bitte formulieren Sie das als Kann-Regel, solange genügend Stellplätze errichtet werden.

Vielen Dank für das angenehme Gespräch, vorhin im Rathaus. Wie angekündigt möchten wir noch einen Vorschlag nachreichen:

Konkretisierung zur „offenen Bauweise“

Um das Ziel einer „offenen Bauweise“ gezielter umsetzen zu können, schlagen wir vor, explizit eine Begrenzung auf Doppelhäuser für neue Bauvorhaben aufzunehmen. So, wie wir es verstanden haben, sollen „Baugruppen“ (Reihenhäuser) dadurch unterbunden werden, dass eine Mindestgrundstücksgröße (300 m²) und eine GRZ von 0,25 eingehalten werden muss. Plant der Eigentümer oder Bauträger aber z.B. eine Bebauung im Miteigentum, dann könnten bei größeren Grundstücken auch Reihenhäuser gebaut werden.

Unser Vorschlag: Bitte nehmen Sie die Begrenzung auf Doppelhausbebauung in den neuen Bebauungsplan auf, um den Charakter der lockeren Bebauung („offene Bauweise“) im Planungsgebiet erhalten zu können.

Ortsplanerische Beurteilung

Zu 1.

Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 90/3 wird in der Planfassung vom 01.12.2022 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Da das Grundstück Privatgrund ist, soll die öffentliche Verkehrsfläche auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 90/3 entnommen werden.

Am östlichen Rand der Fl.-Nr. 90/3 soll die Straßenbegrenzungslinie ergänzt werden um aufzuzeigen, dass die Erschließung (Eschenweg) gesichert ist.

Zu 2.

Der Baum Nr. 60 (Silberweide) soll nicht mehr als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt werden, da diese nicht mehr existiert. Die neugepflanzte Kirsche auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 90/25 soll gem. Festsetzung 9.1 als bestehender, zu erhaltender Baumbestand festgesetzt werden.

Zu 3.

Die Anlage 3 der Stellungnahme zeigt ein symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 20°. Gemäß der Festsetzung 6.3. beträgt die Dachneigung von Sattel- und Walmdächern 25-45°. Da bereits im Bestand Gebäude mit einer Dachneigung von 20° bestehen, soll die Festsetzung 6.3 dahingehend angepasst werden, dass die Dachneigung von Sattel- und Walmdächern 20-45° beträgt. Dies hat insofern keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild bzw. die Dachlandschaft, da die Bestandssituation abgebildet wird und keine auffällig abweichende Firsthöhe resultiert. Dachaufbauten sind allerdings weiterhin erst ab einer Dachneigung von 28° zulässig.

In der Begründung soll zudem erläutert werden, dass es sich bei symmetrischen Sattel- und Walmdächern um eine winkelige Ausführung der Dächer handelt.

Zu 4.

Gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung besteht die Möglichkeit einen weiteren nachzuweisenden Stellplatz, welcher derselben Wohneinheit zugeordnet ist, im Stauraum der Garage unterzubringen. Durch diese Möglichkeit soll ein Anreiz geschaffen werden, die Flächenversiegelung durch den für eine Wohneinheit notwendigen Stellplatzbedarf gering zu halten. Die Gemeinde möchte an der Festsetzung A 5.3 festhalten, dass der Stauraum als weitere Stellplatzfläche genutzt wird, auch wenn die Garagen folglich damit tiefer im Grundstück liegen, um die versiegelte Fläche möglichst gering zu halten.

Zu Konkretisierung zur „offenen Bauweise“

Gemäß Festsetzung 4.1 wird eine offene Bauweise festgesetzt, dabei wird bisher auf eine Regelung des Haustyps (Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppe) verzichtet.

Die Realisierung von Hausgruppen (Reihenhäusern) wird durch das Festsetzen der Mindestgrundstücksgröße generell vermieden.

Da bereits Hausgruppen in dem Plangebiet bestehen, soll weiterhin an dem bisherigen Festsetzungskonzept festgehalten werden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen gemäß der ortsplanerischen Beurteilung.

Abstimmungsergebnis:

4. Bürger*in 4 vom 14.02.2023

Stellungnahme

hiermit möchte ich anfragen, ob es möglich ist, die Baulinie des Grundstücks mit der Flurnummer 93/3 nach Süden zu versetzen da mit der jetzigen Baugrenze keine Nutzungsmöglichkeit/Bebauung (meines) hinteren Grundstücksbereichs Flur-Nummer 93/3 möglich ist.

