

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Ilona Wiederer

Erstellungsdatum: 30.08.2023

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 für das Gebiet nördlich der Sudetenstraße Haus-Nrn. 26 - 42, südlich der Sudetenstraße Haus-Nrn. 11 - 23, Egerländer Straße Haus-Nrn. 3 - 17 und 4 - 16, nördlich der Ottostraße Haus-Nrn. 20 - 24, nördlich des Riemer Gangsteig Haus-Nrn. 2-6a; 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 01.03.2023 bis einschließlich 31.03.2023.

Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sind **3** 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 **26** Stellungnahmen eingegangen.

A) Eingegangene Stellungnahmen

1	Eisenbahn-Bundesamt	20.03.2023	Hinweise
2	Regierung von Oberbayern	02.03.2023	Hinweise
3	Staatliches Bauamt Freising	07.03.2023	Keine Einwände
4	Regionaler Planungsverband München	27.03.2023	Keine Einwände
5	Landratsamt München – Fachbereich 4.1.3 – Brandschutzdienststelle – Einsatzvorbeugung	24.02.2023	Hinweise
6	Landratsamt München – Fachbereich Bauen	03.05.2023	Einwände
7	Landratsamt München – Fachbereich Grünordnung	23.03.2023	Einwände
8	Landratsamt München – Fachbereich Immissionsschutz	17.03.2023	Hinweise
9	Landratsamt München – Fachbereich Naturschutz	27.03.2023	Hinweise
10	LHM - Referat für Stadtplanung und Bauordnung, I/3	13.03.2023	Keine Einwände
11	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding	13.03.2023	Hinweise
12	Wasserwirtschaftsamt München	28.03.2023	Hinweise
13	Gemeinde Vaterstetten	30.03.2023	Keine Einwände
14	Gemeinde Haar	15.03.2023	Keine Einwände
15	Gemeinde Aschheim	15.03.2023	Keine Einwände
16	Gemeinde Feldkirchen Umweltamt	27.03.2023	Einwände
17	DB AG, DB Immobilien	16.03.2023	Hinweise
18	Bayrische Eisenbahngesellschaft mbH	29.03.2023	Hinweise
19	IHK für München und Oberbayern	21.03.2023	Keine Einwände
20	Handwerkskammer für München und Oberbayern	30.03.2023	Keine Einwände
21	Deutsche Telekom Technik GmbH	02.03.2023	Hinweise
22	Vodafone GmbH	31.03.2023	Keine Einwände

23	gKu VE München Ost	22.03.2023	Hinweise
24	SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG	09.03.2023	Hinweise
25	Erzbischöfliches Ordinariat München	07.03.2023	Keine Einwände
26	Polizeiinspektion 27 Haar	06.03.2023	Keine Einwände
1	Bürger/in 1	31.03.2023	Einwände
2	Bürger/in 2	30.03.2023	Einwände
3	Bürger/in 3	30.03.2023	Einwände

B) Stellungnahmen ohne Einwendungen, Anregungen, Hinweise oder Bedenken

3	Staatliches Bauamt Freising	07.03.2023	Keine Einwände
4	Regionaler Planungsverband München	27.03.2023	Keine Einwände
10	LHM - Referat für Stadtplanung und Bauordnung, I/3	13.03.2023	Keine Einwände
13	Gemeinde Vaterstetten	30.03.2023	Keine Einwände
14	Gemeinde Haar	15.03.2023	Keine Einwände
15	Gemeinde Aschheim	15.03.2023	Keine Einwände
19	IHK für München und Oberbayern	21.03.2023	Keine Einwände
20	Handwerkskammer für München und Oberbayern	30.03.2023	Keine Einwände
22	Vodafone GmbH	31.03.2023	Keine Einwände
25	Erzbischöfliches Ordinariat München	07.03.2023	Keine Einwände
26	Polizeiinspektion 27 Haar	06.03.2023	Keine Einwände

Beschlussvorschlag:

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

Abstimmungsergebnis:

C) Stellungnahmen der Behörden und Träger Öffentlicher Belange

1 Eisenbahn-Bundesamt vom 20.03.2023

Stellungnahme

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der o.a. Planung wegen der Nähe zu der Bahnstrecke 5600 München - Simbach berührt. Das Eisenbahn-Bundesamt weist ausdrücklich darauf hin, dass eine Lösung des Konflikts zwischen dem Eisenbahnbetrieb und der vorgesehenen Wohnbebauung hinreichend sichergestellt werden muss. Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise werden die Belange ausreichend berücksichtigt.

A.

Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i. S. d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen.

Zu beachten ist, dass diese für den Eisenbahnbetrieb notwendigen Flächen der Bahn nicht überplant werden dürfen. Grundsätzlich gilt für den Übergang von Bahnflächen, die für Bahnbetriebszwecke entbehrlich sind und in die Planungshoheit der Gemeinde übergehen sollen, dass solche Flächen von der Bahnbetriebsanlageneigenschaft freizustellen sind (vgl. § 23 AEG). Dies erfolgt durch das Eisenbahn-Bundesamt nach entsprechender Antragstellung. Aktuell liegen dem Eisenbahn-Bundesamt keine

Freistellungsanträge für solche Flurstücke im geplanten Bereich vor.

Den von Ihnen eingereichten Unterlagen zufolge, ist im gesamten Plangebiet die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) in unmittelbarer Nähe der Bahnanlagen geplant.

Das Eisenbahn-Bundesamt verfügt über kein Verzeichnis von Eisenbahnbetriebsanlagen. Daher kann ich nicht ausschließen, dass sich die Bebauungsfläche mit den für die Eisenbahnbetriebsanlagen gewidmeten Flächen überschneidet, sodass der o.a. Fachplanungsvorbehalt einer Überplanung durch die Gemeinde Feldkirchen jedenfalls im Grundsatz entgegenstünde. Ich bitte Sie daher, bei dem unter Buchst. C unten angesprochenen DB-Kompetenzteam Baurecht ausdrücklich auch noch nachzufragen, ob Eisenbahnbetriebsflächen vom Umgriff des vorgesehenen Bebauungsplans erfasst werden. Grundsätzlich wäre dann eine Überplanung unzulässig.

Eine Überlagerung von Fachplanung und Bauleitplanung ist nur dann möglich, wenn hierdurch keine Nutzungskonflikte oder Einschränkungen für die dem Fachplanungsrecht unterliegenden Anlagen, Flächen oder Räume entstehen. Die Umgebung bahntechnischer Anlagen sowie die Flächen über oder unter ihnen stehen gemeindlichen Planungen nur offen, wenn sie der inhaltlich bestehenden Zweckbestimmung als Bahnanlage nicht zuwiderlaufen, die Sicherheit und Funktionsfähigkeit der Anlagen gewährleistet ist und die Zugänglichkeit der Anlagen zu Wartungs- und sonstigen Arbeiten an den Anlagen durch die städtebauliche Nutzung nicht eingeschränkt wird, s. folgender Link: http://www.eba.bund.de/SharedDocs/Downloads/DE/Freistelluna/Antragstellung/51_Leitfaden_Flaechen_unter_Fachplanungsvorbehalt.pdf?__blob=publicationFile&v=3

B.

Für den Fall, dass nach Buchst. A keine unzulässige Überplanung vorliegt, bittet das Eisenbahn-Bundesamt zur Wahrung seiner Belange dann in jedem Fall noch folgende Hinweise zu beachten:

1. Die Betriebsanlagen der Bahn müssen gemäß § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten. Die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes darf durch bauliche Maßnahmen nicht gefährdet werden.

Beispielsweise dürfen auch die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Vor allem auch beim Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden.

2. Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung und Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes dürfen nicht verhindert oder erschwert werden. Für notwendige, bauliche Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten.

Etwaige dingliche Auflagen aufgrund bestehender Betriebsanlagen, wie Z.B. Kabel, sind einzuhalten (im Grundbuch eingetragene Beschränkungen/Rechte zugunsten der Deutschen Bahn). Der einschlägige Grundbuchauszug lag den vorliegenden Unterlagen nicht bei.

3. Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen wie insbesondere Primärschall, Sekundärschall, Erschütterungen und elektromagnetischen Feldern, aber Z.B. auch Elektromog, elektrische Strahlung und Funkenflug, sind hinzunehmen. Entsprechende Vorkehrungen zur Lösung des Konflikts zwischen Wohnnutzung und dem Bahnbetrieb und den damit verbundenen Immissionen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu treffen. Aufgrund der Elektrifizierung der Bahnstrecke wird vorsorglich darauf aufmerksam gemacht, dass störende Einflüsse ggf. auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o.a.) nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können.

4. Es ist auch darauf zu achten, dass Abstandsflächen zur Bahnlinie einzuhalten sind. Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.

C.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Seite 3 von 4 Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

Ortsplanerische Beurteilung

Das Plangebiet befindet sich südlich der Bahnstrecke 5600 München – Simbach.

Die Information unter Punkt A der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Gemäß der Stellungnahme liegen dem Eisenbahn-Bundesamt keine Freistellungsanträge für solche Flurstücke im geplanten Bereich vor.

Nach der Stellungnahme der DB AG, DB Immobilien vom 16.03.2023 liegen keine Eisenbahnbetriebsflächen im Umgriff des vorliegenden Bebauungsplans, wodurch keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind. Die Informationen unter dem in Punkt A genannten Link (Leitfaden zum Umgang mit Flächen unter Fachplanungsvorbehalt) werden zur Kenntnis genommen.

Um die Belange des Eisenbahnbetriebs ausreichend zu berücksichtigen werden folgende Hinweise unter Punkt 11 der Hinweise aufgenommen:

- *Die Betriebsanlagen der Bahn müssen gemäß § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten. Die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes darf durch bauliche Maßnahmen nicht gefährdet werden. Beispielsweise dürfen auch die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Vor allem auch beim Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden.*
- *Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung und Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes dürfen nicht verhindert oder erschwert werden. Für notwendige, bauliche Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten. Etwaige dingliche Auflagen aufgrund bestehender Betriebsanlagen, wie Z.B. Kabel, sind einzuhalten (im Grundbuch eingetragene Beschränkungen/Rechte zugunsten der Deutschen Bahn).*
- *Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen wie insbesondere Primärschall, Sekundärschall, Erschütterungen und elektromagnetischen Feldern, aber z.B. auch Elektrosmog, elektrische Strahlung und Funkenflug, sind hinzunehmen. Entsprechende Vorkehrungen zur Lösung des Konflikts zwischen Wohnnutzung und dem Bahnbetrieb und den damit verbundenen Immissionen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu treffen. Aufgrund der Elektrifizierung der Bahnstrecke wird vorsorglich darauf aufmerksam gemacht, dass störende Einflüsse ggf. auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o.a.) nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können.*
- *Es ist auch darauf zu achten, dass Abstandsflächen zur Bahnlinie einzuhalten sind. Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.*

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien wurde als Betreiber am Verfahren beteiligt. Hierzu wird auf die Stellungnahme Nr. 17 vom 16.03.2023 und die dazugehörige ortsplanerische Beurteilung sowie den entsprechenden Beschluss verwiesen.

Beschlussvorschlag

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

Abstimmungsergebnis:

2 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 im Plangebiet unter dem Aspekt einer verträglichen Nachverdichtung zu sichern. Der Geltungsbereich (Größe ca. 3,2 ha) ist bereits bebaut und als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Bewertung:

Die o. g. Bauleitplanung trägt dem Ziel 3.2 des Bayerischen Landesentwicklungsprogramms (LEP) Rechnung, wonach in Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind. Dies ist in diesem Zusammenhang zu begrüßen.

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

Da der Geltungsbereich direkt südlich an die Bahntrasse München-Mühldorf angrenzt, muss mit Blick auf das RP 14-Ziel B III 2.2.1 sichergestellt sein, dass die o.g. Bauleitplanung dem leistungsfähigen Ausbau des Abschnitts München-Mühldorf nicht entgegensteht.

Daher ist insbesondere mit den Belangen des Schienenverkehrs im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ein Einvernehmen herzustellen.

Ergebnis:

Die o.g. Bauleitplanung ist aus raumordnerischer Perspektive als raumverträglich zu bewerten, sofern die Planungen dem RP 14-Ziel B III 2.2.1 zum leistungsfähigen Ausbau des Schienenverkehrs im Abschnitt München-Mühldorf nicht entgegensteht.

Ortsplanerische Beurteilung

Auf das RP 14-Ziel B III 2.2.1 (Ausbau der Magistrale Paris, München, Salzburg, Wien, Budapest, insbesondere im Abschnitt München – Mühldorf – Freilassing) wird in der Begründung hingewiesen. Nach aktuellem Kenntnisstand steht der vorliegende Bebauungsplan einem möglichen Ausbau der Bahnlinie München – Markt Schwaben – Mühldorf (Strecke 5600) nicht entgegen. Auf die Stellungnahmen des Eisenbahn-Bundesamts vom 20.03.2023, der DB AG, DB Immobilien vom 16.02.2023 und der Bayerischen Eisenbahngesellschaft mbH vom 29.03.2023 und die dazugehörigen ortsplanerischen Beurteilungen und Beschlüsse wird verwiesen.

Beschlussvorschlag

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

Abstimmungsergebnis:

5 Landratsamt München – Fachbereich 4.1.3 – Brandschutzdienststelle vom 24.02.2023

Stellungnahme

Bezugnehmend auf Ihre Nachricht vom 21.02.2023, der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45, übersenden wir Ihnen hiermit unser Kompendium „Brandschutz im Bebauungsplanverfahren“.

