

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 02.04.2025

Bauleitplanung - Bebauungsplan Nr. 91 "Ortsmitte Nordost", 3. Änderung - Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch - Stellungnahme zu den vorgebrachten Anregungen und Einwendungen und Billigungsbeschluss

I. Vortrag

Chronologie:

In der Sitzung am 11.11.2021 wurde die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Ortsmitte Nordost“ durch den Bau- und Umweltausschuss beschlossen. Zeitgleich wurde eine Veränderungssperre erlassen.

Folgende Planungsziele wurden formuliert:

- Erhalt der Gastwirtschaft „Hartmannhof“ sowie konkretere Festsetzungen zum Verhältnis zwischen Gewerbe und Wohnen um das Mischungsverhältnis im MI zu erhalten und zu treffen
- Sicherung des Schulweges durch Schaffung eines zusätzlichen Fußweges in der Zeppelinstraße
- Regelungen für den ruhenden Verkehr insbesondere für notwendige Stellplätze und Regelungen für Flächen sowie Zufahrten für Tiefgaragen in diesem Gebiet
- Festsetzen der max. möglichen Wohneinheiten für den Bereich, sowie der Stellplätze

Vor Eintritt in die Abwägung erscheint es erforderlich darzulegen, ob die gewünschten Zielsetzungen mit Hilfe eines Bebauungsplanes erreicht werden können.

- Erhalt der Gastwirtschaft:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 91 ist bereits ein Mischgebiet in dem Bereich festgesetzt. Damit ist klargestellt, dass die Wohn- und Gewerbenutzung in einem angemessenen Verhältnis vorhanden sein müssen (idealerweise 50:50). Grundsätzlich ist es möglich einzelne Bereiche, wie z.B. die Erdgeschosse für gewerbliche Nutzung oder als Schank- und Gastwirtschaft vorzusehen. Ein Garant für den Erhalt der Gastwirtschaft ist dies jedoch nicht.

Sollte der Betreiber der Gastwirtschaft aus wirtschaftlichen Gründen schließen, bedeutet dies auch bei einer Festsetzung als Schank- und Gastwirtschaft nicht, dass wieder eine Gastwirtschaft betrieben wird. Es könnte z.B. auch ein Pizza-Service oder gar ein Außer-Haus-Verkauf von „To-go“-Produkten (z. B. Pommes, Döner, Sandwichs) die Nutzung aufnehmen, da dies ebenfalls unter Schank- und Gastwirtschaften fällt. Dies könnte auch mit der Festsetzung rechtlich nicht verhindert werden.

- Sicherung des Schulweges durch Schaffung eines zusätzlichen Fußweges in der Zeppelinstraße

Laut Darstellung im Bebauungsplan ist eine Verschwenkung des bisherigen öffentlichen Gehweges geplant. Begründet wurde die Maßnahme mit der besseren Gewährleistung der Schulwegsicherheit. Um die oberirdischen Stellplätze auf der Südseite der Zeppelinstraße auf Fl.Nr. 55 erreichen zu können, muss derzeit der Gehweg überfahren werden.

Analog zur Gehwegführung beim Kindergarten St. Jakob soll auch in diesem Bereich der Gehweg verschwenkt werden, damit die Stellplätze direkt von der Zeppelinstraße aus befahren werden können.

Der geplante Fußweg führt jedoch über fremden Grund. Ohne Zustimmung des Eigentümers die entsprechenden Flächen mit der Gemeinde zu tauschen bzw. zu verkaufen, kann der Bebauungsplan in diesem Bereich nicht umgesetzt werden. Es ist nicht bekannt, ob der Grundstückseigentümer einem solches Vorhaben positiv gegenübersteht. Ohne eine Zustimmung des Eigentümers bliebe die Möglichkeit eines Vorkaufsrechts (Zeitpunkt der Vorkaufsfalles ungewiß) oder einer – idR langwierigen – Enteignung.

Allerdings ist fraglich, ob diese Maßnahme die Verkehrssicherheit signifikant erhöht. Im näheren Bereich der Grundschule an der Zeppelinstraße gibt es drei Überquerungshilfen (Zebrastreifen), die für einen sicheren Schulweg genutzt werden können.

Die Kinder, die aus dem Süden kommen, können die Straßenseite bereits beim ersten Zebrastreifen auf Höhe der Kirchenstraße 8 (Wolfgangplatz) wechseln, die eher aus östlicher Richtung kommen, werden die Überquerungshilfe auf Höhe der Zeppelinstr. 10 bzw. 6 wählen. Einzig Kinder aus dem Bereich der Zeppelinstr. 4 und 2 müssten ca. 20 bis 30 m in diesem Bereich zum nächsten Zebrastreifen (vor Hausnummer 6) gehen.

Der Großteil der Schüler, die auf diesem Weg zur Schule gehen, überqueren also bereits vor den Stellplätzen die Straße.

Zusammengefasst ist eine Verschwenkung des Gehweges somit ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers nicht möglich, aus verkehrsrechtlicher Sicht aber auch nicht notwendig.

- Regelungen für den ruhenden Verkehr insbesondere für notwendige Stellplätze und Regelungen für Flächen sowie Zufahrten für Tiefgaragen in diesem Gebiet

Laut Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist die gemeindliche Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung für die Anzahl und Anordnung der erforderlichen Stellplätze maßgebend.

