

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Yasmin Huber

Erstellungsdatum: 14.12.2023

4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 32 - Gebiet südlich der Münchner Straße Hausnummern 7-23, Zugspitzstraße, Wendelsteinstraße, Jakob-Wagner-Straße westlich des Eschenwegs Hausnummern 2-10, östlich des I. Gewannenweges im Salmdorfer Feld und nördlich der Grundstücke Fl.-Nr. 98, 663/21, 663/7 und 663/46; Behandlung der Stellungnahmen aus dem Verfahren § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

I. Vortrag

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.10.2023 bis einschließlich 17.11.2023.

Vorbemerkung:

Die Ausarbeitung der Stellungnahmen erfolgte durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München.

Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

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

Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind 23 Stellungnahmen eingegangen.

A) Eingegangene Stellungnahmen

1	Regierung von Oberbayern	08.11.2023	Keine Einwände
2	Staatliches Bauamt Freising	17.10.2023	Hinweise
3	Regionaler Planungsverband München	20.11.2023	Keine Einwände
4	Landratsamt München – Bauen	29.11.2023	Einwände
5	Landratsamt München – Bauen, Sachgebiet 4.1.2.4 Grünordnung	27.11.2023	Einwände
6	Landratsamt München – Fachbereich 4.1.3 – Brandschutzdienststelle – Einsatzvorbeugung	30.10.2023	Hinweis
7	Landratsamt München – Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht, Altlasten	29.11.2023	Keine Äußerung
8	Landratsamt München – Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten	29.11.2023	Keine Äußerung
9	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding	22.10.2023	Hinweise
10	Wasserwirtschaftsamt München	23.10.2023	Einwände
11	Handwerkskammer für München und Oberbayern	10.11.2023	Keine Einwände
12	IHK für München und Oberbayern	08.11.2023	Keine Einwände
13	Gemeinde Kirchheim	13.10.2023	Keine Einwände/Äußerung
14	Gemeinde Haar	26.10.2023	Keine Einwände
15	Gemeinde Aschheim	15.11.2023	Keine Bedenken
16	Gemeinde Vaterstetten	22.11.2023	Keine Einwände

17	Die Autobahn GmbH	30.10.2023	Keine Einwände
18	Vodafone GmbH	09.11.2023	Keine Einwände
19	SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG	30.10.2023	Hinweise
20	gKu-Vemo	23.10.2023/ 09.11.2023	Hinweise
21	Polizeiinspektion 27 Haar	25.10.2023	Keine Einwände
22	Erzbischöfliches Ordinariat München	13.10.2023	Keine Äußerung
23	Deutsche Telekom Technik GmbH	05.12.2023	Hinweise
1	Bürger*in 1	23.03.2023	Einwände
2	Bürger*in 2	27.10.2023	Einwände

B) Stellungnahmen ohne Einwendungen, Anregungen, Hinweise oder Bedenken

1	Regierung von Oberbayern	08.11.2023	Keine Einwände
3	Regionaler Planungsverband München	20.11.2023	Keine Einwände
7	Landratsamt München – Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht, Altlasten	29.11.2023	Keine Äußerung
8	Landratsamt München – Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten	29.11.2023	Keine Äußerung
11	Handwerkskammer für München und Oberbayern	13.11.2023	Keine Einwände
12	IHK für München und Oberbayern	08.11.2023	Keine Einwände
13	Gemeinde Kirchheim	13.10.2023	Keine Einwände/Äußerung
14	Gemeinde Haar	26.10.2023	Keine Einwände
15	Gemeinde Aschheim	15.11.2023	Keine Bedenken
16	Gemeinde Vaterstetten	22.11.2023	Keine Einwände
17	Die Autobahn GmbH	30.10.2023	Keine Einwände
18	Vodafone GmbH	09.11.2023	Keine Einwände
21	Polizeiinspektion 27 Haar	25.10.2023	Keine Einwände
22	Erzbischöfliches Ordinariat München	13.10.2023	Keine Äußerung

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

2. Staatliches Bauamt Freising vom 17.10.2023

Stellungnahme

mit oben genanntem Schreiben haben Sie uns die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 in der Fassung vom 27.07.2023 zur Stellungnahme vorgelegt.