Anhang:

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

Ortsplanerische Beurteilung

Das „Kompendium für den Brandschutz im Bebauungsplanverfahren“ wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung soll ergänzend auf das „Kompendium 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:

6 Landratsamt München – Fachbereich Bauen vom 03.05.2023

Stellungnahme

1. In den Planunterlagen wird eine andere Bezeichnung für den Bebauungsplan verwenden als im Anschreiben und in der Bekanntmachung der Gemeinde. Die Bezeichnungen sind in Übereinstimmung zu bringen.
2. Nach unseren Unterlagen wird zusätzlich zu dem in der Präambel genannten Plan ebenfalls der Aufteilungs-, Baulinien- und Bebauungsplan für die Erschließung des Geländes westlich der Ludwigs- und südlich der verlängerten Ottostraße in Feldkirchen West im Bereich der Fl.Nrn. 352, 352/3 bis /8, 352/10 und 352/11 überplant. Dieser sollte in der Präambel noch ergänzt werden. Alternativ könnte auch formuliert werden, dass der vorliegende Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Pläne ersetzt.
3. Ziff. A 1.2: Nach unserer Auffassung müsste zwischen den Fl.Nrn. 352 und 352/1 die Knödellinie ergänzt werden, da hier jeweils unterschiedliche Wandhöhen vorgesehen sind.
4. Ziff. A 3.4: Die angegebenen Rechtsgrundlagen müssten noch vervollständigt werden (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO). Auf die doppelte Aufzählung der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (s. Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) kann verzichtet werden.
5. Ziff. A 3.5: Wir bitten um Überprüfung der festgesetzten zulässigen Wandhöhe auf Grundstück Fl.Nr. 359/17, da diese deutlich höher festgesetzt wird als auf den umliegenden Baugrundstücken. In der Begründung auf S. 14 wird die Ermittlung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässigen Wandhöhe ausführlich erläutert (einheitliche Regelung einer verträglichen Höhenentwicklung). Zu Fl.Nr. 359/17 wird auf den Bestand verwiesen. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass genehmigter Bestand Bestandsschutz genießt.
6. Ziff. A 7.1: Entlang der Ottostraße empfehlen wir der Gemeinde, noch die Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche vom privaten Baugrundstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen und in die Planzeichnung einzutragen.
7. Die Erschließung des Grundstückes Fl.Nr. 352 erfolgt über Fl.Nr. 352/8. Damit die Erschließung der Fl.Nr. 352 planungsrechtlich gesichert ist, müsste Fl.Nr. 352/8 als private Verkehrsfläche festgesetzt werden, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Fl.Nr. 352 zu belasten ist.
8. Ziff. A 8.1: Der zu erhaltende Baumbestand fehlt bislang in der Planzeichnung. Dieser sollte noch mittels Planeintrag festgesetzt werden.
9. Ziff. A 8.2: Wir bitten um Überprüfung, ob im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 352/1 besser auf die Festsetzung der Vorgartenzone verzichtet werden sollte, da diese im Bestand bereits durch erforderliche Zufahrten soweit durchbrochen ist, dass der Charakter eines zusammenhängenden Grünstreifens nicht mehr erkennbar ist.
10. Ziff. B 1: Dasselbe bzw. ein ähnliches Planzeichen wird im Bereich der Fl.Nrn. 351/4 und 352/1 in der Planzeichnung verwendet (keine Grundstücksgrenze). Dieses Planzeichen sollte noch erläutert werden oder ggf. entfallen.
11. Zu den raumordnerischen Belangen hinsichtlich des leistungsfähigen Ausbaus des Schienenverkehrs im Abschnitt München-Mühldorf (RP 14-Ziel B III 2.2.1) verweisen wir auf die Stellungnahme der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanung – vom 02.03.2023.
12. Wir empfehlen der Gemeinde, in der Begründung eine Flächenbilanz und die wesentlichen Eckdaten der geplanten Nachverdichtung zu ergänzen.
13. Begründung (S. 6, Ziff. 2.2): In der tabellarischen Auflistung der Ziele des Regionalplanes muss es anstelle von G 4.1 richtig G 4.2 lauten.
14. Begründung (S. 8, Ziff. B 2.3): Die Abbildung 4 des Flächennutzungsplanes entspricht u. E. nicht der rechtswirksamen Darstellung, da durch den westlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplan Nr. 50 der Flächennutzungsplan berichtigt worden ist (Festsetzung des Plangebietes als WA).

15. Begründung (S. 10, Ziff. 3.1): Bei der Auflistung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes fehlen die Grundstücke an der Sudetenstraß Hausnrn. 11 - 21 und an der Egerländerstraße Hausnrn. 4 - 16.

16. Begründung (S. 11, Ziff. .1): Im letzten Satz könnte noch zur Klarstellung ergänzt werden, dass es sich um die Ottendichler Straße der Landeshauptstadt München handelt.

17. Begründung (S. 14, Ziff. 4.2): In Absatz 1 sollten auch alle in Festsetzung A 4.3 genannten Anlagen aufgeführt werden.

Ortsplanerische Beurteilung

Zu 1

Die Bezeichnungen für den Bebauungsplan werden in Übereinstimmung gebracht.

Zu 2

Der Aufteilungs-, Baulinien-, und Bebauungsplan für die Erschließung des Geländes westlich der Ludwigs- und südlich der verlängerten Ottostraße in Feldkirchen West im Bereich der Fl. Nrn. 352, 352/3 bis /8, 352/10 und 352/11 (Baulinienplan Nr. 30), rechtskräftig seit 22.11.1951, soll in der Präambel ergänzt werden.

Zu 3

Nach erneuter Überprüfung soll das bisherige Festsetzungskonzept zur Wandhöhe dahingehend angepasst werden, dass anstatt der absoluten Wandhöhe in Metern über Normalhöhenull eine einheitliche relative Wandhöhe von 7,10 m festgesetzt werden soll.

Die Wandhöhe wird dabei gemessen von der Höhe des natürlichen Geländes am Schnittpunkt der Baugrundstücksmitte mit der Straßenbegrenzungslinie (Hauseingangsseite) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern. Die Knödellinien werden daher aus den Planunterlagen herausgenommen. Eine Ergänzung der Knödellinie ist also nicht notwendig.

Zu 4

Die angegebenen Rechtsgrundlagen werden vervollständigt. Zudem wird auf die doppelte Aufzählung der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO verzichtet. Die Festsetzung A 3.4 wird dementsprechend angepasst.

Zu 5

Nach detaillierter Prüfung der Bauakten bildet die Wandhöhe von 7,10 m die höchste Wandhöhe im Plangebiet ab. In der Begründung wird fälschlicherweise dargestellt, dass das Grundstück mit der Fl.-Nr. 359/17 (Egerländerstr. 10) im Bestand eine Wandhöhe von 7,80 m aufweist. Dieser Wert resultiert durch einen sehr hohen Sockel im Gebäudebestand.

Nach erneuter Überprüfung soll das bisherige Festsetzungskonzept zur Wandhöhe dahingehend angepasst werden, dass anstatt der absoluten Wandhöhe in Metern über Normalhöhenull eine einheitliche relative Wandhöhe von 7,10 m festgesetzt werden soll.

Die Wandhöhe wird dabei gemessen von der Höhe des natürlichen Geländes am Schnittpunkt der Baugrundstücksmitte mit der Straßenbegrenzungslinie bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

Zu 6

Die Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche vom privaten Baugrundstück soll in der Planzeichnung entlang der Ottostraße ergänzt werden. Die Planzeichnung wird angepasst.

Zu 7

Die Erschließung des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 352 erfolgt über das Grundstück mit der Fl.-Nr. 352/8. Damit die Erschließung planungsrechtlich gesichert ist wird auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 352/8 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die Planzeichnung wird angepasst.

Zu 8

Der zu erhaltende Baumbestand wird in der Planzeichnung ergänzt, es handelt sich hierbei um einen

redaktionellen Fehler. Die Planzeichnung wird angepasst.

Zu 9

Es ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde die Grünstrukturen entlang der Erschließungsstraßen zu sichern, daher soll einheitlich straßenseitig eine Vorgartenzone von 4 m festgesetzt werden, die gemäß der Festsetzung 8.2 unterbrochen werden kann. Die Gemeinde möchte an diesem einheitlichen Konzept festhalten und nicht nur die bestehenden Grünstrukturen sichern, sondern auch in Zukunft eine Begrünung der Vorgartenbereiche erzielen. Aus diesem Grund soll nicht auf die Festsetzung der Vorgartenzone im Bereich des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 352/1 verzichtet werden.

Zu 10

Bei dem Planzeichen auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 351/4 und 352/1 handelt es sich um unterirdische bauliche Anlagen (Tiefgaragen). Das Planzeichen soll zukünftig entfallen. Die Planzeichnung wird angepasst.

Zu 11

Es wird auf die Stellungnahmen der Regierung von Oberbayern vom 27.01.2023 sowie auf die Stellungnahmen des Eisenbahn-Bundesamts vom 20.03.2023, der DB AG, DB Immobilien vom 16.02.2023 und der Bayerischen Eisenbahngesellschaft mbH vom 29.03.2023 und die dazugehörigen ortsplanerischen Beurteilungen und Beschlüsse verwiesen.

Zu 12

In der Begründung soll die Flächenbilanz sowie die wesentlichen Eckdaten der Nachverdichtung ergänzt werden. Die Begründung wird angepasst.

Zu 13

Die tabellarische Auflistung der Ziele des Regionalplans wird korrigiert (G 4.2 anstatt G 4.1). Die Begründung wird angepasst.

Zu 14

In der Begründung soll unter dem Punkt 2.3 der aktuelle, berichtigte Stand des Flächennutzungsplans abgebildet werden. Die Abbildung in der Begründung wird angepasst.

Zu 15

Die Auflistung der Grundstücke, die sich im Geltungsbereich befinden wird in der Begründung ergänzt. Die Begründung wird angepasst.

Zu 16

Im letzten Satz des Punktes 3.1 in der Begründung wird ergänzt, dass es sich um die Ottendichler Straße der Landeshauptstadt München handelt. Die Begründung wird angepasst.

Zu 17

Es wird davon ausgegangen, dass in diesem Kontext Festsetzung A 3.4 gemeint ist. In der Begründung soll auf Seite 14 Abs. 1 alle in Festsetzung A 3.4 genannten Anlagen aufgeführt werden. Die Begründung wird angepasst.

Beschlussvorschlag

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

Abstimmungsergebnis:

7 Landratsamt München – Fachbereich 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 6.7

Wir empfehlen hier die extensiven Gründächer näher zu bestimmen.

Textvorschlag:

Flachdächer sind als extensive Gründächer mit einer wildbienen- und insektenfreundlichen Gräser-Sedum-Schicht, durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke (einschließlich Dränschicht) 10 cm, auszubilden.

Zu A 8.1

Redaktionelle Hinweise:

Stammumfang (statt Stammumfang)

ersetzt (statt ersetzte)

Laubbäume sind grün und Nadelbäume sind blau (dunkelgrün? petrol?) dargestellt.

Achtung: Die im Baumgutachten aufgenommenen Bestandsbäume fehlen in der Planzeichnung und sollten unbedingt dargestellt werden.

Zu A 8.2

Auf Flur-Nr. 352/1 fehlt die Schraffur im Bereich vor der bestehenden Garage im Nordosten. Wir bitten um Ergänzung.

Zu A 8.3

Wir schlagen hier folgende Konkretisierung vor:

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke 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 8.4

Wir schlagen folgende Verkürzung am Anfang von Satz 1 vor:

Je vollendete 250 qm Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 1.-2. Wuchsordnung als Hochstamm 3-4 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen [...]

In Satz 2 sollte „Wuchsordnung“ statt „Wuchsklasse“ verwendet werden.

In Satz 3 schlagen wir folgende Änderung vor:

Bestehende Bäume, die den im Pflanzgebot festgesetzten Kriterien entsprechen, können darauf angerechnet werden.

Zu A 8.5

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 B 9.3 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, weshalb wir den Begriff „befestigte Flächen“ empfehlen.

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 B 9.6

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.

Ortsplanerische Beurteilung

Zu A 5.7

In der Festsetzung 5.7 soll die extensive Begrünung näher bestimmt werden. Es wird aufgenommen, dass die Dächer von Tiefgaragenrampen Flachdächer mit extensiver Begrünung aus einer wildbienen- und insektenfreundlichen Gräser-Sedum-Schicht, durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke (einschließlich Dränschicht) 10 cm auszubilden sind. Die Festsetzung wird angepasst.

Zu A 6.7

In der Festsetzung 6.7 sollen die extensiven Gründächer näher bestimmt werden. Es wird aufgenommen, dass Flachdächer als extensive Gründächer mit einer wildbienen- und insektenfreundlichen Gräser-Sedum-Schicht, durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke (einschließlich Dränschicht) 10 cm auszubilden sind. Die Festsetzung wird angepasst.

Zu A 8.1

Die Rechtschreibfehler in der Festsetzung 8.1 werden korrigiert. Es wird ebenfalls angepasst, dass Laubbäume hellgrün und Nadelbäume dunkelgrün dargestellt werden. Die im Baugutachten aufgenommenen Bestandsbäume werden in der Planzeichnung ergänzt. Es handelt sich um einen redaktionellen Fehler. Die Festsetzung wird angepasst.

Zu A 8.2

Die Schraffur (Vorgartenzone) auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 352/1 wird ergänzt. Es handelt sich um einen redaktionellen Fehler. Die Planzeichnung wird angepasst.

Zu A 8.3

Die Festsetzung 8.3 soll gemäß der Stellungnahme angepasst werden, so dass unbebaute Flächen bebauter Grundstücke auch innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten sind. Flächen mit Kunstrasen, Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig. Die Planunterlagen werden angepasst.

Zu A 8.4

Dem Vorschlag, den Satz 1 der Festsetzung 8.4 zu verkürzen wird gefolgt. In Satz 2 soll das Wort „Wuchsklasse“ durch „Wuchsordnung“ ersetzt werden. Satz 3 soll dahingehend geändert werden, dass bestehende Bäume, die den im Pflanzgebot festgesetzten Kriterien entsprechen, darauf angerechnet werden können. Die Festsetzung wird angepasst.

Zu A 8.5

Die Festsetzung 8.5 soll dahingehend angepasst werden, dass die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen mind. 80 cm betragen muss. 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. Die Festsetzung wird angepasst.

Zu B 9.6

Die Pflanzliste unter dem Hinweis 9.6 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. Der Hinweis wird angepasst.

Beschlussvorschlag

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

Abstimmungsergebnis:

8 Landratsamt München – Fachbereich Immissionsschutz vom 17.03.2023

Stellungnahme

Punkt 9. Immissionsschutz in der Satzung und die Punkte

Punkt 3.5 Emissionen/Immissionen und 4.8 Immissionsschutz in der Begründung, sind mit den Ergebnissen eines aussagekräftigen Lärmschutzgutachtens zu ergänzen.

Ortsplanerische Beurteilung

Die Ergebnisse der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche) Bericht Nr. 223019 / 2 vom 28.02.2023 werden in die Planunterlagen eingearbeitet.