Ich bitte Sie dies im Bauleitplanverfahren zu prüfen, und zu berücksichtigen.

Ortsplanerische Beurteilung

Die Gemeinde zielt darauf ab, verträgliche Nachverdichtungsmöglichkeiten in dem Plangebiet zu ermöglichen.

Ursprünglich beabsichtigte die Gemeinde die rückwärtigen Bereiche der südlich der Wendelsteinstraße liegenden Grundstücke über eine zusätzliche Erschließung im Süden zu erschließen, um lange rückwärtige Zufahrtswege zu vermeiden.

Eine zusätzliche südliche Erschließung ist derzeit aber nicht umsetzbar.

Die Gemeinde hat sich nach erneuter Überprüfung darauf verständigt dennoch eine rückwärtige Nachverdichtung zu ermöglichen.

Dabei soll weiterhin an der höchstzulässigen Grundfläche gem. Festsetzung 3.1 sowie an den Regelungen zur Gesamt-GRZ gem. Festsetzung 3.4 festgehalten werden, um die Versiegelung in dem Plangebiet verträglich zu gestalten.

Zudem sind in jedem Fall die Festsetzungen zum Immissionsschutz unter dem Punkt A 10 zu beachten.

Die Ermittlung der Fassadenbereiche mit Überschreitungen des Immissionsrichtwertes und die Festlegung der genannten Maßnahmen ist mittels einer schalltechnischen Untersuchung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzunehmen.

Die Baugrenze soll folglich in südliche Richtung verschoben werden, um zukünftig rückwärtige Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen. Die Baugrenze soll dabei einen einheitlichen Abstand von 7,0 m zu den südlichen Grundstücksgrenzen einhalten, um den bestehenden Baumbestand zu sichern und eine Eingrünung des Quartiers zu gewährleisten.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen gemäß der ortsplanerischen Beurteilung

Abstimmungsergebnis:

5. Bürger*in 5 vom 13.02.2023

Stellungnahme

ohne ersichtlichen Grund läuft die Bebauungsgrenze quer durch unser Grundstück.

Die nahe Autobahn im Süden, die durch aufwändige Schallschutzmaßnahmen abgeschirmt ist kann hier nicht als Besorgnis herangezogen werden.

Wegen 10m näheren Abstands ist hier sicher kein erhöhter Lautstärkepegel zu messen.

Sollte das Maßgebend sein erwarte ich von der Gemeinde ein Gutachten mit dem Beweis einer erhöhten Lärmbelastung bis zur Grundstücksgrenze.

Nicht nachzuvollziehen ist auch die Bebauung im Tucherpark, Fasanenweg und der Schwalbenstr. die sehr viel näher an der Autobahn liegen.

Gelten hier andere Vorschriften.

Hauptärgernis ist allerdings der Bodenrichtwert der sich an der Grundstücksfläche orientiert und die Bebauungsgrenze außen vorlässt.

Mit der Neuregelung der Grundsteuer werden hier eklatante Benachteiligungen der Grundbesitzer mit nur teilweise bebaubaren Grundstücken im Vergleich mit gleich großen Nachbargrundstücken und voller Bauauffälligkeit hingenommen.

Rechtlich ist das äußerst fragwürdig und würde einem Rechtsstreit sicher nicht standhalten.

Durch die Neubewertung der Grundsteuer und uralter nicht mehr nachvollziehbarer Bebauungsgrenzen sind Situationen entstanden, die rechtlich fragwürdig wird und vor allem auch bei der nächsten Generation unweigerlich zu Konflikten führen.

In Anbetracht der Wohnungsknappheit die sich in der Zukunft noch weiter verschlimmern wird und vor allem der modernen Baumaterialien geschuldet würde ich sie Bitten die Bebauungsgrenzen sinnvoll anzupassen. -

Eine evtl. zukünftige Bebauung kann auch durch etwaige Bauvorschriften wie Bauhöhe oder Schallschutzfenster etc. geregelt werden.

Dies würde sehr viel mehr Sinn ergeben als rechtlich fragwürdige Situationen zu hinterlassen.