Die Bedingungen und Auflagen unserer Stellungnahme vom 24.01.2023 zur 4. Änderung des Bebauungsplanes wurden berücksichtigt.

Wir bitten lediglich die im Bebauungsplan dargestellten Sichtflächen zu ergänzen. Sie sind mit den Abmessungen 5/70m sowie 3/30m (bevorrechtigte Radfahrer) in allen Zufahrten und Einmündungen der gemeindlichen Straßen im Geltungsbereich des Bauleitplanes zu ergänzen.

Anschlussmail vom 26.10.2023:

unsere Stellungnahme vom 17.10.2023 mit \ZS2310-4622-Feldkirchen/BPL32 behält weiterhin Gültigkeit.

Ortsplanerische Beurteilung

Im Entwurf vom 27.07.2023 wurden die Sichtflächen mit den Abmessungen 5/70m sowie 3/30m (bevorrechtigte Radfahrer) im Einmündungsbereich Jakob-Wagner-Straße – Münchner Straße (klassifizierte Kreisstraße) bereits ergänzt.

Auf eine weitere innergebietliche Darstellung der Sichtflächen im Bereich der gemeindlichen Straßen soll verzichtet werden.

Beschlussvorschlag

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

Abstimmungsergebnis:

4. Landratsamt München - Bauen vom 29.11.2023

Stellungnahme

2.4

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

1. Die uns vorliegende Planzeichnung enthält keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. In der Planzeichnung sind die Planzeichen für die Art der baulichen Nutzung, A 2.1 „WA“ und A 2.2 „MI“, wieder einzutragen (vgl. Planfassung vom 01.12.2022). Dies gilt auch für das Planzeichen A 7.1 Fläche für Gemeinbedarf ...“. Andernfalls können die Festsetzungen A 2.1, A 2.2, A 7.1 sowie andere auf die Art der Nutzung bezogene Festsetzungen keine Wirksamkeit entfalten und kein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden. Bei der Aufnahme der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung, ist auch das Planzeichen A 1.2 zu ergänzen (z.B. zwischen der Fläche für den Gemeinbedarf und dem MI).
2. Die Fl.Nr. 90/3 entlang des Eschenweges wird in der vorliegenden Planzeichnung nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Wie aus Punkt 3.3 der Begründung hervor geht, wurde das Grundstück entwidmet und ist Privatgrund. An die Fl.Nr. 90/3 grenzen jedoch mehrere Grundstücke an, die nicht unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Für diese Grundstücke ist somit die Erschließung planungsrechtlich nicht gesichert. Um eine Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche zu sichern, müsste für die jeweiligen Zufahrtsbereiche zumindest eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Fl.Nrn. zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) festgesetzt werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass das Eigentum oder Miteigentumsanteile an den Zufahrtsflächen zur Sicherung der Erschließung nicht ausreichen.
3. Zu Punkt 2 unserer Stellungnahme vom 23.03.2023 wurde beschlossen, zur Sicherung der Erschließung der Grundstücke 94/34... ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der Planzeichnung festzusetzen. Dieser Beschluss wurde nur zum Teil umgesetzt. Für die Erschließung der Fl.Nr. 94/34 wurde keine Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in die Planzeichnung aufgenommen. In diesem Bereich ist das Planzeichen A 8.3 noch zu ergänzen. Bei der Erläuterung des Planzeichens A 8.3 sollte die Formulierung „der Eigentümer“ herausgenommen werden, da evtl. nicht nur Eigentümer diese Flächen nutzen.
4. Das Grundstück Fl.Nr. 94/40 wurde in der Planzeichnung, mit Festsetzung einer eigenständigen Grundfläche, ergänzt (vgl. Beschluss zu Punkt 3 unserer Stellungnahme vom 23.03.2023). Die Erschließung der Fl.Nr. 94/40 müsste, entsprechend der vorliegenden Planung, über den ca. 1,99 m breiten Fuß- und Radweg erfolgen, an den das Grundstück mit einer Breite von 5 m angrenzt. Da das Grundstück selbst nicht direkt von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus erreichbar ist, bitten wir um Überprüfung der Erschließung und ggfs. Festsetzung einer mit Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) sowie Erläuterung in der Begründung.
5. Auf Fl.Nr. 90/23 wurde jetzt eine Gemeinschaftsanlage für Stellplätze festgesetzt (vgl. Punkt 11 unserer Stellungnahme vom 23.03.2023). Um gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB zu definieren, welchem räumlichen Bereich diese Stellplätze dienen, muss bei Festsetzung A 8.1.1 noch die entsprechende Zuordnungsangabe ergänzt werden.