Diese kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des Plangebiets Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Insbesondere im nördlichen Teil des Plangebiets ergeben sich erhöhte Anforderungen an den Schallschutz. Aus diesem Grund werden folgende Festsetzung und Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen:

Festsetzungen durch Text

- *Im Bereich zwischen der Sudetenstraße und der Bahnlinie sind die Grundrisse von Wohneinheiten bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten so zu gestalten, dass mindestens ein Fenster zur Belüftung von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern nicht an den Nord-, West und Ostfassaden orientiert wird. Wo dies nicht möglich ist, sind die Fenster mit einer geschlossenen Verglasung (Wintergartenkonstruktion) zu umbauen. Alternativ dazu können die oben genannten Räume mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung (z.B. Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinheit) ausgestattet werden. Diese Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenhaut nicht mindern. In jedem Fall sind die Anforderungen an den passiven Schallschutz (vgl. Hinweise durch Text) einzuhalten.*
- *Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die höchsten zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel an den Gebäudefassaden sind in o.g. Untersuchung dargestellt (vgl. Gebäudelärmkarte im Anhang A, Seite 4).*

Hinweise durch Text

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 223019 / 2 vom 28.02.2023 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrsgeräusche zugrunde.

Ergänzend zu der Festsetzung unter 9.1 ist sind folgende Punkte zu beachten:

- *Aufgrund der Schienenverkehrsgeräuschbelastung ist im gesamten Bereich des Plangebietes bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109-1:2018-01, entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Juni 2022, sind einzuhalten.*
- *Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel dargestellt (vgl. Gebäudelärmkarte im Anhang A, Seite 6).*

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Ergebnisse der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche) Bericht Nr. 223019 / 2 vom 28.02.2023 werden in die Planunterlagen eingearbeitet.

Abstimmungsergebnis:

9 Landratsamt München – Fachbereich Naturschutz vom 27.03.2023

Stellungnahme

Es wird sehr begrüßt, dass den Antragsunterlagen ein Baumbestandsplan beigelegt ist. Aus diesem geht leider nicht hervor, ob und wenn ja, welche Bäume im Zuge des Bebauungsplans gefällt werden sollen. Auch im Bebauungsplan sind keine Bäume zum Erhalt eingezeichnet, wie unter A.8.1 der Festsetzungen sowie 4.7 Grünordnung der Begründung angegeben.

Wir bitten in die Hinweise Folgendes aufzunehmen:

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. 1 BNatSchG zu vermeiden. Diese können gerne mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Wir bitten in die Hinweise unter Punkt 10 Artenschutz Folgendes zu übernehmen:

Zur Minimierung der Kollisionsgefahr sind zusammenhängende Glasflächen bzw. spiegelnde Fassadenelemente ab einer Größe von 6 m², transparente Windschutzelemente, freistehende Glaswände, transparente Durchgänge, Übereckverglasungen und Scheiben mit stark reflektierender Beschichtung (>30% Außenreflexionsgrad) mit wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag gemäß dem aktuellen wissenschaftlichen Stand (s. u.a. <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>) zu versehen. Für zusammenhängende Glasflächen mit einer Flächengröße von 3-6 m² sind als Mindestanforderung gegen Vogelschlag Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15% zu verwenden, soweit keine wirksameren Maßnahmen gegen Vogelschlag durchgeführt werden.

Bei der Außenbeleuchtung ist der Insektenschutz zu berücksichtigen (Art. 11a BayNatSchG). Zur Außenbeleuchtung sollten ausschließlich insektenfreundliche, insektendichte Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. warmweiße LED < 2700 K) mit Abschirmung (z.B. Full-Cut-Off) von nächtlichem Streulicht genutzt werden (s. u.a. „Voith, J. & Hoiß, B. (2019): Lichtverschmutzung – Ursache des Insektenrückgangs? – ANLiegen Natur 41(1): 57–60, Laufen; www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf). Die Beleuchtung sollte auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden.

Ortsplanerische Beurteilung

Der bestehende, zu erhaltende Baumbestand gemäß dem Baumgutachten für den erhaltenswerten Baumbestand vom 21.10.2022 werden in der Planzeichnung ergänzt. Es handelt sich dabei um einen redaktionellen Fehler.

Ergänzend zu Nr. 10 „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.

Es soll ebenfalls darauf hingewiesen werden, dass der Insektenschutz bei der Außenbeleuchtung zu berücksichtigen ist.

Beschlussvorschlag

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

Abstimmungsergebnis:

11 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg-Erding vom 13.03.2023

Stellungnahme

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.

Landwirtschaft:

Wie bereits unter dem Punkt „Immissionsschutz“ festgehalten, können von den westlich benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen ausgehen. Wir weisen darauf hin, dass diese auch zur üblichen Ruhezeit (22:00 - 06:00 Uhr), am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten können. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen.

Bereich Forsten: Es bestehen keine Einwände.

Ortsplanerische Beurteilung

Der Hinweis 13.1 soll ergänzt werden, dass die von der westlich benachbarten landwirtschaftlich genutzten Fläche ausgehenden Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch zur üblichen Ruhezeit (22:00 - 06:00 Uhr), am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten können und im ortsüblichen Umfang zu dulden sind. Ebenso soll die Begründung bzgl. der landwirtschaftliche Immissionen ergänzt werden.

Beschlussvorschlag

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

Abstimmungsergebnis:

12 Wasserwirtschaftsamt München vom 28.03.2023

Stellungnahme

1. Gründach und PV-Anlagen (Zu: 6.8)

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

2. Technikaufbauten mit wassergefährdenden Stoffen auf Dächern (Zu: 8.1)

„Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.“

3. Oberboden

„Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“

4. Starkregen:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: 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. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge - von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m2 ist mit einem

Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen."

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.

Ortsplanerische Beurteilung

Zu 1 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 Flachdächer zulässig sind, die gemäß Festsetzung 6.7 als extensive Gründächer auszubilden sind. Gemäß Festsetzung 6.8 sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie allgemein zulässig. Aufgrund der Bestandssituation werden auch Sattel-, Zelt- und Walmdächer zugelassen. Die Dachdeckung dieser wird nicht festgesetzt, so sind auch Schrägdachbegrünungen prinzipiell nicht ausgeschlossen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Zu 2. Technikaufbauten mit wassergefährdenden Stoffen auf Dächern

Der Hinweis 8.1 wird wie folgt ergänzt.

„Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.“

Zu 3. Oberboden

Unter Punkt 8 in den Hinweisen soll folgender Hinweis ergänzt werden:

„Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“

Zu 4. Starkregen

Unter Punkt 8 in den Hinweisen sollen folgende Hinweise ergänzt werden:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: 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. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, Z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge - von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m² ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.“

Zu 5. Tiefgarage

Unter Punkt 8 in den Hinweisen soll folgender Hinweis aufgenommen werden:

„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 ortsplanerischer Beurteilung.

Abstimmungsergebnis:

16 Gemeinde Feldkirchen, Umweltamt vom 27.03.2023

Stellungnahme

I. Änderung Bebauungsplan Nr. 45; für das Gebiet nördlich der Ottostraße und des Riemer Gangsteigs und südlich der Bahnlinie München, hier Grünordnung:

Die Festsetzungen unter A Punkt 8 sind insoweit in Ordnung, als dass ein erhaltenswerter Baumbestand bei Ausfall gleichwertig ersetzt werden muss. Bei einer Mindestgröße von 350 m², wie in der Begründung unter 4.3 angegeben, muss auf jedem Grundstück mindestens ein Baum der I.-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 ist auch die Verbauung und Verlegung von Kunstrasen möglich (Diese Art der Gartengestaltung wird immer häufiger nachgefragt und sollte durch klare Festsetzungen unterbunden werden.) 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 Baugebiets gewährleistet werden. In den Hinweisen unter B Punkt 9.6 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:

8.7 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.

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

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

8.10 Die Anlage von sogenannten Schottergärten und das Verbauen und Verlegen von Kunstrasen ist nicht zulässig. Es wird in den Hinweisen unter B 9.4 und 9.5 auf das Baumgutachten und die als zu erhalten festgesetzten Bäume verwiesen. Im dargestellten Entwurf des Bebauungsplans gibt es jedoch keine Planzeichen für die festgesetzten Bäume. Diese sollten unbedingt auch in den Plan mit eingezeichnet werden. Es ist sonst nicht ersichtlich, welche Bäume geschützt sind und lässt im Umkehrschluss zu, dass überhaupt keine Bäume festgesetzt wurden.

Die unter B Punkt 9 und 10 aufgeführten Hinweise zur Grünordnung und Artenschutz sind umfassend, vor allem der Hinweis 9.2 zum Schutz vor Bäumen auf Baustellen ist sehr wichtig. Die empfohlene Artenliste unter 9.6 könnte umfassender sein, wenn diese nicht abschließend gilt. Ein genereller Ausschluss von nicht heimischen und klimaresilienten Arten sollte vermieden werden. Ein Hinweis zu den gesetzlichen Grenzabständen von Gehölzen zu Nachbargrundstücken, Versorgungsleitungen etc. sollte noch mit aufgeführt werden.

Ortsplanerische Beurteilung

Generell soll bei der Gestaltung der Gärten dem Bauherrn eine gewisse Flexibilität eingeräumt werden. Auf einen prozentualen Anteil der unbebauten Flächen, der mit standortgerechten, heimischen und/oder klimaresilienten Sträuchern zu pflanzen ist, soll dabei verzichtet werden.

Allerdings soll auch eine ausreichende Durchgrünung des Baugebiets gesichert und unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sollen begrünt und gärtnerisch gestaltet werden. Aus diesem Grund wurde die Festsetzung 8.3 aufgenommen.

Die Festsetzung 8.3 wird dahingehend angepasst, dass unbebaute Flächen bebauter Grundstücke auch innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten sind. Flächen mit Kunstrasen, Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.

Auf die Vorschläge 8.7 und 8.10 wird demnach verzichtet. Die Festsetzung 8.3 wird angepasst.

Im Sinne einer klimaangepassten Stadtentwicklung sollen auch klimaresiliente Bäume in die *Festsetzung 8.4* aufgenommen 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.“

Auf den Vorschlag 8.8 wird verzichtet. Die Festsetzung 8.4 beinhaltet bereits Ersatzpflanzungen.

Die Artenliste im Hinweis 9.6 gilt nicht abschließend, sondern empfiehlt lediglich Baum- und Straucharten. Ein genereller Ausschluss von nichtheimischen und klimaresilienten Arten wird nicht vorgenommen. In den Hinweisen soll eine weitere Pflanzliste mit klimaresilienten Baumarten aufgenommen werden. Die Pflanzliste zeigt somit geeignete standortegerechte, heimische bzw. klimaresiliente Baum- und Straucharten auf, durch die unbebaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt und gärtnerisch gestaltet werden können.

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.“

Dem Vorschlag 8.9 wird teils gefolgt.

Die im Baugutachten aufgenommenen Bestandsbäume werden in der Planzeichnung ergänzt. Es handelt sich um einen redaktionellen Fehler.

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:

17 DB AG, DB Immobilien vom 16.03.2023

Stellungnahme

Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.

Infrastrukturelle Belange

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen muss jederzeit gewährleistet sein.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Bei geplanten Nachverdichtungen in den Parzellen direkt angrenzend an Bahngrund ist im Vorfeld durch eine berechnete Sicherungsfirma für Bahnanlagen zu prüfen, ob eine Überwachung des Zustandes der Gleis- und Fahrleitungsanlage notwendig ist.

Baumaßnahmen in Nähe von Bahnbetriebsanlagen erfordern umfangreiche Vorarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz der Kabel, Leitungen und Anlagen der DB AG. Im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden;

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hin.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Die Funktionsfähigkeit und Sicherheit der bahneigenen Entwässerungsanlagen (z. B. Bahngraben oder Tiefenentwässerung) dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe Z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis: Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit. Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z. B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TUV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnordnung wird hingewiesen.

Bagger sind mit einem Sicherheitsabstand von $\geq 5,00$ m zum Gleis aufzustellen, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.

Es ist ein Schutzabstand von 3 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen, etc. sicherzustellen und einzuhalten.

Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand 24m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden.

Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prellleiter anzubringen.

Elektrisch leitende Teile im Handbereich ($\approx 2,50$ m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.

Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5 m um Oberleitungsmaste (5 m ab Fundamentaußenkante) ist durch den Bauherrn ein Standsicherheitsnachweis von einem durch das Eisenbahn-Bundesamt zertifiziertem Prüfstatiker vorzulegen. Darin ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen (Masten, Leitungen etc.) auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit und Sicherheit beeinträchtigt werden.

Vor jeglichen Bautätigkeiten angrenzend an Bahngrund ist zur Vermeidung von Schäden an Anlagen, Kabeln und Leitungen eine gesonderte Spartenanfrage mit Kabeleinweisung erforderlich.

Im Druckbereich der Gleise darf es zu keinerlei statisch beeinträchtigenden Eingriffen kommen.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden.

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Schlussbemerkungen

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen. Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiterin des Kundenteam Eigentumsmanagement- Baurecht, Frau Bücherl, zu

Ortsplanerische Beurteilung

Die bestehenden Hinweise unter Punkt 11 werden gemäß der Stellungnahme der DB AG, DB Immobilien ersetzt.

Beschlussvorschlag

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

Abstimmungsergebnis:

18 Bayrische Eisenbahngesellschaft mbH vom 29.03.2023

Stellungnahme

Die Unterlagen wurden von uns dahingehend geprüft, ob die Änderung des Flächennutzungsplans Auswirkungen auf die Stationen oder sonstige Infrastrukturmaßnahmen haben könnte.

Als Besteller der Schienenpersonennahverkehrsleistungen in Bayern haben wir im Rahmen unserer Zuständigkeit die Änderung des Bebauungsplans geprüft. Wir weisen darauf hin, dass aktuell im Rahmen des Programms „Bahnausbau Region München“ im Auftrag des Freistaates Bayern ein viergleisiger Ausbau der Bahnstrecke München - Markt Schwaben (Strecke 5600) auch im Bereich der geplanten Änderung des Bebauungsplans untersucht wird.

Problematisch ist die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, denn dadurch entstehen deutlich strengere Anforderungen an den Lärmschutz. Die Änderung des Bebauungsplans darf einem generellen Ausbau der Strecke 5600 nicht entgegenstehen.