Eine andere Festsetzung kann aufgrund der einer neuen rechtlichen Situation auch in der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht aufgenommen werden. Mit Wirkung vom 01.01.2025 traten das erste und zweite Modernisierungsgesetz Bayern in Kraft. Eine Stellplatzpflicht gibt es ab 01.10.2025 nur noch, wenn eine kommunale Satzung dies bestimmt, wobei die Zahl der notwendigen Stellplätze gedeckelt wird, d.h. die Kommunen können eine geringere Zahl von Stellplätzen als gesetzlich zulässig fordern, eine höhere Anzahl jedoch nicht. Die BayBO selbst sieht dann keine Stellplatzpflicht mehr vor. Die Kommunen haben die Möglichkeit eine Stellplatzsatzung auf Basis der bisherigen Rechtsgrundlage (Anzahl, Größe und Beschaffenheit) bis zum 30.09.25 zu erlassen, die dann auch weiterhin (über den 01.10. hinaus) für das Gemeindegebiet gilt, wenn die Zahlen nach dem zukünftigen Anhang zur GaStellV nicht überschritten werden. Nach dem 01.10. kann nur noch die Pflicht an sich und die Zahl der Stellplätze, die die Zahlen nach dem künftigen Anhang nicht überschreiten darf, festgelegt werden.

Sollte man also zu dem Schluss kommen, den Bebauungsplan Nr. 91, 3. Änderung nicht weiter zu führen, würde weiterhin die neue Stellplatzsatzung gelten.

Neben den beiden bestehenden Tiefgaragen am Rathaus und in der Bahnhofstraße sind drei weiteren Tiefgaragen-Rampen im Bereich der Emeranstraße (östlich der Kirche), im Bereich der bestehenden Gaststätte und unmittelbar nördlich der Einmündung in die Hohenlindner Straße (beide in der Kirchenstraße) geplant.

Der rechtsgültige Bebauungsplan sieht zwar in der Festsetzung A 21 „Ein- und Ausfahrten“ und in A 18 „Rampenbauwerk TG“ vor. Diese Festsetzungen sind aber nur für einige Baugrundstücke getroffen. Zudem fehlt eine Regelung, dass außerhalb der festgesetzten Bauräume keine Nebenanlagen errichtet werden dürfen, womit (zumindest für die Grundstücke ohne Festsetzungen nach A 18 und A 21) Nebenanlagen – also auch Zufahrten, TG-Rampen u.ä. – ohne weiteres errichtet werden können (vgl. § 23 Abs. 5 BauNVO). Damit wird möglicherweise ein Anspruch auf Befreiung generiert. Es obläge also dem Gemeinderat diese Nutzungen zu steuern.

Da wie vorgenannt durch Festsetzungen im Bebauungsplan nicht der Erhalt der Gastwirtschaft „garantiert“ werden kann, kann lediglich im Gegenzug die Errichtung einer dem Mischgebiet nicht entsprechenden Anzahl an Wohnungen bereits jetzt über den Bebauungsplan verhindert werden (durch Versagen des gemeindlichen Einvernehmens).

Festsetzen der max. möglichen Wohneinheiten für den Bereich, sowie der Stellplätze

Ein weiterer wesentlicher Aspekt muss bei der Überplanung von Bestandsgebieten klar sein: Die Gebäude, die sich im Plangebiet befinden unterliegen im Allgemeinen dem Bestandschutz. Solange nicht die Absicht besteht, etwas baulich zu verändern, bleiben diese Gebäude bestehen, egal was ein

neuer Bebauungsplan für dieses Grundstück festsetzt. Erst wenn um- bzw. angebaut, abgerissen und neu gebaut werden soll, erlischt dieser Bestandsschutz und der Bauherr hat sich an die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu halten.

Die Zahl der Baugenehmigungen ist ein wichtiger Frühindikator für die zukünftige Bauaktivität, da Baugenehmigungen geplante Bauvorhaben darstellen. Diese sind auch in der Gemeinde Feldkirchen rückläufig. Zum Rückgang der Bauvorhaben dürften unter anderem gestiegene Kosten für Baumaterialien und verschlechterte Finanzierungsbedingungen beigetragen haben.

Abgesehen von einem Vorbescheidsantrag aus dem Jahr 2021 wurde kein Vorhabensinteresse von Seiten eines Bauherren im Planbereich an die Gemeindeverwaltung herangetragen. Inwieweit also z. B. Festsetzungen zu möglichen Wohneinheiten und deren Stellplätze überhaupt umgesetzt werden ist nicht absehbar.

Wir oben ausgeführt, sind die planerischen Überlegungen, die zum Aufstellungsbeschluss führten, wenig bis gar nicht geeignet, in einem Bebauungsplan die ortsplanerischen Wünsche der Gemeinde umzusetzen. Gleichzeitig erreichte die Gemeinde im Rahmen der ersten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ein unerwartet hoher Rücklauf an umfangreichen Anregungen und Einwendungen. Dies würde zu einer Vielzahl von, nachfolgend im Einzelnen benannten, Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs führen.

Vor dem Hintergrund der oben ausgeführten Thematik der Bestandsüberplanung führt dies zur Frage, ob das Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden soll, um lediglich eine Art „Update“ zu erreichen, ohne jedoch eine wirkliche städtebaulich gewünschte Entwicklung zu erreichen. Aus diesem Grund erachtet es die Verwaltung für erforderlich, vor einer Beratung über die einzelnen Anregungen und Einwendungen die grundsätzliche Fortführung des Bauleitplanverfahrens zu klären. In der Schlussfolge würde eine Verneinung der Fortführung zu nachfolgendem Beschluss führen. Falls die Fortführung gewünscht würde, ergeben sich daraus die anschließenden Änderungen zum Bebauungsplan.