6. In Festsetzung A 10.1 und in Punkt 4.8, Seite 25, der Begründung stimmt die Angabe, rot markierten Bauraumbereiche" nicht mit dem jetzt in der Planzeichnung und unter A 10. 1 verwendeten Planzeichen überein. Die Angaben sind mit dem verwendeten Planzeichen in Übereinstimmung zu bringen.
7. Hinsichtlich der jetzt in der Planzeichnung gekennzeichneten Altlasten- und Verdachtsflächen sind die Aussagen im Hinweis D 10 zu überarbeiten und an die Angaben in Punkt 3.6.2 der Begründung anzupassen. In diesem Zusammenhang empfehlen wir die Punkte 4.9.2 und 4.11 der Begründung zusammenzufassen.
8. Die bestehende Bebauung auf den Fl.Nrn. 91 und 97 wird in der vorliegenden Planzeichnung nicht mehr vollständig abgebildet; wir bitten um Überprüfung und ggfs. Ergänzung mit dem Planzeichen D 3.
9. In der Begründung, Seite 9, Abb. 4, sollte auch die Änderung des Planungsumgriffs im Bereich der Münchner Straße dargestellt werden. Diese Änderung sollte ebenfalls bei den Angaben in Punkt 3.1 berücksichtigt werden.

Zur Grünordnung

Zur Grünordnung wird auf die beiliegende Stellungnahme Bezug genommen, die Bestandteil unserer Stellungnahme ist.

Zum Immissionsschutz und Naturschutz erfolgt keine Äußerung.

Ortsplanerische Beurteilung

Zu 1:

Es handelt sich dabei um einen redaktionellen Fehler. Die Planzeichen für die Art der baulichen Nutzung sowie die Fläche für Gemeinbedarf sollen gemäß der Planfassung vom 01.12.2022 und gemäß der Begründung vom 27.07.2023 ergänzt werden. Dementsprechend wird auch das Planzeichen A 1.2 (Knödelinie) ergänzt. Es erfolgt eine Anpassung der Planzeichnung.

Zu 2:

Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 90/3 entlang des Eschenwegs wurde nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, da das Grundstück entwidmet wurde und nun Privatgrund ist. Um die Erschließung planungsrechtlich zu sichern, soll auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 90/3 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt werden. Es erfolgt eine Anpassung der Planzeichnung.

Zu 3:

Damit das Grundstück mit der Fl.-Nr. 94/34 planungsrechtlich erschlossen ist, soll auch ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 94/33 festgesetzt werden. Es erfolgt eine Anpassung der Planzeichnung.
An der Formulierung der Festsetzung A 8.3 soll festgehalten werden, da die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche zugunsten der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke belastet wird. Dies schließt nicht aus, dass die Fläche ggf. auch von anderen Personen genutzt wird.

Zu 4:

Damit das Grundstück mit der Fl.-Nr. 94/40 planungsrechtlich erschlossen ist, soll auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 94/11 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt werden. Es erfolgt eine Anpassung der Planzeichnung.

Zu 5:

Wie in der Begründung dargestellt, dienen die Stellplätze auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 90/23 gegenwärtig der VR-Bank, die sich nicht im Plangebiet befindet. Auf eine weitere Zuordnungsangabe soll verzichtet werden.

Zu 6:

In der Begründung soll das entsprechende Planzeichen gem. Festsetzung A 10.1 beschrieben werden. Es erfolgt eine Anpassung der Begründung.

Zu 7:

Der Hinweis D 10 soll entsprechend der Aussagen in der Begründung unter Punkt 3.6.1 angepasst werden. Es erfolgt eine Anpassung des Hinweises.