In diesem Bezug verweisen wir auch auf unser Schreiben vom 27.07.2022 zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Fl.-Nrn. 312/4 und 312/12 der Gemarkung Feldkirchen.

Ortsplanerische Beurteilung

Es handelt sich um einen Bestandsbebauungsplan, die Grundstücke südlich der Bahntrasse sind bereits im Bestand vollständig bebaut. Die Art der Nutzung leitet sich für die Grundstücke nördlich der Sudetenstraße aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ab, der hier ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Südlich der Sudetenstraße ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Das gesamte Plangebiet soll einheitlich betrachtet werden, faktisch besteht keine unterschiedliche Art der Nutzung zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teil. Aus diesem Grund wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) im gesamten Plangebiet wird dem Gebietscharakter, dass das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dient, nicht widersprochen. Da Wohnen die dominante Nutzungsform ist kommt gem. BauNVO keine andere Art der baulichen Nutzung in Frage, die einen weniger hohen Schutzanspruch hat. Zudem wird im südlichen Teilbereich anstatt einem Reinen Wohngebiet (WR) nun ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, wodurch sich hier der Schutzanspruch reduziert.

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsräusche) Bericht Nr. 223019 / 2 vom 28.02.2023 kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Verkehrsräuschbelastung innerhalb des Plangebiets Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Insbesondere im nördlichen Teil des Plangebiets ergeben sich erhöhte Anforderungen an den Schallschutz. Aus diesem Grund werden entsprechende Festsetzungen und Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen.

Weiterhin steht die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 einem möglichen Ausbau der Bahnlinie München – Markt Schwaben – Mühldorf (Strecke 5600) nicht entgegen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es erfolgt eine Änderung der Planunterlagen.

Abstimmungsergebnis:

21 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 02.03.2023

Stellungnahme

zur Aufstellung des Bebauungsplanes „BBPl.45_1.Änderung- _Sudeten-Egerländer-Otto-Riemer Gangsteig_Gmd.Feldkirchen.“ nehmen wir wie folgt Stellung:

Im dargestellten Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Hierbei handelt es sich um Hauszuführungen, die der Versorgung der bestehenden Gebäude dienen. Diese Hauszuführungen sollen, solange sich aktive Anschlüsse darauf befinden, auf den Grundstücken verbleiben.

Nach Kündigung aller Anschlüsse durch die Kunden, können diese Telekommunikationsanlagen bauseits entfernt werden.

Des Weiteren ist am Rande des Planungsgebietes 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. Vorbehaltlich einer positiven Ausbauentscheidung machen wir darauf aufmerksam, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreicht, um das Plangebiet zu versorgen. Es sind zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich.

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 anderer Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher angezeigt werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: 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.

Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.

Ortsplanerische Beurteilung

Der Lageplan mit den eingezeichneten Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Die beiliegende Kabelschutzanweisung sowie die weiteren Informationen (Ausbau der Telekommunikationsinfrastruktur) werden im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.

Unter Hinweis 12 werden die in der Stellungnahme genannten Punkte bereits berücksichtigt.

Beschlussvorschlag

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

Abstimmungsergebnis:

23 gKU VE München Ost vom 22.03.2023

Stellungnahme

Stellungnahme Schmutzwasser und Trinkwasser:

Das Plangebiet ist durch Trinkwasserleitungen und Schmutzwasserkanäle erschlossen.

Für die weitere Erschließung bitten wir Sie, folgende Punkte zu beachten:

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

Jedes Grundstück mit eigener Flurnummer erhält einen Schmutzwasser- und Trinkwasseranschluss.

Sollten Zweitanschlüsse gewünscht werden, sind VE|MO die gesamten, anfallenden Kosten zu erstatten. Hierzu ist eine Sondervereinbarung mit VE|MO abzuschließen (nach § 7 EWS und § 8 WAS).

Falls Grundstücke später geteilt werden, ist das VE|MO zeitnah mitzuteilen, damit dies bei der Planung der Verlegung von Grundstücksleitungen berücksichtigt werden kann. Entstehen durch die Teilung sog. Hinterliegergrundstücke, sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten VE|MO (Trinkwasser) bzw. gegenseitige Dienstbarkeiten (Schmutzwasser) erforderlich.

Schmutzwasserkanäle und Trinkwasserleitungen dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Pflanzen überpflanzt werden. Kontrollschächte müssen zugänglich sein.

Bauherren können auf Antrag, Angaben zu den Anschlussstellen bekommen. Sie sind in der technischen Verwaltung auf der Kläranlage in Neufinsing verfügbar. Anträge auf Grundstücksanschlüsse müssen rechtzeitig eingereicht werden, um eine termingerechte Herstellung der Anschlüsse gewährleisten zu können.

Abschließend verweisen wir auf unserem nach dem Trennsystem aufgebauten

Entwässerungsverfahren mit der Folge, dass unseren Kanälen nur Schmutzwasser aber kein Niederschlags- oder Grundwasser zugeleitet werden darf (nach § 14 Abs. 1 EWS).

Ortsplanerische Beurteilung

Das Plangebiet ist bereits durch Trinkwasserleitungen und Schmutzwasserkanäle erschlossen. Die weiteren Informationen werden im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.

Es wird bereits darauf hingewiesen, dass Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden dürfen. Auch auf Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher zu Ver- und Entsorgungsleitungen wird hingewiesen. Es wird hinweislich ergänzt, dass Kontrollschächte zugänglich sein müssen.

Unter Hinweis 7.2 wird bereits auf das nach dem Trennsystem aufgebauten Entwässerungsverfahren hingewiesen. In der Begründung soll ergänzt werden, dass den Kanälen nur Schmutzwasser aber kein Niederschlags- oder Grundwasser zugeleitet werden darf.

Beschlussvorschlag

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

Abstimmungsergebnis:

24 SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG vom 09.03.2023

Stellungnahme

Unsere Erdgasversorgungsanlagen sind im beiliegenden Bestandsplanauszug grün, die Stromversorgungsanlagen rot und schwarz dargestellt. Das überplante Gebiet ist bereits vollständig bebaut und soll nachverdichtet werden. Unsere Versorgungsanlagen müssen unverändert in ihrer jetzigen Lage verbleiben. Straßenbauarbeiten dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der Stadtwerke München Tel.- Nr. 089/2361-2139 begonnen werden. Hausanschlussleitungen dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden. Die vorhandene Überdeckung unserer Versorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern. Für die Stilllegungen und Umlegungen der Hausanschlussleitungen nutzen Sie bitte die entsprechenden Anträge, die Sie unter www.swm.de erhalten.

Ortsplanerische Beurteilung

Unter dem Hinweise 7.4 wird bereits darauf hingewiesen, dass Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden dürfen. Ebenso wird auf die entsprechenden Abstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher hingewiesen. Weiterhin wird vermerkt, dass vorhandene Überdeckungen der Versorgungsanlagen nicht durch bauliche Maßnahmen sowie durch Geländemodellierungen verändert werden dürfen.

Die weiteren Informationen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

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

Abstimmungsergebnis:

D) Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1	B 1	31.03.2023	Einwendungen
2	B 2	30.03.2023	Einwendungen
3	B 3	30.03.2023	Einwendungen

1. B 1 vom 31.03.2023

Stellungnahme

Ich bin Eigentümerin des Grundstücks Egerländer Str. 8, Flur-Nr. 359/18.

1. In der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 - Begründung Punkt 4.7 Grünordnung i. V. m. dem Baumgutachten vom 21.10.2022 wurden auf meinem Grundstück zwei erhaltenswerte Laubbäume, Nr. 42 und Nr. 43, vermerkt.

Ich rege an, die Nr. 43 aus der Liste der erhaltenswerten Bäume zu streichen, weil es sich hierbei um keinen Laubbaum, sondern um einen Busch (Flieder) handelt.

2. Bei Ausfall eines Baumes muss dieser durch einen Hochstamm 3x verpflanzt Stammumfang 18-20 cm ersetzt werden.

Ich rege an a) Ausnahmen von der Pflicht zur Ersatzpflanzung zuzulassen und

b) den Stammumfang der Ersatzbäume zu reduzieren auf 12-14 cm. Dieser Umfang reicht aus weil die künftigen Grundstücke sehr klein sein werden und die Bebauung sehr komprimiert, so dass wenig Platz für große Bäume ist.

3. Auf dem nördlichen Nachbargrundstück Sudetenstraße 15, Flur-Nr. 359/13, steht unmittelbar an der Grundstücksgrenze und nicht weit entfernt von meinem Haus, der Nadelbaum Nr. 9, eine 11,6 m hohe Thuja. Die Wurzeln dieser Thuja wachsen insbesondere knapp unterhalb der Erdoberfläche und haben bereits meine Pflastersteine gehoben. Es besteht die Gefahr, dass die Wurzeln mein Haus beschädigen. Die Grundstücksnachbarin habe ich bereits angesprochen und habe um einen Lösungsvorschlag gebeten. Ich rege an, den Nadelbaum Nr. 9 auf dem Grundstück, Flur-Nr. 359/13, aus dem erhaltenswerten Baumbestand zu streichen.

4. Die Garage auf meinem Grundstück, reicht über die künftige Baugrenze hinaus und ist eine Grenzbebauung.

Ich rege an, für diese Garage die bisherige Baugrenze beizubehalten. Damit wäre auch künftig eine optimale Ausnutzung des Grundstücks gewährleistet. Denn der Freibereich im Norden der Garage - wie es der Änderungsplan vorsieht - wäre sehr klein und damit nur in geringem Maße nutzbar. Außerdem wäre dies Fläche - da im Norden, hinter der Garagenwand liegend - stark beschattet und wenig durchlüftet. Die bisherige Baugrenze gewährleistet demgegenüber eine optimale Nutzung der Fläche vor der Garage. Diese Fläche ist hell, großzügig, offen und gut durchlüftet.

Ortsplanerische Beurteilung

Zu 1.

Die im Baugutachten aufgenommenen zu erhaltende Bestandsbäume werden in der Planzeichnung ergänzt. Es handelt sich um einen redaktionellen Fehler. Für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 359/18 werden keine zu erhaltenden Baumbestände in der Planzeichnung festgesetzt, da sich diese innerhalb der Baugrenze befinden würden. Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) und gleichzeitig der Erhalt der genannten Bäume würde sich folglich widersprechen. Aus diesem Grund werden nur Baumbestände aufgenommen, deren Stamm sich außerhalb der Baugrenze befindet.

Zu 2.

Gemäß der Festsetzung muss der bestehende, zu erhaltende Baumbestand bei Ausfall durch einen standortgerechten, heimischen Baum, Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm ersetzt werden. Ausnahmen von der Pflicht zur Ersatzpflanzung sollen künftig nicht zugelassen werden, da es sich um den gutachterlich erhobenen Baumbestand (vgl. Baumgutachten für den erhaltenswerten Baumbestand vom 21.10.2022, durchgeführt von Steil Landschaftsplanung) handelt, der entweder erhalten werden soll oder zumindest gleichwertig bei Ausfall ersetzt werden muss. Es wäre unklar, wann solche Ausnahmen greifen würden.

An dem Stammumfang soll weiterhin festgehalten werden, da eben die nach dem Gutachten zu

erhaltenden Bäume gleichwertig ersetzt werden sollen. Folglich sollen auch die Ersatzpflanzungen einen entsprechenden Stammumfang aufweisen.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Ersatzpflanzungen nur den in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Baumbestand betreffen. Dieser Baumbestand wird künftig in der Planzeichnung festgesetzt und befindet sich außerhalb der Baugrenze.

Die Gemeinde zielt generell darauf ab, die Durchgrünung des Plangebiets zu sichern und den gewachsenen „Gartenstadtcharakter“ zu erhalten.

Zu 3.

Der Baum Nr. 9 auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 359/13 befindet sich außerhalb der Baugrenze und soll als zu erhaltender Baumbestand nach dem Baumgutachten für den erhaltenswerten Baumbestand vom 21.10.2022, durchgeführt von Steil Landschaftsplanung festgesetzt werden. Die Thuja ist nach dem Baumgutachten erhaltenswert und ein gesunder Baum ohne sichtbare Schadmerkmale. Die Problematik, dass die Wurzeln der Thuja die Pflastersteine heben, kann nicht auf Ebene des Bebauungsplans geregelt werden. Wir bitten Sie hierzu nochmals das Gespräch mit der Grundstücksnachbarin zu suchen.

Zu 4.

Gemäß der Festsetzung 5.4 sind Garagen und Carports innerhalb der Baugrenzen und / oder an der Grundstücksgrenze zulässig. Soweit Garagen und Carports an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.

Folglich ist die Garage auch außerhalb der Baugrenze zulässig, sofern diese an der Grundstücksgrenze liegt, was hier der Fall ist.

Die Baugrenze regelt im Wesentlichen wo die Hauptgebäude untergebracht werden können. Dabei orientieren sich die Baugrenzen am baulichen Bestand und lassen dennoch Raum für eine Nachverdichtung zu. Zudem wird das Ziel verfolgt eine ausreichende Durch- und Eingrünung zu sichern. Es wird darauf hingewiesen, dass Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, z.B. Gartenhäuser bis zu einer Größe von 10 qm ebenfalls außerhalb der Baugrenze zulässig sind.

Der Raum zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze kann also für solche Nebenanlagen oder eben für die Unterbringung einer Garage in Grenzbebauung genutzt werden.

Beschlussvorschlag

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

Abstimmungsergebnis:

2. B 2 vom 30.03.2023

Stellungnahme

Ich bin Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 359/24 Gemarkung Feldkirchen (Egerländerstraße 5, 85622 Feldkirchen), das im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Änderungsbebauungsplans „1. Änd. Bebauungsplan Nr. 45 für das Gebiet nördlich der Ottostraße und des Riemer Gangsteigs und südlich der Bahnlinie München-Simbach“ liegt.

Grundsätzlich begrüße ich die maßgebliche Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 vom 30. September 1959 und die in der Begründung zum Bebauungsplan genannten Planungsziele, die städtebauliche Ordnung in dem Plangebiet unter dem Aspekt einer verträglichen Nachverdichtung nachhaltig zu sichern sowie die veränderten Anforderungen an zeitgemäße Wohn- und Bauformen bei optimaler Ausnutzung der Grundstücke bzw. der Gebäude im Sinne der Innenentwicklung und des Nachverdichtungskonzepts gerecht zu werden, sehr.