Beschlussempfehlung:

Der Gemeinderat beschließt das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 91, 3. Änderung, für das Gebiet „Ortsmitte Nordost“ einzustellen, da die planerischen Zielsetzungen nicht über den Änderungsbebauungsplan erreicht werden können. Die Einstellung ist der Öffentlichkeit, den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange bekanntzugeben.

Die Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist durch den Einstellungsbeschluss obsolet. Eine Beschlussfassung über die weiteren Abwägungen ist somit nicht mehr erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Im Falle der Ablehnung des vorgenannten Beschlusses erfolgt nachstehend die formelle Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.06.2024 bis 17.07.2024 gingen zwei Stellungnahmen ein.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.06.2024 bis 17.07.2024 gingen nachfolgende Anregungen und Einwendungen ein:

Lfd. Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange	Einwendungen / Anregungen		Hinweis	Keine Antwort
		Ja	Nein		
	<u>Behörden/Institutionen</u>				
1	Bund Naturschutz	X			
4	Landratsamt München (LRA) - Untere	X			

	Bauaufsichtsbehörde				
5	LRA - Untere Immissionsschutzbehörde	X			
6	LRA - Untere Naturschutzbehörde	X			
7	LRA – Grünordnung	X			
	LRA – Bodenschutzrecht				X
8	LRA - Brandschutzdienststelle	X			
9	Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde			X	
10	Staatliches Bauamt Freising	X			
	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten		X		
	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege				X
11	Wasserwirtschaftsamt Rosenheim	X			
	Gemeinde Aschheim		X		
	Gemeinde Kirchheim				X
	Gemeinde Haar		X		
	Gemeinde Vaterstetten		X		
	Landeshauptstadt München		X		
	Handwerkskammer		X		
	Industrie- und Handelskammer		X		
	Regionaler Planungsverband		X		
12	Polizeiinspektion Haar	X			
	Münchener Verkehrsverbund				X
	Pastorale Planung / Dekanat München				X
	Pfarramt München				X
13	Erzdiözese/Erzbischöfliches Ordinariat München-Freising	X			
14	gKu VE München-Ost	X			
	AFK Geothermie				X
	Vermessungsamt München				X
	Bundesnetzagentur		X		
	Deutsche Post				X
15	Deutsche Telekom Technik GmbH	X			X
	Vodafone Deutschland		X		
16	Stadtwerke München	X			
	Umweltamt Gemeinde Feldkirchen				X

Finanzielle Auswirkungen:

☐ nein ☒ ja: Planungs- und Gutachtenkosten

Veranschlagung:

☒ im Verwaltungshaushalt 2025 ☐ im Vermögenshaushalt
☐ nein ☒ ja

(Vorbemerkung der Verwaltung:

Entgegen der üblichen Vorgehensweise wird wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Einwendung die Anregung des Bund Naturschutz zu Beginn behandelt.)

1. Bund Naturschutz Ortsgruppe Feldkirchen

1.1 Einwendung / Anregung vom 16.07.2024

wir bedanken uns für die Zusendung der Unterlagen und nehmen dazu Stellung wie folgt:

Die BN-Ortsgruppe Aschheim-Feldkirchen-Kirchheim lehnt den Bebauungsplan Nr. 91 (3. Änderung) in der vorliegenden Fassung ab, weil er

- hinsichtlich Naturschutz- und Umweltaspekten unvollständig ist
- dem aktuellen Ortsentwicklungskonzept widerspricht.

Zur Begründung sind nachfolgend drei Punkte dargestellt.

1. Klima- und Artenschutz unvollständig beachtet:

Das BN-Anliegen Umwelt- und Naturschutz kann man konkreter als Klima- und Artenschutz beschreiben (das deckt nicht alles ab, ist aber hier ausreichend).

Die Gemeinde Feldkirchen hat in diesen Bereichen Anforderungen zu erfüllen, und ist dazu Selbstverpflichtungen eingegangen. Deren Umsetzung sollte besonders im Ortskern rund um das Rathaus vorbildhaft sichtbar sein, und deshalb bereits im Bebauungsplan zu erkennen sein. Andernfalls ist zu befürchten, dass

- Beschlüsse gefasst werden, die eine spätere Einarbeitung erschweren, verteuern oder verunmöglichen
- Planungen nicht rechtzeitig auf den Tisch kommen, die den Ortskern insgesamt verbessern

Für das Plangebiet fehlen für das Thema Klima- und Artenschutz einerseits zusätzliche Planungen, andererseits Abstimmungen mit vorhandenen Planungen.

Um diese Kritik nachzuvollziehen, stellt man sich vor, dass alle durch den aufgestellten Bebauungsplan ermöglichten Bauten u.a. umgesetzt sind. Und möchte – bereits jetzt - wissen, ob dann

- das Plangebiet noch weiter versiegelt ist als jetzt?
- mehr oder weniger Bäume vorhanden sind als jetzt? (148 Bäume sind lt. Baumplan aktuell vorhanden)
- eine Verschlechterung des Mikroklimas zu befürchten ist?

Vermutlich tritt eine Verschlechterung ein, dazu fehlt aber die Datengrundlage.

Weiterhin sollte beschrieben und geplant werden, wie die Bebauungsplanung zusammenpasst mit

- dem Feldkirchner Ziel der Klimaneutralität
- der Berücksichtigung der sehr wichtigen ökologische Vernetzungen auf kleinem Raum (durch Begrünung an geeigneten Stellen, z.B. durch Dach- und Fassadenbegrünung, viel besser durch Hecken, aber auch durch Pflasterung mit geeignet begrünten Fugen). Diese Maßnahmen beeinflussen das Mikroklima, sie sind temperatursenkend!
- einer zufriedenstellenden Situation für Fußgänger und Radfahrer im Ortskern.