Zu 8:

Es handelt sich dabei um einen redaktionellen Fehler. Die Bebauungen auf den Fl.-Nrn. 91 und 97 sollen wieder vollständig abgebildet werden. Es erfolgt eine Anpassung der Planzeichnung.

Zu 9:

In der Begründung, Seite 9, Abb. 4 soll auch die Änderung des Planumgriffs im Bereich der Münchner Straße dargestellt werden. Die Änderung soll ebenfalls bei den Angaben in Punkt 3.1 berücksichtigt werden. Es erfolgt eine Überarbeitung der Begründung.

Zu Grünordnung:

Hierzu wird auf die ortsplanerische Beurteilung zu der Stellungnahme Nr. 5 Landratsamt München – Bauen, Sachgebiet 4.1.2.4 Grünordnung vom 27.11.2023 und den zugehörigen Beschluss verwiesen.

Beschlussvorschlag

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

Abstimmungsergebnis:

5. Landratsamt München – Bauen, Sachgebiet 4.1.2.4 Grünordnung vom 27.11.2023

Stellungnahme

Die Änderungen sind deutlich gekennzeichnet und ermöglichen eine schnelle Überprüfung.
Herzlichen Dank für diese gelungene Darstellung.

Zu A.9.8

Hier sind Bäume, Sträucher oder Klettergehölze zur Hinterpflanzung von Einfriedungen festgesetzt. Wir empfehlen, die Mindestpflanzqualitäten für die Gehölze zu ergänzen, z. B.

- Bäume: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm
- Sträucher: versetzte Sträucher 60-100 cm Höhe
- Schling- und Kletterpflanzen: Solitärpflanzen 3 x verpflanzt bzw. mit Ballen und 4-6 Trieben, 60-100 cm Höhe

Außerdem könnten Ersatzpflanzungen geregelt werden:

Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleich- oder höherwertigen Gehölzart nachzupflanzen.

Zu D.6.3

Auch bei den heimischen Baumarten sind klimaresiliente Arten dabei.

Damit es nicht missinterpretiert wird, dass nur die untere Liste besonders geeignete Baumartenauflistet, wäre hier eine Wiederholung der heimischen Arten in der unteren Liste eine Möglichkeit.

Es betrifft vor allem die Arten Feld-Ahorn, Echte Mehlbeere, Elsbeere, Speierling, Vogel-Kirsche, Wild-Birne, welche mindestens so gut geeignet sind wie die aufgeführten nicht heimischen Baumarten.

Die Pflanzung von Gingko können wir aus ökologischen Gründen nicht empfehlen, zudem wächst er sehr langsam.

Ortsplanerische Beurteilung

Zu 9.8

Die Festsetzung 9.8 soll wie folgt ergänzt werden:

Einfriedungen auf den Grundstücken entlang der Münchner Straße (Mischgebiet) sind zur südlichen Grundstücksgrenze hin mit Bäumen, Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm oder Sträuchern, versetzt, 60-100 cm Höhe gemäß der Pflanzliste zu hinterpflanzen oder mit geeigneten Schling- und Kletterpflanzen, Solitärpflanzen, 3xverpflanzt bzw. mit Ballen und 4-6 Trieben, 60-100 cm zu begrünen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleich- oder

höherwertigen Baumart derselben Wuchsordnung nach zu pflanzen.

Zu D 6.3

Bei den Baumarten Feld-Ahorn, Echte Mehlbeere, Elsbeere, Speierling, Vogelkirsche und Wildbirne handelt es sich auch um klimaresiliente Baumarten. Daher sollen diese auch in der Pflanzliste der klimaresilienten Baumarten aufgeführt werden.

Die Baumart Ginkgo biloba (Ginkgo) soll aus der Pflanzliste der klimaresilienten Baumarten entnommen werden, da diese aus ökologischen Gründen nicht empfehlenswert ist.