Einige der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden diesen Zielen unterer mehreren Gesichtspunkten jedoch nicht gerecht.

Die Festsetzung einer Mindestgröße von 350 m² für die im Plangebiet befindlichen Baugrundstücke ermöglicht eine ausreichende Nachverdichtung nicht. Bei Grundstücken einer solchen Größe kommt Eigentumsbegründung für viele Teile der Bevölkerung bereits von vornherein nicht in Betracht, da diese mit zu hohen Erwerbs- und Unterhaltungskosten verbunden ist. Da sich die Zahl der (potenziellen) Baugrundstücke darüber hinaus reduziert, wird dem Grundsatz einer sozialgerechten Bodennutzung nicht ausreichend Rechnung getragen.

Auch die festgesetzte GRZ von 0,27 lässt keine verträgliche Nachverdichtung zu. Bei der sich ergebenden zulässigen Grundfläche kann insbesondere nach Abzug der für Garagen, Terrassen und Balkone erforderlichen Fläche und bei einer Grundstücksteilung die Schaffung mehrerer Wohneinheiten

(Wohnungen) nicht verwirklicht werden. Da die Überschreitung der GRZ vor diesem Hintergrund den Regelfall darstellen dürfte, ist die GRZ entsprechend der festgesetzten Flächenmaße im angrenzenden Plangebiet (Bebauungsplan Nr. 85 für das Gebiet Sudeten-/Reichenbergerstraße, Gemarkung Feldkirchen vom 28.11.2000) auf eine GRZ von 0,4 zu erhöhen.

Soweit im Bebauungsplan eine maximal zulässige Wandhöhe von 6,7 m zuzüglich eines Puffers von 0,1 m (ausgehend vom Bezugspunkt NhlN) festgesetzt wird, können die in der Planbegründung als ausdrückliches Planungsziel genannten modernen Wohn- und Bauformen nicht geschaffen werden. Durch die Attika als dem maßgeblichen Bezugspunkt der zulässigen Wandhöhe, kann bei Wahl eines Flachdachs ein Gebäude nur im Umfang E+1 errichtet werden. Die Wahl eines Flachdachs dürfte damit insbesondere bei der Errichtung mehrerer Wohneinheiten regelmäßig ausscheiden. Vor diesem Hintergrund ist als Bezugspunkt für die maßgebliche Wandhöhe die Firsthöhe der vorhandenen Gebäude bzw. der sich durchschnittlich bei einer Wandhöhe von 6,7 m ergebende Firsthöhe, jedenfalls aber die Möglichkeit der Errichtung eines Staffel- bzw. Laternengeschosses, festzusetzen. Im Hinblick auf das Planungsziel der verträglichen Nachverdichtung darf im Übrigen auch eine entsprechend dem Grundstück FINr. 359/17 Gemarkung Feldkirchen (Egerländer Straße 10) gebietsübergreifende Erhöhung der Wandhöhe auf 7,8 m nicht außer Betracht gelassen werden.

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen (max. zul. Grundfläche von 10 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) sowie das Verbot der Errichtung von Dacheinschnitten werden den gesellschaftlichen Anforderungen an moderne Wohn- und Bauformen ebenfalls nicht gerecht. Im Übrigen verhindern sie eine sowohl für Eigentümer und (potenzielle) Erwerber als auch Mieter attraktive Bebauung. Ich erhebe daher folgende, bereits anwaltlich abgestimmte

Einwendungen

gegen die im Entwurf, Stand 12.01.2023, vorliegenden Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „1. Änd. des Bebauungsplan Nr. 45 für das Gebiet nördlich der Ottostraße und des Riemer Gangsteigs und südlich der Bahnlinie München-Simbach“:

1. Festsetzung einer Mindestgröße für Baugrundstücke

Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Mindestgröße der Baugrundstücke von 350 m² wird dem mit der Planung verfolgten Ziel einer verträglichen Nachverdichtung nicht gerecht.

Ausgehend von einer Grundstücksgröße wie der meines Grundstücks FINr. 359/24, das eine Gesamtgröße von 770 m² aufweist, kommt bei Festsetzung einer Mindestgröße von 350 m² je Baugrundstück lediglich eine einzige Grundstücksteilung in Betracht.

Nur eine Grundstücksteilung ermöglicht eine Nachverdichtung jedoch nicht.

Dass nach dem derzeitigen Planungsstand die Errichtung mehrerer Wohneinheiten auf dem jeweiligen Baugrundstück zulässig ist, ändert hieran nichts. Denn aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,27 und den Vorgaben bzgl. der maximal zulässigen Wandhöhe ist die Schaffung mehrerer Wohneinheiten auf nur einem Baugrundstück kaum umsetzbar.

Zwar kann die Gemeinde im Hinblick auf ihre gemeindliche Planungshoheit (Art. 11 Abs. 2 BV, Art. 28 Abs. 2 GG) die mit ihrer Planung verfolgten Ziele grundsätzlich frei bestimmen. Werden die mit der Festsetzung verfolgten Ziele jedoch verfehlt, so fehlt es an der Erforderlichkeit des Bebauungsplans bzw. der einzelnen Festsetzung gem. § 1 Abs. 3 BauGB (VGH München, Beschluss v. 20.09.2022 - 15 ZB 21.2855).

Im Übrigen muss die Verwirklichung der nach § 1 Abs. 3 Satz 1 formulierten Planziele nach den Anforderungen des Abwägungsgebots (§ 1 Abs. 7 BauGB) realisierbar sein; die Anforderungen des Abwägungsgebots können sich auf das Planziel und damit auf die von der Gemeinde bestimmte Erforderlichkeit einer bestimmten Planung auswirken (Söfker, in: ErnsüZinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB; § 1 Rn. 180).

Vor diesem Hintergrund ist insbesondere im Hinblick auf die später durchzuführende Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) zu berücksichtigen, dass den der Festsetzung nach der Begründung zugrundeliegenden Belangen (Verhinderung einer kleinteiligen Siedlungsstruktur und Gewährleistung einer lockeren gebietstypischen Bebauung sowie der Unterbringung des Stellplatzbedarfs) erhebliche und im Rahmen der Abwägung als schutzwürdig zu berücksichtigende Belange entgegenstehen. § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB bestimmt ausdrücklich, dass die Bauleitpläne eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten sollen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB hat die Gemeinde auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Bei der Gewährleistung sozialgerechter Bodennutzung handelt es sich insoweit um eine

zentrale Aufgabe der Bauleitplanung (BVerwG Urt. v. 12.12.1969 -4C 105.66; Söfker, in: ErnsüZinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 1 Rn. 104f.).

Diese Belange werden bei Festsetzung einer Mindestgröße von 350m² je Baugrundstück und der damit verbundenen einmaligen Teilungsmöglichkeit nicht ausreichend beachtet.

Vielmehr lässt die mit der Festsetzung derzeit bewirkte Planung das stetig wachsende und dringende gesellschaftliche Bedürfnis nach Wohnraum, das gerade im Einzugsraum München besteht, in hohem Maße außer Acht. Durch die nur einmalige Teilungsmöglichkeit reduziert sich die Zahl der (potenziellen) Baugrundstücke erheblich. Eine Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung kommt damit nicht mehr in Betracht. Auch die Anforderungen an kostensparendes Bauen sowie die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen scheinen kaum umsetzbar. Denn aufgrund der hohen Grundstückspreise im Raum München scheiden der Erwerb und die spätere Unterhaltung eines Grundstücks von 350 m² für viele Teile der Bevölkerung aus. Der Erwerb und die Unterhaltung stehen damit im maßgeblichen Plangebiet von vornherein nur einer bestimmten Bevölkerungsgruppe offen.

2. Festsetzungen im Zusammenhang mit der GRZ

Auch die im Bebauungsplanentwurf zur GRZ getroffenen Festsetzungen entsprechen den der Bauleitplanung zugrundeliegenden Planungszielen nicht.

a) Schaffung moderner Wohn- und Bauformen

Bei einer Grundstücksfläche von 770 m² beträgt die zulässige Grundfläche bei der derzeit festgesetzten GRZ von 0,27 gem. § 19 Abs. 1, 2 BauNVO ca. 208 m². Wird das Grundstück geteilt, beträgt die zulässige Grundfläche lediglich ca. 104 m².

Die zulässige Grundfläche umfasst gem. § 19 Abs. 2 BauNVO sämtliche bauliche Anlagen, mithin auch Terrassen und Balkone sowie Wintergärten. Gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO sind darüber hinaus bei der Ermittlung der Grundfläche auch Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen.

Bei den üblichen Maßen einer Einzelgarage (ca. 18 m²) sowie einem - nach den Festsetzungen im Bebauungsplan zusätzlich erforderlichen - Stellplatz (ca. 14 m²) verbleiben bei einem geteilten Grundstück allein durch den Bau der erforderlichen Garagen und Stellplätze lediglich ca. 72 m² Grundfläche. Über eine Terrasse, einen Balkon sowie ggf. ein Wintergarten verfügt das Haus in diesem Fall noch nicht.

Ein Einfamilien- bzw. auch modernes Doppelhaus verfügt regelmäßig über eine Wohnfläche von ca. 160 m², verteilt auf zwei Vollgeschosse, mithin ca. 80 m² pro Geschoss.

Dieses Maß kann bei einer GRZ von lediglich 0,27 bei weitem nicht mehr erreicht werden. Somit können auch Terrassen und Balkone sowie ggf. ein Wintergarten in nur äußerst geringem Maß errichtet werden. Eine Schaffung moderner Wohn- und Bauformen wird damit nicht ermöglicht. Denn gerade eine offene und großzügige Bebauung sowie sich in die Natur einfügende Terrassen bzw. einer vollumfänglichen Nutzung zugängliche Balkone entsprechen einem modernen Baustil.

b) Bewältigung der angespannten Wohnraumsituation und des Bevölkerungszuwachses

Entsprechendes gilt für die der Festsetzung nach der Begründung ausdrücklich zugrundeliegenden Belange (Bewältigung der angespannten Wohnraumsituation und den für die Gemeinde prognostizierten Bevölkerungszuwachs, S. 13/21).

Gerade im Hinblick auf die Größe der Grundstücke sollte versucht werden, die Planung so zu konzipieren, dass eine möglichst großzügige Schaffung von Wohnraum ermöglicht wird, da dieser allem voran im Einzugsraum München besonders erforderlich ist.

Bei einer (nach Abzug der Garagen und Stellplätze sowie der Fläche für Terrassen und Balkone) verbleibenden Wohnfläche von ca. 55 m² im EG, ist dies jedoch gerade nicht der Fall.

c) Überschreitung der zulässigen GRZ um 15%

Dass die GRZ durch Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen um 15% überschritten werden darf, lässt grundsätzlich keine andere Bewertung zu, da die sich ergebende zulässige Überschreitung von ca. 15 m² nur *insgesamt* erfolgen darf.

Gerade bei der Errichtung mehrerer Wohneinheiten auf nur einem (geteilten) Baugrundstück kann damit das 1. Obergeschoss sowie ggf. auch das Dachgeschoss nicht mit einem voll nutzbaren und modernen Anforderungen entsprechenden Balkon ausgestattet werden. Dies mindert die Attraktivität der Bebauung deutlich.

Im Übrigen handelt es sich bei der Gestaltung einer 15 prozentigen Überschreitung um eine Ausnahmeregelung im Sinne des § 16 Abs. 6 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB, sodass die Überschreitung grundsätzlich einer Ermessensentscheidung (40 BayVwVfG) unterliegt. Da eine festgesetzte Ausnahme nicht zur Regel werden darf (Petz, in: König/Roeser/Stock, BauNVO, § 16 Rn. 43), bleibt fraglich, in

welchen Fällen eine solche letztendlich gewährt werden kann.

d) Überschreitung der zulässigen GRZ um 10%

Entsprechendes gilt, soweit der Bebauungsplan eine Überschreitung der GRZ um 10% für Wintergärten zulässt. Dies insbesondere, da ausgehend von einer Grundstücksfläche i. H.v. 770 m² bei einer Teilung (ca. 385 m²) ein Wintergarten lediglich mit einer Größe von knapp 10 m² errichtet werden kann. Da sich ein solcher nur schwer als zusätzlicher, lichtsaffender Aufenthaltsraum nutzen lässt, wird zur Verringerung einer zusätzlichen Versiegelung regelmäßig auf die Errichtung verzichtet werden. Dies kann jedoch nicht Sinn und Zweck der Festsetzung sein.

e) Erhöhung der GRZ auf 0,4

Vor diesem Hintergrund ist es angemessen, die festgesetzte GRZ auf 0,4 zu erhöhen.

Die Angemessenheit ergibt sich, da eine GRZ von 0,4 in Anbetracht der Größe der maßgeblichen Grundstücke aufgrund der verbleibenden Freiflächen nicht nur das in der Festsetzungsbegründung ausdrücklich genannte - und grundsätzlich sehr zu begrüßende - Planungsziel der Verhinderung einer übermäßigen Versiegelung wahrt.

Sie ist insbesondere auch städtebaulich vertretbar, da sich eine GRZ von 0,4 im Rahmen der im angrenzenden Bebauungsplans Nr. 85 für das Gebiet Sudeten-/Reichenbergerstraße vom 28.11.2000 maximal zulässigen Grundflächenmaße hält bzw. diese sogar unterschreitet. Ausweislich der Begründung des Bebauungsplans Nr. 85 (S. 2), entsprechen die dort festgesetzten Maße der Grundflächen für die Grundstücke westlich der Wilhelm-Vetter-Straße einer GRZ von 0,4. Die festgesetzten Grundflächen für die Grundstücke östlich der Wilhelm-Vetter-Straße sogar einer GRZ von 0,5. Die Grundstücke östlich der Wilhelm-Vetter-Straße grenzen unmittelbar an den hier maßgeblichen Planbereich an. Zudem weisen sämtliche in dem sich ergebenden maßgeblichen Bereich liegenden Grundstücke sowie insbesondere die Grundstücke entlang der Egerländer Straße eine ähnliche Grundstücksgröße auf. Auch eine einheitliche Bebauung wäre somit gewährleistet.