Nicht zuletzt umfasst das Plangebiet wichtige Areale der katholischen und evangelischen Kirche, die im Klima- und Artenschutz ebenfalls Ansprüchen genügen wollen. Sie sollten entsprechend angehört und einbezogen werden.

2. Zusammenhang mit dem aktuellem Ortsentwicklungskonzept, Stand 27.01.2024:

Im aktuellen Ortsentwicklungskonzept steht auf der Schlussseite als allererste Handlungsempfehlung „Rahmenplanung Ortskern mit Sanierungs- und Nutzungskonzept“. Das Plangebiet umfasst einen wesentlichen Bereich dieses Ortskerns: Im Vergleich zu den drei anderen Ortskern-Bereichen (Nordwest, Südwest und Südost) gibt es hier vergleichsweise viel Entwicklungspotential.

Mit „Sanierungs- und Nutzungskonzept“ sind sicher nicht die im Bebauungsplan gelisteten Detailklärungen gemeint (wie z.B. zur Lage von Tiefgarageneinfahrten u.ä.), obwohl diese natürlich auch geklärt werden müssen.

Auch hier ist zu befürchten, dass

- der aufgestellte Bebauungsplan eine spätere Einarbeitung von guten Vorschlägen zur Ortsentwicklung erschwert, verteuert oder verunmöglicht
- Planungen nicht rechtzeitig auf den Tisch kommen, die die Bebauung insgesamt verbessern

=> Bürger sich als Prozess-Beteiligte nicht ernst genommen fühlen!

3. Konkretisierungen und Vorschläge (nur beispielhaft):

Wärmeplan für das Plangebiet:

Die Gemeinde will nach unserer Kenntnis gemeinsam mit Aschheim und Kirchheim einen Wärmeplan aufstellen (= gesetzliche Planungssicherheit für die Bürger):

Wäre es denkbar, dass die Gemeinde eine Zusage gibt, im Plangebiet alle vorhandenen und neu zu bauenden Gebäude an die Geothermie anzuschließen? Als vorgezogenen Bestandteil des künftigen Wärmeplans? Das wäre ein vorbildhaftes Signal mitten im Ort.

Ökologische Vernetzungen darstellen:

Es geht um einen kompetenten Blick auf dieses Thema, mit begrenztem Aufwand. Hier könnte das Büro Mahl-Gebhard angefragt werden, die sich als Ersteller des Ortsentwicklungskonzeptes sowieso auskennen und ggf wirkungsvolle und kostengünstige Ideen einbringen können (soll keine Werbung sein, auch andere Büros kommen in Frage).

Situation für Fußgänger und Radfahrer

Beispiel:

Es sind im „verkehrsberuhigtem Bereich Kirchenstraße“ statt einer nun drei Tiefgaragenausfahrten vorhanden: Für Fußgänger eine Verschlechterung. Wie wird diese ausgeglichen? Der Ortskern soll doch verkehrsberuhigter werden!

Weiteres Beispiel:

Als Beispiele für gelungene verkehrsberuhigte und entspannte Ortskerne werden

gern Situationen beschrieben, wo man friedlich einen Kaffee oder ein Bier trinkt und dabei einen schönen Ausblick hat. Diese Situation gibt es aktuell, wenn man vor der Gaststätte Hartmann sitzt und dabei auf die katholische Kirche mit ihrem Grün davor schaut (Hinweis: Ohne viel Grün wird der Ortskern nicht schön!). Jedenfalls sieht die aktuelle Planung vor, dass man demnächst neben einer Tiefgaragenausfahrt sitzt. D.h. eine Verschlechterung der Ortskern-Qualität. Hintergrund ist die wirklich gute Begründung, dass die TG-Ausfahrt nicht vor der Grundschule herauskommen soll (Schulweg!). Gibt es hier Alternativen?

Hintergrund dieses Dilemmas ist möglicherweise der zu starke Fokus aus dem PKW-Verkehr. Dieses Problem taucht regelmäßig bei der Überplanung von Ortskernen auf, und wird oft durch maßvolle (und trotzdem vorher heiß diskutierte) Einschränkungen des PKW-Verkehrs gelöst. Diese - vermutlich notwendige - Auseinandersetzung fehlt bisher in unserem Ort. Stattdessen sieht man bei gezieltem Hinsehen des Bebauungsplanes und seiner Begründung, dass es sehr viel um die Stellplätze und den geregelten Zu- und Abfluss der PKWs geht. Um Fahrradstellplätze und Ladestationen geht es nicht. Vielleicht muss für eine gute Lösung sogar die Stellplatz-Satzung für diesen Bereich geändert werden?

Auch hier kann ein Spezialisten-Blick auf das Thema hilfreich sein. Z.B. könnten dazu die Verfasser des Radverkehrs- und/oder des Ortsentwicklungskonzeptes zugezogen werden?!

Graue Energie Bauen, Beispiel Ludwig-Glöckl-Haus:

Neubauten sind – leider – grundsätzlich besonders klimaschädlich: Sie brauchen sehr viel Energie für Abriss und Neu-Herstellung („Graue Energie“). Viel besser sind Sanierungen/Modernisierungen, falls irgend möglich. Das wird derzeit unter Baufachleuten zum Trend, siehe z.B. unter „abrissmoratorium.de“. Ebenfalls zunehmend wichtig: Einfach statt kompliziert bauen, nicht zu anspruchsvoll.