Beschlussvorschlag

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

Abstimmungsergebnis:

6. Landratsamt München – Brandschutzdienststelle - Einsatzvorbeugung, Sachgebiet 4.1.3 vom 30.10.2023

Stellungnahme

Im Rahmen der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 am Bebauungsplan Nr. 32- "Gebiet südlich der Münchner Straße Hausnrn. 7-23, Zugspitzstraße, Wendelsteinstraße, Jakob-Wagner-Straße westlich des Eschenwegs Hausnrn. 2-1Q, östlich des I. Gewannenweges im Salmdorfer Feld und nördlich der Grundstücke Fl-Nrn. 663/21, 663/7 und 663/46", darf ich Ihnen im Anhang unser Kompendium zum Brandschutz zusenden.

Ortsplanerische Beurteilung

Das Kompendium für den Brandschutz wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung unter dem Punkt 4.9.5 wird bereits auf das Kompendium für den Brandschutz im Bebauungsplanverfahren mit Stand vom 07/2020 hingewiesen.

Beschlussvorschlag

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

Abstimmungsergebnis:

9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding vom 22.10.2023

Stellungnahme

Landwirtschaft:

Wir wollten Sie darauf hinweisen, dass die Stellungnahme aus dem Februar 2023 mit der Aktennummer AELF-EE-Fl-4612-9-10-3 noch seine Gültigkeit hat.

Darüber hinaus sollten Sie beachten, dass bei neuen Bepflanzungen, die entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken geplant sind, diese so durchzuführen sind, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen. Außerdem sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen.

Die Erschließung (Befahrbarkeit angrenzender Wege mit landwirtschaftlichen Großmaschinen) und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen gesichert bleiben. Es muss also sichergestellt werden, dass durch die vorliegende Planung die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt werden darf.

Bereich Forsten: Es bestehen keine Einwände.

Ortsplanerische Beurteilung

Es soll ein Hinweis aufgenommen werden, dass die Erschließung (Befahrbarkeit angrenzender Wege mit landwirtschaftlichen Großmaschinen) und die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen

Nutzflächen gesichert bleiben muss. Bei neuen Baumpflanzungen entlang von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken darf keine Beeinträchtigung der Bewirtschaftung durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen.

Beschlussvorschlag

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

Abstimmungsergebnis:

10. Wasserwirtschaftsamt München vom 23.10.2023

Stellungnahme

1. Altlasten:

Gemäß Stellungnahme vom 17.02.2023 wird auf den verbindlich eingeführten Mustererlass der ARGEBAU verwiesen. Unseres Erachtens besteht die Nachforschungspflicht der Gemeinde (siehe auch Nr. 2.1.2 des Mustererlasses). Letztlich muss das Landratsamt München darüber entscheiden.

Hinweis Nr. 10 ist gemäß Begründung Nr. 3.6.2 anzupassen

2. Niederschlagswasser:

Vorschlag für Festsetzungen:

„In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind -sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen- nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„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.“

Zusammenfassung:

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen (insbesondere Nr. 1 Altlast) berücksichtigt werden.

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

Anschlussmail vom 30.10.2023:

unsere Stellungnahme vom 23.10.2023 bleibt bestehen (siehe Anhang).

Ortsplanerische Beurteilung

Zu 1. Altlasten

Hierzu wurde eine Abstimmung mit dem Landratsamt München vorgenommen. Folgende Informationen wurden seitens des Landratsamtes mitgeteilt:

1. Grundstück FINr. 97, Gemarkung Feldkirchen (JET-Tankstelle, Münchner Straße 23, 85622 Feldkirchen)

Nach unserer Datenbank wurde mit Bescheid des Gewerbeaufsichtsamtes München vom 25.04.1988 Nr. 48/87/2907/GO/KW der Betrieb einer neuen Tankstelle arbeitssicherheitsrechtlich genehmigt. Die unterirdischen Lagertanks sind Baujahr 1988, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die heute noch vorhandene JET-Tankstelle zu diesem Zeitpunkt errichtet wurde und bis dato betrieben wird. Nach der Historischen Recherche befand sich zuvor ebenfalls eine Tankstelle auf dem Grundstück, nachweisbar in den Luftbildern aus den Befliegungen der Jahre 1970, 1978, 1982 und 1988. Die Annahme liegt nahe, dass beim Neubau der Tankstelle in 1988 die komplette Tanktechnik incl. Lagertanks erneuert und hierbei, sofern vorhanden, schädliche Bodenveränderungen saniert wurden. Weitere Informationen und Dokumente liegen uns jedoch nicht vor.