Ortsplanerische Beurteilung

Die blaue Baugrenze orientiert sich an der Bestandsbebauung und hält im Norden zur Wendelsteinstraße einen Abstand von 4 m ein und nach Süden einen Abstand von ca. 12 m ein. Es ergibt sich eine Bauraumtiefe von 22 m. Die Tiefe des Bauraums im rechtskräftigen Baulinien- und Bebauungsplan Nr. 32, der am 25.06.1957 in Kraft getreten ist, beträgt 20 m. Folglich kann zunächst von keiner

Verschlechterung gesprochen werden.

Auch die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 218071 / 4 vom 01.10.2022, welche der Planung zugrunde liegt, schließt bzgl. der Verkehrsgeräusche eine Bebauung der südlichen Grundstücksteile nicht aus, wenn die Anforderungen an den passiven Schallschutz nach DIN 4109 erfüllt werden.

Auch für Bauvorhaben in benachbarten Plangebieten muss im Rahmen der Genehmigungsplanung ein Nachweis erbracht werden, dass die schallschutztechnischen Bestimmungen eingehalten werden.

Der Bodenrichtwert ist gemäß § 196 Abs. 1 BauGB der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets. Die Gemeinden stellen Bebauungspläne auf, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde zu steuern. Es ist das städtebauliche Ziel des vorliegenden Bebauungsplans verträgliche Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen und dabei aber auch die bestehenden Grünstrukturen zu erhalten. In einem Bebauungsplanverfahren müssen private und öffentliche Belange gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen werden.

Ergänzend wird angemerkt, dass es in der Rechtsprechung anerkannt ist, dass bei der Überplanung bereits bebauter Gebiete die Gemeinde die bauliche Nutzbarkeit von Grundstücken ändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken darf, falls dabei die privaten Eigentümerinteressen als gewichtige Belange berücksichtigt werden (BVerwG, Urteil vom 31.08.2000, ZfBR 2001,126, Beschluss vom 26. 2009, Baurecht 2009 ,1870, Beschluss vom 18.05.2016, Baurecht 2016, 1444)

Einschränkende Auswirkungen auf den Verkehrswert von Grundstücken (Wertminderung) durch eine Bauleitplanung z.B. durch Herabsetzung des Maßes der baulichen Nutzung können von der Gemeinde im Rahmen des Abwägungsprozesses vorgenommen werden, wenn die Festsetzungen durch städtebauliche Ziele gerechtfertigt sind. (hierzu Spannowsky ,Uechtritz, Dirnberger § 1 BauGB Rn. 157 ff.). Eine Einschränkung liegt in diesem Fall allerdings nicht vor.

Ursprünglich beabsichtigte die Gemeinde die rückwärtigen Bereiche der südlich der Wendelsteinstraße liegenden Grundstücke über eine zusätzliche Erschließung im Süden zu erschließen, um lange rückwärtige Zufahrtswege zu vermeiden.

Eine zusätzliche südliche Erschließung ist derzeit aber nicht umsetzbar.

Die Gemeinde hat sich nach erneuter Überprüfung darauf verständigt dennoch eine rückwärtige Nachverdichtung zu ermöglichen.

Dabei soll weiterhin an der höchstzulässigen Grundfläche gem. Festsetzung 3.1 sowie an den Regelungen zur Gesamt-GRZ gem. Festsetzung 3.4 festgehalten werden, um die Versiegelung in dem Plangebiet verträglich zu gestalten.

Zudem sind in jedem Fall die Festsetzungen zum Immissionsschutz unter dem Punkt A 10 zu beachten. Die Ermittlung der Fassadenbereiche mit Überschreitungen des Immissionsrichtwertes und die Festlegung der genannten Maßnahmen ist mittels einer schalltechnischen Untersuchung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzunehmen.

Die Baugrenze soll in südliche Richtung verschoben werden, um zukünftig rückwärtige Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen. Die Baugrenze soll dabei einen einheitlichen Abstand von 7,0 m zu den südlichen Grundstücksgrenzen einhalten, um den bestehenden Baumbestand zu sichern und eine Eingrünung des Quartiers zu gewährleisten.