Konkretes Beispiel im Plangebiet ist das Ludwig-Glöckl-Haus:

Wie die BN-Ortsgruppe aus eigener Erfahrung weiß, gibt es hier Sanierungsbedarf. Keinesfalls sollte es abgerissen werden, auch weil es zu den wenigen historischen Gebäuden in Feldkirchen gehört, zur Ortskultur.

(Dazu eine Abschweifung: Auf der neu zu lesenden Wunschliste für die Bebauung „Zum Kiesgrund“ findet man neue „Vereinsräume“. Stattdessen die Anregung, mit den Vereinen ein Nutzungskonzept zu erstellen, und das Ludwig-Glöckl-Haus und das neue Bürgercafé ausreichend auszustatten. Evtl. eine ausreichende und kostengünstigere Lösung?)

Wir bitten um Beachtung und Auseinandersetzung mit unserem Anliegen und stehen für Fragen und Diskussion als Ansprechpartner gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns einen Protokollauszug des Beschlussbuches über die Behandlung unseres Antrages zukommen zu lassen.

1.2 Stellungnahme der Verwaltung:

Die vom Bund Naturschutz aufgezeigten Fragestellungen sind grundsätzlicher Natur und sind daher auch vor einer Abwägung entsprechend zu würdigen. Allerdings ist auch festzustellen, dass bestimmte Forderungen sich in einem Bebauungsplan mangels Rechtsgrundlage gar nicht festsetzen lassen (z.B.

Wärmeplanung, Bestandserhaltung vor Abriss und Neubau).

Der Bebauungsplan formuliert im Aufstellungsbeschluss vom 05.07.2022 folgende städtebaulichen Zielsetzungen:

- *Sicherung Schulweg in der Zeppelinstraße*
- *Die Regelungen für den ruhenden Verkehr insbesondere für notwendige Stellplätze (Art. 47 BayBO) und Flächen sowie Zufahrten für Tiefgaragen in diesem Gebiet zu überarbeiten*
- *Konkretere Festsetzungen zum Verhältnis zwischen Gewerbe und Wohnen um das Mischungsverhältnis im MI zu erhalten (Horizontale Gliederung der Gewerbeflächen z. B. im Erdgeschoss ist nur Gewerbe zulässig) und zu treffen*
- *Die maximal möglichen Wohneinheiten für den Bereich durch Festsetzung zu steuern, auch im Hinblick auf die erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen und deren Nachweis*

(Zur Umsetzung der vorgenannten Punkte im Bebauungsplan-Vorentwurf wird auf den Sachvortrag im Freigabebeschluss aus der Sitzung 25.04.2024, Beschluss-Nr. 4679/2024, verwiesen.)

Die Anregungen des Bund Naturschutz könnten in einer Rahmenplanung beleuchtet werden. Da sich hieraus neue Vorschläge zur Verbesserung des Ortskerns von Feldkirchen ergeben könnten, stellt sich die Frage der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens. Dies führt zu drei Alternativen:

1. Das Verfahren wird weitergeführt. Parallel wird mit der Ausarbeitung eines Rahmenplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 91 begonnen. Ggf. würde dann ein zusätzliches Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 91 nach Abschluss des Rahmenplanes notwendig. Dies würde neben drei möglichen Verfahren (3. Änderung / Rahmenplanung / mögl. 4. Änderung) einen zeitlichen Aufwand bedeuten, personelle Ressourcen und finanzielle Mittel binden.
2. Das Verfahren ruht bis zum Abschluss der Rahmenplanung und wird anschließend – um neue städtebauliche Aspekte ergänzt – weitergeführt.
3. Weiterführung des Verfahrens ohne Rahmenplanung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen.
4. (Die Möglichkeit nur eine Rahmenplanung voranzutreiben ohne Bebauungsplan ergibt sich bereits durch die Beschlussfassung des Gemeinderates zum Ortsentwicklungskonzept vom 10.04.2025 und bedarf bei Beschlussfassung zur Einstellung des Verfahrens an dieser Stelle keiner gesonderten Ausführung.)

Nachfolgend werden die vorgenannten Alternativen beschlussmäßig dargestellt.

1.3 Beschluss:

Alternative 1 (Weiterführung des Verfahrens / Ausarbeitung eines Rahmenplanes / Ergebnisse des Rahmenplanes werden ggf. in einem zusätzlichen

Änderungsbebauungsplan eingearbeitet)

Den Anregungen des Bund Naturschutz wird vollumfänglich entsprochen. Der Vorschlag aus dem Ortsentwicklungskonzept zur „Rahmenplanung Ortskern mit Sanierungs- und Nutzungskonzept“ wird aufgegriffen.

Die Verwaltung wird beauftragt in einem eigenständigen Beschluss zeitnah die Ausarbeitung einer Rahmenplanung „Ortskern mit Sanierungs- und Nutzungskonzept“ mit Definition des Umgriffs zur Entscheidung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

I.