Im Übrigen liegen auch dem Bebauungsplan Nr. 85 ausweislich seiner Begründung (S. 1) die Planungsziele der baulichen Verdichtung unter Beibehaltung der offenen Bauweise und der gleichzeitigen möglichst weitreichenden Erhaltung der vorhandenen Grünbereiche zugrunde. Die im Bebauungsplan Nr. 85 getroffenen Festsetzungen der maximal zulässigen Grundflächen zeigen damit deutlich, dass eine GRZ 0,4 bis 0,5 diesen Zielen nicht entgegensteht, sondern vielmehr mit diesen vereinbar ist.

3. Festsetzung bzgl. der Höhe baulicher Anlagen - maximal zulässige Wandhöhe

Auch nicht ausreichend Rechnung getragen wird den festgelegten Planungszielen, soweit bei der Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe eine einheitliche Wandhöhe von 6,7 m zuzüglich eines Puffers von 0,1 m addiert worden ist. Denn auch hierdurch wird weder eine verträgliche Nachverdichtung noch eine Schaffung moderner Wohn- und Bauformen hierdurch ermöglicht.

a) Auswirkungen bei Wahl eines Flachdachs

Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass bei Wahl eines (einer modernen Bauweise entsprechenden) Flachdachs ausweislich der Festsetzungen die Wandhöhe bis zur Oberkante der Attika gemessen wird. Da insoweit das Dachgeschoss als weiteres, nahezu vollständiges Geschoss wegfällt, kommt die Wahl eines Flachdachs - insbesondere bei der Errichtung mehrerer Wohneinheiten - in den meisten Fällen letztendlich kaum in Betracht.

Vor diesem Hintergrund sollte sich der obere Bezugspunkt bei Flachdächern an der Firsthöhe der vorhandenen Bauten bzw. an einer sich bei geneigten Dächern und einer Wandhöhe von 6,7 m ergebenden durchschnittlichen Firsthöhe orientieren. Das Abstellen auf die Firsthöhe als oberen Bezugspunkt bei Flachdächern ist durchaus üblich und eine entsprechende Festsetzung im Rahmen des § 9 BauGB auch zulässig. Im Übrigen stellt sich die Firsthöhe auch Rahmen des § 34 BauGB als eine gängige Beurteilung bzgl. der Frage des Einfügens von Flachdächern da, da beim Vorhandensein unterschiedlicher Höhen grundsätzlich eine Höhe innerhalb dieses Rahmens zulässig ist (Söfker, in: ErnsüZinkahn/Bielenberg/Krautzberger, § 34 Rn. 42).

Ungeachtet dessen, sollte jedenfalls eine Festsetzung bzgl. der Zulässigkeit der Errichtung eines Staffel- bzw. Laternengeschosses erfolgen. Insoweit besteht kein Anlass zur Sorge, dass sich die Gesamtkubatur des Gebäudes aufgrund der sich ergebenden Gebäudehöhe als besonders massiv darstellt. Denn durch die Rückversetzung des Geschosses wird ein deutlich niedrigerer Eindruck erweckt sowie im Übrigen auch eine ausreichende Belichtung und Belüftung der benachbarten Grundstücke gewährleistet.

b) Auswirkungen bei der Wahl sonstiger Dachformen

Auch bei Wahl der übrigen zulässigen Dachformen, wird die Möglichkeit einer Aufstockung zur Ermöglichung einer Nachverdichtung und der Schaffung von Wohnraum nicht ausreichend gerecht, da

eine Unterbringung von üblichen drei Wohneinheiten in einem Haus mit ca. 210 m² Grundfläche durch den nicht vollständigen Dachausbau nicht bzw. nur sehr schwer möglich sein wird. Weshalb insoweit einzig für das Grundstück FINr. 359/17 (Egerländerstraße 10) eine maximal zulässige Wandhöhe von 7,8 m festgesetzt ist, erschließt sich vor diesem Hintergrund nicht. Gründe, die gegen eine generell maximal zulässige Wandhöhe von max. 7,8 m sprechen, sind nicht ersichtlich. Dass im Hinblick auf künftige Bebauung eine Gebäudehöhe von 7,8 m nicht als unzumutbar angesehen werden kann, zeigt die Entscheidung der Festsetzung für das Grundstück FIN r. 359/17 deutlich.

4. Festsetzungen zu Nebenanlagen

Soweit nach den Festsetzungen im Bebauungsplan Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche lediglich mit einer Fläche von 10m² zulässig sind, ist diese Fläche zu erhöhen. Dies insbesondere, da sich in Anbetracht der Größe der Grundstücke auch Nebenanlagen von ca. 15 m² lediglich als untergeordnete Anlagen darstellen. Die städtebauliche Gestalt des Gebiets wird hierdurch nicht verändert. Derartige Anlagen (bspw. großzügige, lebensraumschaffende Naturteiche) sind gerade im Hinblick auf das in der Begründung genannte Planungsziel der Schaffung moderner Bau- und Wohnformen für viele Grundstückseigentümer von erheblicher Bedeutung.

5. Unzulässigkeit von Dacheinschnitten

Auch die Unzulässigkeit einer Errichtung von Dacheinschnitten wird den an moderne Wohn- und Bauformen zu stellenden Anforderungen nicht gerecht. Insoweit ist insbesondere zu beachten, dass hierdurch weder eine zusätzliche Versiegelung noch eine Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung angrenzender Grundstücke stattfindet. Zudem wird hierdurch insbesondere bei mehreren Wohneinheiten (auch bei einer Wandhöhe von nur 6,7 m) ein angenehmer und attraktiver Wohnraum im Dachgeschoss geschaffen.

6. Festsetzungen über die Grünordnung

Soweit der Bebauungsplan Festsetzungen über die Grünordnung trifft, wird angeregt, sowohl in der Satzung als auch in der Begründung aufzunehmen bzw. ausdrücklich klarzustellen, dass die Ersetzung des bestehenden und zu erhaltenden Baumbestands durch einen heimischen Baum bei Ausfall auch an einer anderen Stelle als der im Baumbestandsplan eingezeichneten erfolgen darf, soweit keine baumschutzrechtlichen Gesichtspunkte entgegenstehen. So kann vermieden werden, dass künftig Baumpflanzungen unmittelbar an der Grundstücksgrenze vorgenommen werden, wie dies bei vielen Grundstücken, insbesondere auch dem meinen (Baum Nr. 67, Grundstück FINr. 353/7 Gemarkung Feldkirchen (Ottostraße 20) sowie Baum Nr. 71, Grundstück FINr. 353/9 Gemarkung Feldkirchen (Ottostraße 22)) derzeit der Fall ist. Hierdurch wird insbesondere eine ausreichende Besonnung der angrenzenden Grundstücke gewährt.

Ortsplanerische Beurteilung

Es wird zunächst zur Kenntnis genommen, dass die maßgeblichen Änderungen des Bebauungsplans Nr. 45 generell begrüßt werden.

Zu 1. Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 350 m²

Es ist das Ziel des vorliegenden Bebauungsplans die lockere Bebauung mit „Gartenstadt-Charakter“, die von einer Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt ist, zu erhalten und eine zu kleinteilige Entwicklung zu vermeiden.

Durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße zielte die Gemeinde bisher darauf ab, eine zu kleinteilige Siedlungsstruktur, die nicht der gewachsenen Ortsstruktur entspricht zu vermeiden.

Nach erneuter Überprüfung soll die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke auf 300 qm reduziert werden.

So wird für alle bisher nicht geteilten Grundstücke mit Einzelhausbebauung eine weitere Teilung ermöglicht, so dass auch eine Doppelhausbebauung untergebracht werden kann, wodurch Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Damit ergeben sich rechnerisch für folgende Grundstücke zusätzliche Teilungsmöglichkeiten:

- Fl.-Nr. 351/7 – Sudetenstraße 23 (2→3)
- Fl.-Nr. 351/4 – Egerländer Straße 15 (2→3)

- Fl.-Nr. 352 – Egerländer Straße 11a (1→2)
Fl.-Nr. 353/7 – Ottostraße 20 (2→3)
Fl.-Nr. 353/10 – Ottostraße 24 (1→2)

Es ist dabei das städtebauliche Ziel der Gemeinde durch den vorliegenden Bebauungsplan die Voraussetzung für eine verträgliche Nachverdichtung zu schaffen. Die Gemeinde möchte durch die vorliegende Planung auf die genannten Herausforderungen wie Wohnungsknappheit reagieren und eine verträgliche Nachverdichtung zulassen, ohne aber eine Nachverdichtung um jeden Preis einzufordern, die langfristig negative Auswirkungen für das Plangebiet mit sich bringen kann.

Es ist richtig, dass bei einer Grundstücksgröße von 770 m² das Grundstück bei einer festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 300 qm zweimal geteilt werden kann. Damit kann eine gebietstypische Einzel- oder Doppelhausbebauung realisiert werden. Da die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten nicht festgesetzt wird, sind auch Mehrfamilienhäuser möglich. Eine Nachverdichtung ergibt sich nicht ausschließlich über Grundstücksteilungen, sondern hier vor allem auch über die Möglichkeit einer vertikalen Nachverdichtung. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 45, in Kraft getreten am 30.09.1959, setzt eine Traufhöhe (Abstand Oberkante Fußpfette des Dachstuhls bis zum gewachsenen Gelände) von 6,0 m fest. Der vorliegende Bebauungsplan hingegen ermöglicht eine höhere Wandhöhe von nun 7,10 m (vgl. Punkt 3 der vorliegenden Stellungnahme). Weiterhin ergibt sich eine flächenhafte Nachverdichtung. Die durchschnittliche GRZ des Plangebiets beläuft sich auf 0,22. Folglich ergeben sich durch die festgesetzte GRZ von 0,27 für die meisten Grundstücke auch verträgliche flächenhafte Nachverdichtungsmöglichkeiten. Weiterhin wird auf die Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundfläche gemäß der Festsetzungen 3.2 bis 3.4 hingewiesen. Zudem kann der notwendige Stellplatzbedarf in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Die Mindestgrundstücksgröße von 300 qm muss auch im Kontext mit anderen Festsetzungen gesehen werden. So ist bei einer GRZ von 0,27 ein Hauptgebäude mit einer Grundfläche von ca. 80 qm zulässig. Zudem muss auf dem jeweiligen Grundstück der entsprechende Stellplatzbedarf sowie die Zufahrten und Nebenanlagen untergebracht werden.

Die städtebauliche Konzeption zielt darauf ab, zusätzlichen Wohnraum, auch kostengünstigen Wohnraum, zu schaffen. Gleichzeitig soll aber auch die städtebauliche Eigenart, die maßgeblich die Attraktivität des Plangebiets prägt, in dem Quartier gesichert werden. Eine städtebauliche Konzeption kann nicht nur ausschließlich die Eigentumsbegründung berücksichtigen, vielmehr wird versucht einen tragbaren Kompromiss zu finden.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne öffentliche und private Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Es ist ein wesentliches Ziel der Gemeinde verträgliche Nachverdichtungsmöglichkeiten im Plangebiet zu schaffen. Gleichmaßen soll aber auch die Flächenversiegelung begrenzt werden. D.h. die Gemeinde zielt darauf ab, angemessenen Wohnraum zu schaffen und dabei auch die Belange der Umwelt sowie Klimaverträglichkeit zu berücksichtigen. Auch diese wesentlichen zukunftsorientierten Ziele müssen im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Die getroffenen Festsetzungen werden als notwendig erachtet, um diesen Zielen ausreichend nachzukommen. Es ist richtig, dass gem. § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB Bauleitpläne eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten sollen. Weiterhin hat gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB die Gemeinde auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu gewährleisten. § 1 Abs. 5 beinhaltet aber auch, dass Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten sollen, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber den künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Dabei soll auch dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern.

Neben dem Aspekt einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sind eben auch umweltschützende Anforderungen zu berücksichtigen.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke von 350 qm auf 300 qm reduziert wird. Durch die Regulierung der Mindestgrundstücksgröße soll ein schonender Umgang mit Grund und Boden in einem bisher locker bebauten Gebiet gesichert werden. Die Regulierung der Grundstücksteilung steht der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nicht entgegen, da die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten nicht beschränkt wird und so auch Mehrfamilienhäuser umsetzbar sind. Das Festsetzungskonzept steht dem nicht entgegen.

Auch durch kleinteilige Grundstücksgröße kann nicht zwangsläufig Eigentum für weite Kreise der Bevölkerung geschaffen werden. Die Gemeinde zielt wie bereits erwähnt auf eine Nachverdichtung ab, möchte dies aber nicht ausschließlich durch mehr Baugrundstücke erzielen, sondern durch ein geeignetes Festsetzungskonzept, welches die städtebauliche Eigenart des Quartiers sichert und gleichzeitig vor allem vertikale Nachverdichtungsmöglichkeiten schafft.

Zu 2. Festsetzungen im Zusammenhang mit der GRZ

Gemäß dem Entwurf vom 12.01.2023 wird die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,27 festgesetzt.

Das heißt bei einer nun angenommenen Grundstücksgröße von 300 qm kann ein Hauptgebäude mit einer ca. 80 qm errichtet werden. (vgl. Festsetzung A 3.1)

Weiterhin können, in diesem Beispiel, zusätzlich 12 qm für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen verwendet werden. (vgl. Festsetzung A 3.2)

Auch für die Errichtung von Wintergärten können, in diesem Beispiel, zusätzlich 8 qm verwendet werden. (vgl. Festsetzung 3.3)

Die höchstzulässige Grundfläche beläuft sich in diesem Beispiel auf 165 qm. Die höchstzulässige Grundfläche darf nicht überschritten werden und beinhaltet das Hauptgebäude, die Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen, die Wintergärten sowie die Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuser) (vgl. Festsetzung 3.4)

Grundstücksgröße	=	300 qm
Hauptgebäude	=	80 qm
Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen	=	12 qm
Wintergärten	=	8 qm
Summe	=	100 qm

Höchst zulässige Grundfläche ohne Tiefgarage = **165 qm** (300 qm x 0,55)

Höchst zulässige Grundfläche mit Tiefgarage = **195 qm** (300 qm x 0,65)

Wie das Beispiel zeigt, bleibt eine Fläche von 65 qm um die oberirdischen Stellplätze und Zufahrten unterzubringen.

Die Festsetzung A 3.4 beinhaltet zudem, dass bei der Errichtung einer Tiefgarage eine Gesamt-Grundflächenzahl von 0,65 zulässig ist.