Es sei nochmals angemerkt, dass die Baugrenze im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan in südliche Richtung erweitert wird. Weiterhin wird auf Baulinien (siehe rechtskräftiger Bebauungsplan) verzichtet, an welche herangebaut werden muss. Zudem wird in dem vorliegenden Bebauungsplan auf die Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten verzichtet, um Nachverdichtungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Die jeweils festgesetzte Grundfläche basiert auf einer GRZ von 0,25, wodurch das bestehende Baurecht in jedem Fall gesichert wird und für die meisten Grundstücke Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden. Eine Nutzungseinschränkung ist demnach nicht erkennbar.

Es ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde die Grünstrukturen am südlichen Ortsrand zu sichern. Dabei sollen aber ebenso verträgliche Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden, so dass die Grundstücke zukunftsorientiert genutzt werden können. Durch eine Verschiebung der Baugrenze in

einem einheitlichen Abstand von 7,0 m zu der südlichen Grundstücksgrenze hin, wird dem entgegengekommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen gemäß der ortsplanerischen Beurteilung.

Abstimmungsergebnis:

6. Bürger*in 6 vom 06.02.2023

Stellungnahme

die Baugrenze läuft ohne erkennbare Notwendigkeit mitten durch unser Grundstück (Flur 94/12).

Dies hat u.a. erhebliche bauliche Auswirkungen für uns, nämlich stark eingeschränkte Bebaubarkeit obwohl genügend Fläche (GR 255) zur Verfügung steht.

Im Gegenzug dazu richtet sich der festgelegte Bodenrichtwert hier nach der Grundstücksgrenze und berücksichtigt nicht die bestehende Baugrenze. D.h. der Bodenwert beinhaltet die gesamte Fläche der Flur-Nr. 94/12 ohne Einschränkungen.

Allein diese Tatsache hat aufgrund der neuen steuerlichen Regelungen (siehe Grundsteuer, Erbschaftsteuer etc..) in Verbindung mit den mittlerweile exorbitant hohen Bodenwerten existenzbedrohende Auswirkungen auch für die nächste „Generation“.

Eine Anpassung der bestehenden Baugrenze an die Grundstücksgrenze bzw. Bodenrichtwertgrenze für Feldkirchen in diesem Bereich ist daher dringend geboten.

Bei dieser Sachlage sollte man vorab noch prüfen lassen, ob die gegebene Diskrepanz rechtlich überhaupt so haltbar ist. Es hat schwerwiegende vermögensmindernde Auswirkungen für die gesamten Flächen in diesem Teilabschnitt.

Bitte lassen Sie diese Problematik in ihre Überplanungen des Bebauungsplans mit einfließen.

Ortsplanerische Beurteilung

Die blaue Baugrenze orientiert sich an der Bestandsbebauung und hält im Norden zur Wendelsteinstraße einen Abstand von 4 m ein und nach Süden einen Abstand von ca. 12 m ein. Es ergibt sich eine Bauraumtiefe von 22 m. Die Tiefe des Bauraums im rechtskräftigen Baulinien- und Bebauungsplan Nr. 32, der am 25.06.1957 in Kraft getreten ist, beträgt 20 m. Folglich kann zunächst von keiner Verschlechterung gesprochen werden.

Die festgesetzte Grundfläche (GR) lässt sich auch in dem festgesetzten Baufenster durch Anbauten oder einen größeren Neubau realisieren.

Ursprünglich beabsichtigte die Gemeinde die rückwärtigen Bereiche der südlich der Wendelsteinstraße liegenden Grundstücke über eine zusätzliche Erschließung im Süden zu erschließen, um lange rückwärtige Zufahrtswege zu vermeiden.

Eine zusätzliche südliche Erschließung ist derzeit aber nicht umsetzbar.

Die Gemeinde hat sich nach erneuter Überprüfung darauf verständigt dennoch eine rückwärtige Nachverdichtung zu ermöglichen.

Dabei soll weiterhin an der höchstzulässigen Grundfläche gem. Festsetzung 3.1 sowie an den Regelungen zur Gesamt-GRZ gem. Festsetzung 3.4 festgehalten werden, um die Versiegelung in dem Plangebiet verträglich zu gestalten.

Zudem sind in jedem Fall die Festsetzungen zum Immissionsschutz unter dem Punkt A 10 zu beachten. Die Ermittlung der Fassadenbereiche mit Überschreitungen des Immissionsrichtwertes und die Festlegung der genannten Maßnahmen ist mittels einer schalltechnischen Untersuchung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzunehmen.