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 handelt es sich um eine Überplanung „im Bestand“, bei der die Entwicklungs- und Planungsmöglichkeiten der Gemeinde reduziert sind. Vor diesem Hintergrund wird zu den vorgebrachten Anregungen wie folgt Stellung genommen:

Der vorhandene Bauraum östlich der Kirche an der Emeranstraße wird, ebenso wie jener für die Kindertagesstätte hinsichtlich der Größe und der damit verbundenen Baumöglichkeiten erweitert. Das Baurecht für den Baukörper an der Kreuzung Aschheimer Straße/Hohenlindner Straße wird zwar erhöht, die überbaubare Fläche jedoch reduziert. Auf dem Grundstück nördlich des Rathauses wird Baurecht nicht reduziert, lediglich teilweise verschoben und im Gegenzug der Bauraum geringfügig erweitert. Für das denkmalgeschützte Gebäude hinter der „Haindl-Villa“ wurde das Baurecht dem tatsächlichen Bestand angepasst und damit reduziert.

Da die bedeutenden Grünbereiche (Maibaumplatz, westlich der Bahnhofstraße auf Fl.Nr. 60/2, im Bereich der Kindertagesstätte und südlich der Kirche) erhalten bleiben, erscheinen die Baurechtsmehrungen städtebaulich angemessen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

II.

Zu den lt. Baumgutachten ermittelten 148 Bäumen zählen u. a. elf Bäume mit Kronenzustandsstufe 2 (bedingt erhaltenswert) und zwei Bäume mit Stufe 3 (nicht erhaltenswert).

Lt. Bebauungsplan sind sechs Bäume als nicht zu erhaltend festgesetzt. Dazu zählen

- Baum-Nr. 57 (östlich der Kirche, Kulturpflaume, Stufe 2),
- Baum-Nrn. 122 und 123 (zwei Bäume auf Fl.Nr. 60/4, Kulturpflaume und -apfel, Stufe 1-2),
- Baum-Nr. 132 (östlich der Kirchenstraße auf Fl.Nr. 58, Ahornblättrige Platane, Stufe 0-1)
- sowie die Baum-Nrn. 133 und 134 (westlich der Kirchenstraße auf Höhe Haus-Nr 1 bzw. 3, Abendländischer Lebensbaum, 1 x Stufe 2, 1 x Stufe 1).

Im Gegenzug sind lt. Bebauungsplan insgesamt zehn neue Baumpflanzungen vorgesehen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

III.

Es trifft zu, dass es zur Beurteilung der Entwicklung des Mikroklimas an Daten fehlt. Aufgrund der vorgenannten Punkte erscheint es jedoch vertretbar, davon auszugehen, dass sich durch die Umsetzung keine relevante Verschlechterung des Mikroklimas ergibt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

IV.

Zu den geforderten, ergänzenden Maßnahmen zur Klimaneutralität und zur ökologischen Verbesserung ist festzustellen, dass ein Anschluss- bzw. Benutzungszwang (z. B. an die Geothermie) über den Bebauungsplan nicht möglich ist. Zwar erlaubt § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB die Festsetzung von Gebieten, in denen bei der Errichtung von Gebäuden *„bestimmte bauliche Maßnahmen und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“* – ein Anschluss- oder Benutzungszwang lässt sich hieraus jedoch nicht ableiten.

Allerdings wurden zusätzliche Festsetzungen zum Verbot von Schotter- oder Kiesflächen getroffen (Festsetzung durch Text 5.1 Absatz 2) und Mindestgrößen durchwurzelbarer Flächen für Bäume (Festsetzung durch Text 5.2) festgesetzt. Die Forderung nach wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Stellplätzen, Parkbuchten oder privaten Verkehrsflächen findet sich bereits im Ursprungs-Bebauungsplan. Die Gemeinde Feldkirchen erachtet diese Maßnahmen im Rahmen des Bestandsbebauungsplanes als ausreichend.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

V.

Die im Bebauungsplan als verkehrsberuhigte Fläche festgesetzte Kirchenstraße ist ein wichtiger Bestandteil für die Radfahrer und Fußgänger. Weitere verkehrsregelnde Maßnahmen bedürfen einer verkehrsrechtlichen Beurteilung. Diese kann nicht über den Bebauungsplan erfolgen.

Im Übrigen wird die Kirche als Träger sonstiger Belange im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan gehört und deren vorgebrachten Anregungen entsprechend gewürdigt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

VI.

Für den vorgeschlagenen Wärmeplan (konkretisierte Wärmeplanung) lässt, wie bereits oben beschrieben, der Bebauungsplan keine Möglichkeit zu, einen Anschluss- bzw. Benutzungszwang in den Bebauungsplan zu integrieren. Dies kann lediglich als ideelles Planungsziel in der Begründung mit angeführt werden. Diesem Punkt kann auf der Ebene des Bebauungsplanes daher leider nicht entsprochen werden.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

VII.

Der Bestandsplan erhaltenswerter Bäume zeigt, dass vom Maibaumplatz kommend, entlang der Bahnhofstraße bis zur Kindertagesstätte eine Durchgrünung mit Bäumen vorhanden ist. Diese wird durch die Bäume nördlich bzw. südlich der Kirche ergänzt. Es handelt sich dabei weder um eine „ökologische Vernetzung“ noch ein „System“. Gleichwohl ist es vorhanden und sorgt für eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Ergänzend hierzu werden entlang der Kirchenstraße sowie auf den Grundstücken Fl.Nrn. 55 und 58 zusätzliche Bäume im Bebauungsplan festgesetzt. Diesen sollen das Bestandsgrün unterstützen und zu einer verbesserten Durchgrünung des Plangebietes beizutragen.

Weitergehend Maßnahmen können in der Rahmenplanung geprüft und ggf. berücksichtigt werden.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

VIII.