In dem Rechenbeispiel würde folglich die höchst zulässige Grundfläche 195 qm betragen.

Die durchschnittliche GRZ des Plangebiets beläuft sich auf 0,22. Durch eine Erhöhung der GRZ auf 0,27 wird für die meisten Grundstücke eine verträgliche flächenhafte Nachverdichtung ermöglicht.

Durch das getroffene Festsetzungskonzept bzgl. der Grundfläche, gerade durch die höhere Gesamt-Grundflächenzahl im Falle einer Tiefgaragenerrichtung, können durchaus mehrere Wohneinheiten verwirklicht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die GRZ von 0,27 auf das Hauptgebäude (GRZ I) bezieht. Die Gesamt-GRZ von 0,55 (ohne Tiefgarage) bzw. 0,65 (mit Tiefgarage) beinhaltet neben dem Hauptgebäude auch Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen, Wintergärten, Stellplätze, Zufahrten, Garagen und weitere Nebenanlagen.

Der Bebauungsplan sieht die Überschreitungsmöglichkeiten gem. der Festsetzungen 3.2 bis 3.4 als Regelfall vor.

Eine GRZ I (Hauptgebäude) von 0,4 würde den bestehenden baulichen Kubaturen im Plangebiet und dem locker bebauten Charakter nicht entsprechen. Es wird an dieser Stelle nochmals auf die Gesamt-GRZ (GRZ II) von 0,55 bzw. 0,65 hingewiesen.

Zu a) Schaffung moderner Wohn- und Bauformen

Es ist richtig, dass die zulässige Grundfläche bei der derzeit festgesetzten GRZ von 0,27 bei einer Grundstücksgröße von 770 qm 208 qm beträgt und bei einer Grundstücksgröße von 385 qm 104 qm beträgt.

Wie zuvor dargestellt, werden gemäß der Festsetzungen 3.2 bis 3.4. für Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen, Wintergärten, Stellplätze, Zufahrten, Garagen und weitere Nebenanlagen Überschreitungsmöglichkeiten festgesetzt.

Die Gesamt-GRZ beläuft sich auf 0,55 ohne Tiefgarage und 0,65 mit Tiefgarage.

Gemäß dem vorherigen Rechenbeispiel können so alle notwendigen Anlagen untergebracht werden. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO können Überschreitungsmöglichkeiten im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Nach dem vorherigen Rechenbeispiel ist bei einer Mindestgrundstücksgröße von 300 qm ein Hauptgebäude mit 80 qm zulässig. Der vorliegende Bebauungsplan regelt nicht die Anzahl an Vollgeschossen, sondern lediglich die Wandhöhe. In jedem Fall sind zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss möglich.

Folglich kann auch hier eine Wohnfläche von 160 qm umgesetzt werden. Dieses Maß kann damit schon mit einer GRZ I von 0,27 für das Hauptgebäude umgesetzt werden.

Für Terrassen und Balkone sowie auch einen Wintergarten bestehen gem. der Festsetzungen 3.2 und 3.3 weitere Überschreitungsmöglichkeiten.

Eine Schaffung von modernen Wohn- und Bauformen, die sich auch gut in die Natur einfügen, wird damit ermöglicht.

Zudem erscheint es gerade hinsichtlich dieses Aspekts notwendig, die Flächenversiegelung zu beschränken, um ausreichend Freiflächen zu sichern, die gebietstypisch sind und zu einer menschenwürdigen Umwelt beitragen.

Zu b) Bewältigung der angespannten Wohnraumsituation und des Bevölkerungszuwachses

Durch das vorliegende Festsetzungskonzept soll den Herausforderungen wie z.B. der Bewältigung der angespannten Wohnraumsituation und dem für die Gemeinde prognostizierten Bevölkerungszuwachs angemessen begegnet werden.

Wie das vorherige Rechenbeispiel aufzeigt ist bei einer neuen Mindestgrundstücksgröße von 300 qm durch eine GRZ von 0,27 eine Grundfläche von 80 qm möglich. In Kombination mit den weiteren Festsetzungen wie den Überschreitungsmöglichkeiten gem. A 3.2 bis 3.4 und der Wandhöhe werden verträgliche Nachverdichtungsmöglichkeiten und damit auch Wohnraum geschaffen, ohne der locker bebauten Gebietsstruktur mit typischen Freiflächen komplett zu widersprechen. Zudem wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten nicht beschränkt.

Zu c) Überschreitung der zulässigen GRZ um 15%

Bei den Festsetzungen 3.2 und 3.3 handelt es sich jeweils um prozentuale Überschreitungsmöglichkeiten, die sich auf die höchst zulässige Grundfläche gem. der Festsetzung 3.1 beziehen.

Gemäß dem Rechenbeispiel ist eine Grundfläche von 80 qm zulässig. Folglich können für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen zusätzlich 12 qm verwendet werden und für Wintergärten zusätzlich 8 qm.

Die Überschreitungsmöglichkeiten stehen damit im Verhältnis zur höchstzulässigen Grundfläche, was als sinnvoll erachtet wird, da ein kleineres Gebäude auf einem kleineren Grundstück in der Regel auch beispielsweise eine kleinere Terrasse besitzt.

Größere Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen sowie Wintergärten können in jedem Fall umgesetzt werden, solange die höchstzulässige Grundfläche gemäß A 3.1 sowie die jeweiligen Überschreitungsmöglichkeiten gemäß A 3.2 und A 3.3 eingehalten werden.

Die Gesamt-GRZ von 0,55 bzw. 0,65 gemäß der Festsetzung A 3.4 ist in jedem Fall einzuhalten.

So können demnach auch im 1. Obergeschoss sowie auch im Dachgeschoss vollnutzbare und modernen Anforderungen entsprechenden Balkone ausgebildet werden.

Die zusätzlichen Überschreitungsmöglichkeiten gemäß der Festsetzungen A 3.2 und A 3.3 wurden gerade aus dem Grund, dass Balkone, Terrassen und Wintergärten die Attraktivität der Bebauung steigern eingeräumt.

Es handelt sich bei den Festsetzungen gem. A 3.2 und A 3.3 um keine Ausnahmeregelung im Sinne des § 16 Abs. 6 BauNVO.

Dieser Paragraph beinhaltet, dass nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden können.

D.h. die Gemeinde hätte die Möglichkeit Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorzusehen. Es kann also die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, dass gem. § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans solche Ausnahmen im Einzelfall zugelassen werden können, diese Ausnahmen müssten aber im Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehen werden und hinreichend bestimmt sein.

Dies trifft auf die Festsetzungen A 3.2 und A 3.3 nicht zu.

Für die Überschreitungsmöglichkeiten sind keine Ausnahmen vorgesehen. Die Überschreitungsmöglichkeiten werden hier verbindlich geregelt.

Es handelt sich um die rechtmäßige Möglichkeit gem. § 16 Abs.5 BauNVO, die besagt, dass im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Baugebiets, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden kann; die Festsetzungen können oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden.

Es handelt sich also um keine Ausnahmeregelung. Hierzu müsste beispielsweise formuliert sein, dass die höchstzulässige Grundflächenzahl ausnahmsweise durch Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen insgesamt um max. 15% überschritten werden kann.

Dies ist hier aber nicht der Fall.

Zu d) Überschreitung der zulässigen GRZ um 10%

Entsprechend der Festsetzung 3.3 kann die höchstzulässige Grundflächenzahl durch Wintergärten insgesamt um max. 10 % überschritten werden.

Bei einer Grundstücksgröße von 385 qm beträgt die zulässige Grundfläche ca. 104 qm. Folglich werden für den Wintergarten weitere 10 qm Überschreitungsmöglichkeit eingeräumt.

Die Festsetzung besagt nicht, dass der Wintergarten maximal eine Größe von 10 qm aufweisen darf. Die Festsetzung räumt eine weitere Überschreitungsmöglichkeit für Wintergärten ein.

Es kann durchaus auch ein größerer Wintergarten errichtet werden, wenn die höchstzulässige Grundfläche gem. Festsetzung A 3.1 sowie die Überschreitungsmöglichkeit gemäß der Festsetzung A 3.3 eingehalten werden.

So kann ein weiterer lichtschaffender Raum errichtet werden. Die Gesamt-GRZ von 0,55 bzw. 0,65 ist einzuhalten.

e) Erhöhung der GRZ auf 0,4

Der Bebauungsplan Nr. 85 für das Gebiet Sudeten-/Reichenbachstraße, rechtskräftig i.d.F. vom 20.11.1996 setzt eine Gesamt-GRZ von 0,4 fest.

Die in dem Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beinhaltet gemäß § 19 Abs. 4 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 45 wird dagegen gem. der Festsetzung A 3.4 eine Gesamt-GRZ von 0,55 ohne Tiefgarage und 0,65 mit Tiefgarage ermöglicht. Konkret kann eben die höchstzulässige Grundflächenzahl gem. Festsetzung A 3.1 durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, durch Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrasse, durch Wintergärten und durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,55 überschritten werden. Durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 3 genannten Anlagen ist eine Überschreitung bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,65 möglich.

Durch das vorliegende Festsetzungskonzept ist mehr Versiegelung als im Bebauungsplan Nr. 85 möglich. Dies ist notwendig, um dem vertraglichen Nachverdichtungsanspruch gerecht zu werden. Gleichzeitig kann noch ausreichend Grün- und Freifläche gesichert werden. Eine Anpassung der festgesetzten GRZ würde eine Reduzierung der höchstzulässigen Gesamt-Grundfläche bedeuten.

Zu 3. Festsetzung bzgl. der Höhe baulicher Anlagen - maximal zulässige Wandhöhe

Die Festsetzung der Wandhöhe zielt generell darauf ab, die städtebauliche Eigenart in dem Gebiet zu sichern. Durch das bisherige Festsetzungskonzept zur Wandhöhe können für die meisten Grundstücke Aufstockungs- bzw. Dachausbaumöglichkeiten geschaffen werden, so dass eine Nachverdichtung in der Höhe stattfinden kann. Gleichzeitig wird der Bestand gesichert.

Nach detaillierter Prüfung der Bauakten bildet die Wandhöhe von 7,10 m die höchste Wandhöhe im Plangebiet ab. In der Begründung wird fälschlicherweise dargestellt, dass das Grundstück mit der Fl.-Nr. 359/17 (Egerländerstr. 10) im Bestand eine Wandhöhe von 7,80 m aufweist. Dieser Wert resultiert durch einen sehr hohen Sockel im Gebäudebestand.

Nach erneuter Überprüfung soll das bisherige Festsetzungskonzept zur Wandhöhe dahingehend angepasst werden, dass anstatt der absoluten Wandhöhe in Metern über Normalhöhenull eine einheitliche relative Wandhöhe von 7,10 m festgesetzt werden soll.

Die Wandhöhe wird dabei gemessen von der Höhe des natürlichen Geländes am Schnittpunkt der Baugrundstücksmitte mit der Straßenbegrenzungslinie (Hauseingangsseite) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

Durch eine Wandhöhe von 7,10 m können durchaus moderne Wohn- und Bauformen geschaffen werden.

Es ist richtig, dass bei Flachdächern die Attika den oberen Bezugspunkt zur Bemessung der Wandhöhe darstellt. Dadurch kann ein Flachdachgebäude mit zwei Vollgeschossen errichtet werden.

Für Gebäude mit Flachdächern soll bewusst keine höhere Wandhöhe festgesetzt, damit sich die Gebäude mit einem Flachdach vertraglich in die bestehende Höhenentwicklung der Gebäude einfügen. Die Attika eines Flachdachgebäudes befindet sich damit auf der Höhe der Traufe eines Gebäudes mit einem Sattel-, Walm- oder Zeltdachs.

Nachdem bisher im Plangebiet keine Gebäude mit einem Flachdach bestehen, wurde darauf abgezielt diese möglichst vertraglich einzubinden. Daher wurde keine gesonderte Wandhöhe für Flachdachgebäude festgesetzt.

Damit sich Flachdachgebäude zukünftig auch vertraglich in das Plangebiet integrieren, soll darauf verzichtet werden als oberen Bezugspunkt die Firsthöhe der vorhandenen Gebäude bzw. die sich durchschnittlich bei einer Wandhöhe von nun 7,10 m ergebene Firsthöhe festzusetzen.

Zu a) Auswirkungen bei Wahl eines Flachdachs

Es ist richtig, dass bei Flachdächern die Attika den oberen Bezugspunkt zur Bemessung der Wandhöhe darstellt. Dadurch kann ein Flachdachgebäude mit zwei Vollgeschossen errichtet werden.

Für Gebäude mit Flachdächern soll bewusst keine höhere Wandhöhe festgesetzt, damit sich die Gebäude mit einem Flachdach vertraglich in die bestehende Höhenentwicklung der Gebäude einfügen. Die Attika eines Flachdachgebäudes befindet sich damit auf der Höhe der Traufe eines Gebäudes mit einem Sattel-, Walm- oder Zeltdachs.

Nachdem bisher im Plangebiet keine Gebäude mit einem Flachdach bestehen, wurde darauf abgezielt diese möglichst vertraglich einzubinden. Daher wurde keine gesonderte Wandhöhe für Flachdachgebäude festgesetzt.

Damit sich Flachdachgebäude zukünftig auch vertraglich in das Plangebiet integrieren, soll darauf verzichtet werden als oberen Bezugspunkt die Firsthöhe der vorhandenen Gebäude bzw. die sich durchschnittlich bei einer Wandhöhe von nun 7,10 m ergebene Firsthöhe festzusetzen.

Es ist richtig, dass sich die Firsthöhe auch im Rahmen des § 34 BauGB als eine gängige Beurteilung bzgl. der Frage des Einfügens von Flachdächern darstellt. Dennoch zielt die Gemeinde darauf ab, dass sich künftige Flachdachgebäude vertraglich in das Quartier einfügen, da bisher keine Flachdachgebäude vorhanden sind.

Die Gesamtkubatur eines Gebäudes mit Staffel- bzw. Laternengeschoss könnte sich negativ auf das Ortsbild auswirken, da beispielsweise auf der Gebäuderückseite eine Wandhöhe bis zur Attika von 9 m resultieren würde. Es müssen zwar die Abstandsflächen eingehalten werden, dennoch könnte die Nachbarbebauung durch eine durchaus massiv wirkende Wand beeinträchtigt werden.

b) Auswirkungen bei der Wahl sonstiger Dachformen

Die Festsetzung der Wandhöhe zielt generell darauf ab, die städtebauliche Eigenart in dem Gebiet zu sichern. Durch das bisherige Festsetzungskonzept zur Wandhöhe können für die meisten Grundstücke Aufstockungs- bzw. Dachausbaumöglichkeiten geschaffen werden, so dass eine Nachverdichtung in der Höhe stattfinden kann. Gleichzeitig wird der Bestand gesichert.