2. Grundstücke Fl.Nrn. 91 und 92, Gemarkung Feldkirchen (Shell-Tankstelle, Münchner Straße 11, 85622 Feldkirchen)

Nach unserer Datenbank betreibt die Rheinland Kraftstoff GmbH die Shell-Tankstelle seit ihrer Inbetriebnahme bis dato. Die Inbetriebnahme wurde zum Zeitpunkt am 15.10.1974 nach der Anlagenverordnung angezeigt.

Ob zu einem früheren Zeitpunkt ein Tankstellenbetrieb auf dem Grundstück stattfand, ist nicht bekannt. Weitere Informationen und Dokumente liegen uns nicht vor.

3. Verlagerung der Nachforschungspflicht bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

Seitens des Landratsamtes München bestünde in diesem Fall keine Bedenken, die erforderlichen Altlastenuntersuchungen auf den Bauvollzug zu verlagern, wie es auch die Gemeinde Feldkirchen bevorzugt. Für die Verdachtsflächen sind Nutzungen geplant, für deren Verwirklichung zwar Vorkehrungen und Maßnahmen notwendig sein könnten, deren Konkretisierung aber in nachfolgende Verfahren (z.B. Baugenehmigungsverfahren) verlagert werden kann. Hierfür ist eine Prognose ausreichend, dass die Bodenbelastung nicht generell der festgesetzten Nutzung entgegenstehen wird (Sanierungsmaßnahmen also möglich sind). Hinzu käme, dass eine ggf. notwendige Sanierung jeweils isoliert für die betroffenen Baugrundstücke möglich wäre (z.B. bei kleinflächigen oder oberflächennahen Bodenbelastungen).

Die Gemeinde hält weiterhin daran fest, dass zur Abschätzung des bestehenden Gefährdungspotenzials der Altlasten auf den Fl.-Nr. 91, 92 und 97 und schädlichen Bodenveränderungen im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser, nachgelagert, im Rahmen der Ausführungsplanung, eine orientierende Untersuchung gem. § 13 BBodSchV veranlasst wird. Dies wird bereits in der Begründung dargestellt.

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

Der Hinweis Nr. 10 soll gemäß der Begründung Nr. 3.6.2 angepasst werden.

Zu 2. Niederschlagswasser

In den Planunterlagen sollen folgende Hinweise aufgenommen werden:

„In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind -sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen- nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig“

„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.“

Beschlussvorschlag

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

Abstimmungsergebnis:

19. SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG vom 24.01.2023

Stellungnahme

Strom

Im Planungsumfang befinden sich in der Wendelsteinstraße, der Münchner Straße, Zugspitzstraße, Jakob-Wagner-Straße im Meisenweg und im Eschenweg Stromversorgungsanlagen mit Kabelverteilerkästen und Stromhausanschlussleitungen.

Auf dem Flurstück 91/15 befindet sich eine Netztrafostation.

Unsere bestehenden Stromversorgungsanlagen und die stillgelegten Stromversorgungsanlagen sind aus dem Eintrag (rot bzw. orange eingezeichnet) (orange eingezeichnet) im beiliegenden Planentwurf ersehen.

Gas

Ebenso befinden sich im nord-westlichen Bereich des Planungsumfangs in der Münchner Straße, Zugspitzstraße, Jakob-Wagner-Straße und entlang des Eschenwegs Erdgasniederspannungsleitungen mit Erdgasanschlussleitungen.

Unsere bestehenden Erdgasversorgungsanlagen sowie die stillgelegten Erdgasversorgungsanlagen sind aus dem Eintrag (grün bzw. orange eingezeichnet) im beiliegenden Planentwurf und Bestandplanauszug zu ersehen.

Die vorhandene Überdeckung unserer Strom- sowie Erdgasversorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern, insbesondere in den Bereichen der Minderdeckung. Die Hausanschlussleitungen dürfen nicht mit Wintergärten überbaut werden. Für Baumpflanzungen gilt ein Mindestabstand von 2,5 m zu allen Kabeln, Leitungen und Schachtbauwerken der SWM. Die Abstände werden zwischen der Baumachse und der Anlagenaußenkante gemessen. Grundlage ist die DIN 18920. Schalten Sie uns jedoch weiterhin in das Verfahren mit ein.