Grundsätzliches Problem der Zielsetzung eines verkehrsberuhigten und entspannten Ortskerns in der Gemeinde Feldkirchen sind die Verkehrsbelastungen durch die beiden Hauptstraßen B 471 und M 18. Ohne signifikante Entlastung dieser Verkehrswege kann eine Verbesserung nicht eintreten; eine Regelung auf diesen Verkehrswegen ist der Gemeinde aber aus Gründen der fehlenden Zuständigkeit nicht möglich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

IX.

Stellplätze sind ein wichtiges Thema. Unzutreffend ist, dass das Thema Fahrradstellplätze und Ladestationen nicht angesprochen werden. Zum einen gibt es seit 01.07.2024 eine eigene Fahrradabstellplatzsatzung, die das Thema aufgreift. Außerdem greift hier die ebenfalls zum 01.07.2024 novellierte Stellplatzsatzung, welche die Errichtung von (privaten) Ladestationen bestimmt. Zwar können Ladestationen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB – Flächen für Ladeinfrastruktur, oder auch im Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO „Ausstattung mit Elektroladestationen“ als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen werden. Jedoch werden durch die Modernisierungsgesetze der Staatsregierung ab Oktober 2025 bestehende Stellplatzsatzung unwirksam, wenn sie nicht den Vorgaben der Staatsregierung entsprechen. Hierzu erwartet die Gemeinde noch Empfehlungen des Gemeindetages (Mustersatzung). Sofern möglich, werden die vorgebrachten Anregungen in diesem Zusammenhang geprüft und in den Stellplatzsatzungen berücksichtigt.

Änderungen oder Ergänzungen zum Bebauungsplan erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

X.

Die Anregung zur Modernisierung am Beispiel des Ludwig-Glöckl-Hauses bezieht sich auf die bauliche Umsetzung. Änderungen oder Ergänzungen im Bebauungsplan sind hierzu nicht erforderlich und nicht möglich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Alternative 2 (Bebauungsplanverfahren ruht / Ausarbeitung eines Rahmenplanes / Einarbeitung der Ergebnisse der Rahmenplanung und Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens)

Den Anregungen des Bund Naturschutz wird vollumfänglich entsprochen. Der Vorschlag aus dem Ortsentwicklungskonzept zur „Rahmenplanung Ortskern mit Sanierungs- und Nutzungskonzept“ wird aufgegriffen.

Die Verwaltung wird beauftragt in einem eigenständigen Beschluss zeitnah die Ausarbeitung einer Rahmenplanung „Ortskern mit Sanierungs- und Nutzungskonzept“ mit Definition des Umgriffs zur Entscheidung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Bis zum Abschluss der Rahmenplanung ruht das Bebauungsplanverfahren. Änderungen oder Ergänzungen im Vorentwurf des Bebauungsplanes erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Alternative 3 (Weiterführung des Verfahrens ohne Rahmenplanung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen.)

I.

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 handelt es sich um eine Überplanung „im Bestand“, bei der Entwicklungs- und Planungsmöglichkeiten der Gemeinde reduziert sind. Es ist daher eine Abwägung erforderlich, um den vorgebrachten Anregungen Rechnung zu tragen und gleichzeitig die Zielsetzung einer Nachverdichtung im Ortskern zu berücksichtigen.

Gleichzeitig erachtet es die Gemeinde Feldkirchen als notwendig, die im Aufstellungsbeschluss vom 05.07.2022 formulierten städtebaulichen Ziele durch den vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf weiterzuverfolgen. Aus diesem Grund wird am Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 für das Gebiet „Ortsmitte Nordost“ festgehalten.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Vor diesem Hintergrund wird zu den vorgebrachten Anregungen wie folgt Stellung genommen:

II.

Der vorhandene Bauraum östlich der Kirche wird, ebenso wie jener für die Kindertagesstätte hinsichtlich der Größe und der damit verbundenen

Baummöglichkeiten erweitert. Das Baurecht für den Baukörper an der Kreuzung Aschheimer Straße/Hohenlindner Straße wird zwar erhöht, die überbaubare Fläche jedoch reduziert. Auf dem Grundstück nördlich des Rathauses wird Baurecht nicht reduziert, lediglich teilweise verschoben und im Gegenzug der Bauraum geringfügig erweitert. Für das denkmalgeschützte Gebäude hinter der „Haendl-Villa“ wurde das Baurecht dem tatsächlichen Bestand angepasst und damit reduziert.

Da die bedeutenden Grünbereiche (Maibaumplatz, westlich der Bahnhofstraße auf Fl.Nr. 60/2, im Bereich der Kindertagesstätte und südlich der Kirche) erhalten bleiben, erscheinen die Baurechtsmehrungen städtebaulich angemessen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

III.

Zu den lt. Baumgutachten ermittelten 148 Bäumen zählen u. a. elf Bäume mit Kronenzustandsstufe 2 (bedingt erhaltenswert) und zwei Bäume mit Stufe 3 (nicht erhaltenswert).

Lt. Bebauungsplan sind sechs Bäume als nicht zu erhaltend festgesetzt. Dazu zählen

- Baum-Nr. 57 (östlich der Kirche, Kulturpflaume, Stufe 2),
- Baum-Nrn. 122 und 123 (zwei Bäume auf Fl.Nr. 60/4, Kulturpflaume und -apfel, Stufe 1-2),
- Baum-Nr. 132 (östlich der Kirchenstraße auf Fl.Nr. 58, Ahornblättrige Platane, Stufe 0-1)
- sowie die Baum-Nrn. 133 und 134 (westlich der Kirchenstraße auf Höhe Haus-Nr 1 bzw. 3, Abendländischer Lebensbaum, 1 x Stufe 2, 1 x Stufe 1).