Die Baugrenze soll in südliche Richtung verschoben werden, um zukünftig rückwärtige Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen. Die Baugrenze soll dabei einen einheitlichen Abstand von

7,0 m zu den südlichen Grundstücksgrenzen einhalten, um den bestehenden Baumbestand zu sichern und eine Eingrünung des Quartiers zu gewährleisten.

Es sei nochmals angemerkt, dass die Baugrenze im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan in südliche Richtung erweitert wird. Weiterhin wird auf Baulinien (siehe rechtskräftiger Bebauungsplan) verzichtet, an welche herangebaut werden muss. Zudem wird in dem vorliegenden Bebauungsplan auf die Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten verzichtet, um Nachverdichtungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Die jeweils festgesetzte Grundfläche basiert auf einer GRZ von 0,25, wodurch das bestehende Baurecht in jedem Fall gesichert wird und für die meisten Grundstücke Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden. Eine Nutzungseinschränkung ist demnach nicht erkennbar.

Der Bodenrichtwert ist gemäß § 196 Abs. 1 BauGB der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets. Die Gemeinden stellen Bebauungspläne auf, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde zu steuern. Es ist das städtebauliche Ziel des vorliegenden Bebauungsplans verträgliche Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen und dabei aber auch die bestehenden Grünstrukturen zu erhalten. In einem Bebauungsplanverfahren müssen private und öffentliche Belange gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen werden.

Es ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde die Grünstrukturen am südlichen Ortsrand zu sichern. Dabei sollen aber ebenso verträgliche Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden, so dass die Grundstücke zukunftsorientiert genutzt werden können. Durch eine Verschiebung der Baugrenze in einem einheitlichen Abstand von 7,0 m zu der südlichen Grundstücksgrenze hin, wird dem entgegengekommen.

Ergänzend wird angemerkt, dass es in der Rechtsprechung anerkannt ist, dass bei der Überplanung bereits bebauter Gebiete die Gemeinde die bauliche Nutzbarkeit von Grundstücken ändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken darf, falls dabei die privaten Eigentümerinteressen als gewichtige Belange berücksichtigt werden (BVerwG, Urteil vom 31.08.2000, ZfBR 2001,126, Beschluss vom 26. 2009, Baurecht 2009 ,1870, Beschluss vom 18.05.2016, Baurecht 2016, 1444)

Einschränkende Auswirkungen auf den Verkehrswert von Grundstücken (Wertminderung) durch eine Bauleitplanung z.B. durch Herabsetzung des Maßes der baulichen Nutzung können von der Gemeinde im Rahmen des Abwägungsprozesses vorgenommen werden, wenn die Festsetzungen durch städtebauliche Ziele gerechtfertigt sind. (hierzu Spannowsky ,Uechtritz, Dirnberger § 1 BauGB Rn. 157 ff.). Eine Einschränkung liegt in diesem Fall allerdings nicht vor.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen gemäß der ortsplanerischen Beurteilung.

Abstimmungsergebnis:

E) Stellungnahme der Gemeindeverwaltung

Ergänzung zu Einfriedungen

Auf dem Grundstück mit den Fl.-Nrn. 91 und 92 (Shell-Tankstelle) besteht eine Sichtschutz- bzw. Lärmschutzwand, die den Tankstellenbetrieb von der südlich angrenzenden Wohnbebauung abschirmt. Auch weiterhin sollen Einfriedungen zu diesen Zwecken möglich sein. Die Höhe der Einfriedungen wird in dem vorliegenden Bebauungsplan nicht geregelt. Aus planerischer Sicht soll daran, gerade in Hinblick auf die Nutzungen entlang der Münchner Straße, festgehalten werden. Aus optischen Gründen wird allerdings empfohlen eine geeignete Festsetzung aufzunehmen, dass Einfriedungen mit Bäumen und Sträuchern zur südlichen Grundstücksgrenze zu hinterpflanzen sind.

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 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 32 – Gebiet südlich der Münchner Straße Hausnummern 7-23, Zugspitzstraße, Wendelsteinstraße, Jakob-Wagner-Straße westlich des Eschenwegs Hausnummern 2-10, östlich des I. Gewannenweges im Salmdorfer Feld und nördlich der Grundstücke Fl.-Nrn. 98, 663/21, 663/7 und 663/46 in der Fassung vom 29.06.2023 das Verfahren nach § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.