Ortsplanerische Beurteilung

Zu Strom

Die Informationen sowie der beiliegende Planentwurf werden zur Kenntnis genommen.

Zu Gas

Die Informationen sowie der beiliegende Planentwurf werden zur Kenntnis genommen.

In den Hinweisen zu Telekommunikationsanlagen unter dem Punkt 12 soll ergänzt werden, dass sich die vorhandene Überdeckung der Strom- und Erdgasversorgungsanlagen nicht durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen verändern darf. Weiterhin dürfen Hausanschlussleitungen nicht mit Wintergärten überbaut werden. Für Baumpflanzungen gilt ein Mindestabstand von 2,5 m (zwischen der Baumachse und der Anlagenaußenkante) zu allen Kabeln, Leitungen und Schachtbauwerken.

Beschlussvorschlag

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

Abstimmungsergebnis:

20. gKu-Vemo vom 23.10.2023

Stellungnahme

keine Einwände/Anregungen gegen o.g. BBPlan-Entwurf. Das Plangebiet ist schmutzwasser- und trinkwassertechnisch erschlossen.

Teilen Sie uns bitte mit, wenn der Bebauungsplan rechtskräftig ist.

Für Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Anschlussmail vom 09.11.2023:

das Plangebiet ist durch öffentliche Schmutzwasserkänäle und Trinkwasserleitungen erschlossen.

Für die weitere Erschließung bitten wir folgendes zu beachten:

Falls Grundstücke später geteilt werden, ist das VE|MO zeitnah mitzuteilen, damit dies bei der Planung der Verlegung von Grundstücksleitungen berücksichtigt werden kann.

Sofern bestehende Gebäude abgerissen bzw. durch An- und Umbauten erweitert werden, sollten sich die Grundstückseigentümer vorher über die Lage vorhandener Leitungen

informieren, um zum einen Beschädigungen zu vermeiden und zum anderen rechtzeitig festzustellen, ob Ihr Bauvorhaben mit vorhandenen Tiefbausparten kollidiert und wie dies ggf. gelöst werden kann.

Schmutzwasserkanäle und Trinkwasserleitungen dürfen weder überpflanzt noch überbaut werden. Auf das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall, wird verwiesen. Kontrollschächte müssen stets zugänglich sein.

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

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass Schmutz- und Trinkwasserleitungen werden überpflanzt noch überbaut werden dürfen und dass Kontrollschächte stets zugänglich sein müssen. Auf das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall wird hingewiesen.

Auf das nach dem Trennsystem aufgebauten Entwässerungsverfahren wird bereits in der Begründung unter dem Punkt 4.6.4 hingewiesen.

Beschlussvorschlag

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

Abstimmungsergebnis:

23. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 23.10.2023

Stellungnahme

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

Wir bitten die verzögerte Bearbeitung zu entschuldigen!

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

Zum oben genannten Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 nehmen wir wie folgt Stellung:
Im Bereich des Planungsgebietes ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden!
Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.
Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigelegt.
Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind in der darin eingefügten Legende zu entnehmen.

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

Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.

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

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

Tel.: 0800 330 1903

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

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

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen :
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

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

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

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

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

Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigelegt. Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind der „Erläuterungen der Zeichen und Abkürzungen „ in der beiliegenden Kabelschutzanweisung zu entnehmen.

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

Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.

Anlagen:

- Lageplan
- Kabelschutzanweisung

Ortsplanerische Beurteilung

Die Informationen sowie der beiliegende Lageplan und die Kabelschutzanweisung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.

Da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist und Telekommunikationsanlagen bereits vorhanden sind soll auf eine fachliche Festsetzung, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind, verzichtet werden.

Es wurde bereits unter D 12 die entsprechenden Hinweise gemäß der Stellungnahme aufgenommen.