Nach detaillierter Prüfung der Bauakten bildet die Wandhöhe von 7,10 m die höchste Wandhöhe im Plangebiet ab. In der Begründung wird fälschlicherweise dargestellt, dass das Grundstück mit der Fl.-Nr. 359/17 (Egerländerstr. 10) im Bestand eine Wandhöhe von 7,80 m aufweist. Dieser Wert resultiert durch einen sehr hohen Sockel im Gebäudebestand. Eine Wandhöhe von 7,80 m besteht demnach im Plangebiet nicht.

Nach erneuter Überprüfung soll das bisherige Festsetzungskonzept zur Wandhöhe dahingehend angepasst werden, dass anstatt der absoluten Wandhöhe in Metern über Normalhöhenull eine einheitliche relative Wandhöhe von 7,10 m festgesetzt werden soll.

Die Wandhöhe wird dabei gemessen von der Höhe des natürlichen Geländes am Schnittpunkt der Baugrundstücksmitte mit der Straßenbegrenzungslinie (Hauseingangsseite) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

Durch eine Wandhöhe von 7,10 m können durchaus moderne Wohn- und Bauformen geschaffen werden. Auch wird bei einer Wandhöhe von 7,10 m die Möglichkeit einer Aufstockung zur Nachverdichtung und damit zur Schaffung von Wohnraum gegeben. Bei einer Wandhöhe von 7,10 m ist durchaus die Ausbildung eines attraktiven, ausgebauten Dachgeschosses möglich.

Zu 4. Festsetzungen zu Nebenanlagen

Gemäß der Festsetzung 5.6 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhäuser) bis zu einer Größe von 10 qm auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Damit ist gemeint, dass jede Nebenanlage eine Größe von 10 qm aufweisen darf.

Die Baugrenzen sind in dem Plangebiet sehr großzügig gefasst. Die Gemeinde zielt darauf ab, wenn dann nur eindeutig untergeordnete und kleine Nebenanlagen bis zu einer Größe von 10 qm außerhalb der Baugrenzen zuzulassen, um die Ein- und Durchgrünungsbereiche zu sichern.

An der Festsetzung soll daher festgehalten werden.

Variante 1 (ortsplanerische Empfehlung):

Ein Pool, auch Naturbadeteich, ist eine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO. Gemäß Art. 57 (1) Nr. 10 BayBO sind Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m³ verfahrensfrei, dennoch sind die baurechtlichen Vorschriften einzuhalten.

Ein Pool ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 10 qm zulässig. Die Gesamt-Grundflächenzahl von 0,55 bzw. 0,65 ist aber in jedem Fall einzuhalten.

Generell steht der Umsetzung eines Pools nichts entgegen, zumal auch bereits einige Pools im Plangebiet bestehen.

Es wird aber darauf aufmerksam gemacht, dass die Realisierung eines Pools nicht zwangsläufig im Sinne einer klimaangepassten und klimaverträglichen Stadtentwicklung ist und ein privater Pool auch nicht im Sinne einer nachhaltigen Wassernutzung ist.

Zudem ist der Heimstettener See als öffentliche Erholungs- und Bademöglichkeit gut erreichbar.

Eine weitere Erhöhung der Größe für Nebenanlagen oder die Zulässigkeit von Pools mit mehr als 10 qm außerhalb der Baugrenze wird daher nicht angestrebt. Innerhalb der Baugrenze sind Pools zulässig, wenn die Gesamt-Grundflächenzahl eingehalten wird. Da die Baugrenzen sehr großzügig gefasst sind, ist die Unterbringung eines Pools durchaus möglich. Auch aus Nachbarschutzgründen ist eine Unterbringung eines Pools innerhalb der Baugrenze sinnvoll. Zudem können 10 qm des Pools gemäß dem Festsetzungskonzept auch außerhalb der Baugrenze untergebracht werden.

Variante 2 (ortsplanerische Empfehlung):

Ein Pool, auch Naturbadeteich, ist eine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO. Gemäß Art. 57 (1) Nr. 10 sind Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m³ verfahrensfrei, dennoch sind die baurechtlichen Vorschriften einzuhalten.

Ein Pool ist nach dem aktuellen Festsetzungskonzept außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

bis zu einer Größe von 10 qm zulässig. Die Gesamt-Grundflächenzahl von 0,55 bzw. 0,65 ist aber in jedem Fall einzuhalten.

Generell steht der Umsetzung eines Pools nichts entgegen, zumal auch bereits einige Pools im Plangebiet bestehen.

Zukünftig sollen Pools auch mit mehr als 10 qm Größe außerhalb der Baugrenze zulässig sein. Somit wird eine flexiblere Unterbringung von Pools ermöglicht.

Zu 5. Unzulässigkeit von Dacheinschnitten

Dacheinschnitte sind eigentlich kein typisches architektonisches Element im Plangebiet und werden auch generell als gestalterisch unbefriedigend beurteilt, da dadurch das Dach zu sehr aufgerissen wird. Durch die Möglichkeit durch Dachfenster und Gauben eine ausreichende Belichtung herzustellen, wird die Zulässigkeit von Dacheinschnitten auch nicht als notwendig erachtet.

Um aber zukünftig eine flexiblere Ausgestaltung der Dächer im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohnraum und optimierten Belichtungsverhältnissen zu ermöglichen, sollen Dacheinschnitte zukünftig möglich sein.

Um aber dennoch negative Auswirkungen zu vermeiden, sollen Dacheinschnitte auf max. 1/3 der Dachlänge beschränkt werden.

Zu 6. Festsetzungen über die Grünordnung

Die im Baumgutachten aufgenommenen zu erhaltende Bestandsbäume werden in der Planzeichnung ergänzt. Es handelt sich um einen redaktionellen Fehler. Für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 359/18 werden keine zu erhaltenden Baumbestände in der Planzeichnung festgesetzt, da sich diese innerhalb der Baugrenze befinden würden. Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) und gleichzeitig der Erhalt der genannten Bäume würde sich folglich widersprechen. Aus diesem Grund werden nur Baumbestände aufgenommen, deren Stamm sich außerhalb der Baugrenze befindet. In der Festsetzung 8.1 wird aufgenommen, dass der Ort von Ersatzpflanzungen vom ursprünglichen Standort abweichen kann.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teils beachtet und teils zurückgewiesen. Folgende Punkte werden in den Planunterlagen überarbeitet:

- Reduzierung der Mindestgrundstücksgröße von 350 qm auf 300 qm
- Festsetzung einer einheitlichen relativen Wandhöhe von 7,10 m für das Plangebiet
- *Optional: Variante 2: Pools mit einer Größe von mehr als 10 qm sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig*
- Dacheinschnitte sollen zulässig sein. Dacheinschnitte werden auf max. 1/3 der Dachlänge beschränkt.
- Aufnahme des zu erhaltenden Baumbestands (redaktionelle Anpassung)

Abstimmungsergebnis:

3. B 3 vom 30.03.2023

Stellungnahme

Hiermit erhebe ich als Haupteigentümerin Einspruch zu der geplanten Festsetzung im vorgestellten Bebauungsplanverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB in Bezug auf die mögliche Teilung des Grundstücks mit 350 qm pro Grundstück.

Unser Grundstück hat 611 qm und ist bisher mit einem sanierten Einfamilienhaus bebaut.

Bei Erwerb des Grundstücks im Jahr 1987 haben mein bereits verstorbener Mann und ich, eine Zumessung des damals zum Verkauf anstehenden Grundstücks veranlasst und zusätzlich erworben mit dem Hintergrund unseren beiden Kindern nach unserem Ableben eine Doppelhausbebauung zu ermöglichen.

Aus baurechtlicher Sicht stand der zukünftigen Doppelhausbebauung damals nichts entgegen, da die unmittelbare Nachbarbebauung am Riemer Gangsteig westlich unseres Grundstücks aus jeweils 2

Dreispannern bestand und für unser Grundstück kein Bebauungsplan gegolten hat. Wie bis heute galt und gilt das Baurecht nach § 34 BauGB.

Dieser Paragraph regelt im BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben in der nahen Umgebung im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Nach bisherigem Baurecht wurden bereits Doppelhäuser in sogar flächenextensiver Form (z.B. Ottostr. 11) genehmigt. Diese Bauweise in der Nachbarschaft richtet sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung wohl kaum nach § 34 BauGB, da es sich überhaupt nicht einfügt in die nähere Umgebung. So gesehen kommt die Begrenzung in unserem Fall einer immensen Benachteiligung und Minderung des bisherigen Baurechts gleich.

Da die bisher erfolgte Nachverdichtung in der direkten Umgebung ohne Bebauungsplan extensiv ausgenutzt wurde, ist uns nicht erklärlich, dass wir in Zukunft auf unserem Grundstück noch nicht einmal ein Doppelhaus planen könnten.

Wir bitten sehr darum, die Beschränkung für unser Grundstück aufzuheben und eine Grundstücksgröße von 300qm je Doppelhaushälfte zuzulassen.

Ortsplanerische Beurteilung

Es ist das Ziel des vorliegenden Bebauungsplans die lockere Bebauung mit „Gartenstadt-Charakter“, die von einer Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt ist, zu erhalten und eine zu kleinteilige Entwicklung zu vermeiden.

Durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße zielte die Gemeinde bisher darauf ab, eine zu kleinteilige Siedlungsstruktur, die nicht der gewachsenen Ortsstruktur entspricht zu vermeiden.

Nach erneuter Überprüfung soll die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke auf 300 qm reduziert werden.

So wird für alle bisher nicht geteilten Grundstücke mit Einzelhausbebauung eine weitere Teilung ermöglicht, so dass auch eine Doppelhausbebauung untergebracht werden kann.

Hierdurch wird auch für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 353/10 eine Teilung ermöglicht, um hier eine Doppelhausbebauung unterzubringen.

Damit ergeben sich rechnerisch für folgende Grundstücke zusätzliche Teilungsmöglichkeiten:

- Fl.-Nr. 351/7 – Sudetenstraße 23 (2→3)
- Fl.-Nr. 351/4 – Egerländer Straße 15 (2→3)
- Fl.-Nr. 352 – Egerländer Straße 11a (1→2)
- Fl.-Nr. 353/7 – Ottostraße 20 (2→3)
- Fl.-Nr. 353/10 – Ottostraße 24 (1→2)

Optional:

Um zukünftig aber weiterhin zu verhindern, dass eine zu kleinteilige Siedlungsentwicklung resultiert, die vor allem in Hinblick auf die Unterbringung des notwendigen Stellplatzbedarfs und dem Verlust der lockeren Bebauung, als kritisch zu sehen ist, soll die Festsetzung 4.1 angepasst werden.

Aktuell wird in der Festsetzung 4.1 eine offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung soll dahingehend angepasst werden, dass eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig ist. Auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 352/3, 352/5 und 352/6 ist jeweils ein Haus in einer Hausgruppe zulässig.

Beschlussvorschlag

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

Abstimmungsergebnis:

E) Weitere ortsplanerische Anregungen

Zu Vordächern:

Es wird angeregt den Begriff „Vordächer“ in dem Festsetzungskonzept zu konkretisieren.

Dies betrifft die Festsetzung 3.2 sowie die Festsetzung 4.3.

Demnach soll aufgenommen werden, dass es sich bei Vordächern beispielsweise um Eingangsvordächer oder Terrassenüberdachungen handelt. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Dachüberstand kein Vordach darstellt.

Zur Sockelhöhe:

Gemäß der Festsetzung 3.6 darf die Sockelhöhe max. 0,30 m betragen. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante Erdgeschossfertigfußboden. Da in dem Plangebiet teilweise sehr hohe Sockelhöhen bestehen, wird empfohlen folgenden Satz in der Festsetzung zu ergänzen, um auch Anbauten an höhere Sockel zu ermöglichen:

Bei Anbauten, Sanierung, Erweiterung und Umbauten an ein bestehendes Gebäude ist auch die vorhandene Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB EG) zulässig.

Baugrenzen:

Es wird angeregt die Baugrenze auf der Fl.-Nr. 359/22 um 10 m in westliche Richtung zu verlängern, da diese im bisherigen Entwurf sehr eng um das Bestandsgebäude gezogen wurde, wodurch die Flexibilität, v.a. hinsichtlich der Unterbringung von Nebenanlagen, eingeschränkt wurde.

Die Baugrenzen auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 353/11 und 353/10 sollen gemäß der Konzeption der grundstücksübergreifenden Baugrenzen verbunden werden.

Zu Nebenanlagen:

Die Festsetzung 5.6 soll dahingehend konkretisiert werden, dass Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhäuser, etc.) bis zu einer Größe von je 10 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zulässig sind.

Zu Tiefgaragen:

Es wird empfohlen eine Festsetzung 5.8 aufzunehmen, dass Tiefgaragen im gesamten Bauland auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Gauben und Dachaufbauten:

Gemäß der Festsetzung 6.5. muss der Abstand der Gauben zum Ortgang mind. 1,5 m betragen. Der Abstand der Zwerchgiebel zum Ortgang muss mind. 3,0 m betragen. Die Festsetzung soll dahingehend angepasst werden, dass die Gesamtbreite aller Dachaufbauten (anstatt Gauben) pro Hausseite 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten darf.

Beschlussvorschlag

Den ortsplanerischen Anregungen wird zugestimmt. Die Ergänzungen sollen gemäß Vorschlag in die Planunterlagen eingearbeitet werden.

Abstimmungsergebnis:

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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 für das Gebiet nördlich der Sudetenstraße Haus-Nrn. 26 - 42, südlich der Sudetenstraße Haus-Nrn. 11 - 23, Egerländer Straße Haus-Nrn. 3 - 17 und 4 - 16, nördlich der Ottostraße Haus-Nrn. 20 - 24, nördlich des Riemer Gangsteig Haus-Nrn. 2-6a, in der Fassung vom 21.09.2023 das Verfahren nach § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