Beschlussvorschlag

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

D) Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Bürger*in 1	23.03.2023	Einwendungen
Bürger*in 2	27.10.2023	Einwendungen

1. Bürger*in 1 vom 23.03.2023 (nach Fristablauf eingegangen)

Stellungnahme

Als der Bauplan für unser Wohnhaus von meinen Eltern eingerichtet wurde, erhielten sie die Auskunft, dass die Einrichtung eines Carports ohne weiteres möglich ist. Vor einigen Jahren waren meine Eltern auf der Gemeinde, um anzufragen ob die Möglichkeit besteht ein Carport zu erstellen. Ihnen wurde abgeraten die Änderung des Bebauungsplanes abzuwarten. Deshalb haben wir mit der Einrichtung des Bauantrages für ein Carport gewartet. Jetzt habe ich seit kurzem das Grundstück (Wendelstein. 10a,

85622 Feldkirchen, Fl. Nr.94/4) überschrieben bekommen und möchte ein Carport errichten, um unserer zweites Auto unterstellen zu können.

Leider ist dies aufgrund er oben genannt Änderung nicht mehr möglich. Ich bitte Sie um eine Genehmigung dies bauen zu dürfen. Ich freue mich über eine positive Antwort.

Ortsplanerische Beurteilung

Bei dem Gebäude auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 94/4 (Wendelsteinstr. 10a) handelt es sich um ein Doppelhaus. Gemäß der Festsetzung 5.2. ist pro Doppelhaushälfte max. 1 Einzelgarage/Carport zulässig. Werden auf Grund der Nutzung mehr Stellplätze erforderlich, so sind diese als offene Stellplätze oder Carports nachzuweisen. Nach diesem Festsetzungskonzept ist die Errichtung eines weiteren Carports nicht zulässig.

Die Gemeinde zielt mit der Festsetzung darauf ab, die Flächenversiegelung in dem Plangebiet möglichst gering zu halten.

Um jedoch mehr Flexibilität hinsichtlich der Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu ermöglichen, soll die Festsetzung 5.2 dahingehend angepasst werden, dass pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte max. 1 Doppelgarage/-carport zulässig ist. Werden auf Grund der Nutzung mehr Stellplätze erforderlich, so sind diese als offene Stellplätze nachzuweisen.

Die Gesamtversiegelung gemäß der Festsetzungen 3.4 und 3.5 ist in jedem Fall zu beachten. Aus gemeindlicher Sicht wird hierdurch die Versiegelung in dem Plangebiet ausreichend gesteuert.

Beschlussvorschlag

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

Abstimmungsergebnis:

2. Bürger*in 2 vom 27.10.2023

Stellungnahme

Der im "Bestandsplan erhaltenswerte Bäume zum Baumgutachten Steil vom 31.07.2018" eingezeichnete und im "Baumgutachten für erhaltenswerte Bäume" aufgelistete Baum #62 auf Flurstück 90/13, Eschenweg 6 wurde im Jahr 2020 aufgrund mangelnder Standsicherheit nach einem Sturmschaden gefällt.

Eine mündliche Genehmigung des Umweltamts wurde damals erteilt.

Im "Plan gesamt" ist dieser Zustand bereits korrekt wiedergegeben.

Ortsplanerische Beurteilung

Der Baum auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 90/13 wird in den Planunterlagen nicht mehr als bestehender, zu erhaltender Baumbestand festgesetzt.

Der „Bestandsplan erhaltenswerte Bäume zum Baumgutachten Steil vom 31.07.2018“ zeigt die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung auf.

Ausschlaggeben ist aber, ob der entsprechende Baum in dem vorliegenden Bebauungsplan als „bestehender, zu erhaltender Baumbestand“ festgesetzt ist. Dies ist hier wie beschrieben nicht der Fall.

Beschlussvorschlag

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

Abstimmungsergebnis:

II. Gesamtbeschlussempfehlung

Der Gemeinderat hat Kenntnis von den eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen.

Der Gemeinderat erkennt ferner die Abwägungsvorschläge an und macht sich diese zu Eigen.

Der Planer wird beauftragt, die Änderungen in den Bebauungsplanentwurf anhand der Vorlage einzuarbeiten.

Denjenigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Bürgern, die Anregungen vorgebracht haben, ist das Ergebnis der gemeindlichen Entscheidung schriftlich mitzuteilen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.