Im Gegenzug sind lt. Bebauungsplan insgesamt zehn neue Baumpflanzungen vorgesehen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

IV.

Es trifft zu, dass es zur Beurteilung der Entwicklung des Mikroklimas an Daten fehlt. Aufgrund der vorgenannten Punkte erscheint es jedoch vertretbar, davon auszugehen, dass sich durch die Umsetzung keine relevante Verschlechterung des Mikroklimas ergibt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

V.

Zu den geforderten, ergänzenden Maßnahmen zur Klimaneutralität und zur ökologischen Verbesserung ist festzustellen, dass ein Anschluss- bzw. Benutzungszwang (z. B. an die Geothermie) über den Bebauungsplan nicht möglich ist. Zwar erlaubt § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB die Festsetzung von Gebieten, in denen bei der Errichtung von Gebäuden *„bestimmte bauliche Maßnahmen und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“* – ein Anschluss- oder

Benutzungszwang lässt sich hieraus jedoch nicht ableiten.

Allerdings wurden zusätzliche Festsetzungen zum Verbot von Schotter- oder Kiesflächen getroffen (Festsetzung durch Text 5.1 Absatz 2) und Mindestgrößen durchwurzelbarer Flächen für Bäume (Festsetzung durch Text 5.2) festgesetzt. Die Forderung nach wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Stellplätzen, Parkbuchten oder privaten Verkehrsflächen findet sich bereits im Ursprungs-Bebauungsplan. Die Gemeinde Feldkirchen erachtet diese Maßnahmen im Rahmen des Bestandsbebauungsplanes als ausreichend.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

VI.

Die im Bebauungsplan als verkehrsberuhigte Fläche festgesetzte Kirchenstraße ist bereits ein wichtiger Bestandteil für die Radfahrer und Fußgänger. Weitere verkehrsregelnde Maßnahmen bedürfen einer verkehrsrechtlichen Beurteilung. Diese kann jedoch nicht über den Bebauungsplan erfolgen.

Im Übrigen wird die Kirche als Träger sonstiger Belange im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan gehört und deren vorgebrachten Anregungen entsprechend gewürdigt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

VII.

Die Anregung einer „Rahmenplanung Ortskern mit Sanierungs- und Nutzungskonzept“ hat den Vorteil, bestimmte für den Ortskern ideale bzw. wünschenswerte Planungsziele aufzuzeigen. Vor allem stellt sie ein Idealbild der Gemeinde bezüglich ihrer Entwicklung dar. Sie birgt jedoch auch das Risiko, dass die Wünsche nicht mit den Interessen der Grundstückseigentümer kompatibel sind, also schlussendlich keine oder nur eine Teil-Umsetzung erfolgt. Außerdem erfordert auch eine Rahmenplanung einen Bebauungsplan, der das mit der Planung verbundene Konzept in rechtlich verbindliche Festsetzungen fasst.

Nicht erkennbar ist, warum ein Bebauungsplan, der ausschließlich bauliche „Arten“ von Nutzungen festlegt, aber keine konkrete Betrachtung einzelner Flächen oder Nutzungstypen (z. B. Apotheke, Schank- und Speisewirtschaft, Nahversorgung, usw.), die „spätere Einarbeitung von guten Vorschlägen zur Ortsentwicklung erschwert, verteuert oder verunmöglicht“. Auch ist die Befürchtung zurückzuweisen, dass „Planungen nicht rechtzeitig auf den Tisch kommen, die die Bebauung insgesamt verbessern“. Gerade hierfür ist das Bebauungsplanverfahren offen.

Zusammenfassend wird an der Fortführung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Ortsmitte Nordost“ festgehalten.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

VIII.

Für den vorgeschlagenen Wärmeplan (konkretisierte Wärmeplanung) lässt, wie bereits oben beschrieben, der Bebauungsplan keine Möglichkeit zu, einen

Anschluss- bzw. Benutzungszwang in den Bebauungsplan zu integrieren. Dies kann lediglich als ideelles Planungsziel in der Begründung mit angeführt werden. Diesem Punkt kann auf der Ebene des Bebauungsplanes daher leider nicht entsprochen werden.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

IX.

Der Bestandsplan erhaltenswerter Bäume zeigt, dass vom Maibaumplatz kommend entlang der Bahnhofstraße bis zur Kindertagesstätte eine Durchgrünung mit Bäumen vorhanden ist. Diese wird durch die Bäume nördlich bzw. südlich der Kirche ergänzt. Es handelt sich dabei weder um eine „ökologische Vernetzung“ noch ein „System“. Gleichwohl ist es vorhanden und sorgt für eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Ergänzend hierzu werden entlang der Kirchenstraße sowie auf den Grundstücken Fl.Nrn. 55 und 58 zusätzliche Bäume im Bebauungsplan festgesetzt. Diesen sollen das Bestandsgrün unterstützen und zu einer verbesserten Durchgrünung des Plangebietes beizutragen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

X.

Die Gemeinde Feldkirchen erkennt nicht, dass die im Bebauungsplan formulierten Festsetzungen „Zielsetzungen“ darstellen, die abhängig sind vom Willen der jeweiligen Bauherren. Und auch wenn diese umgesetzt werden, wird weiterhin Verkehr entstehen. Dies gilt allerdings auch für die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Tiefgarage westlich der Kirchenstraße, unmittelbar gegenüber der bestehenden Tiefgarage des Rathauses.

Das Rathaus stellt aufgrund seiner zentralen Funktion einen Bereich dar, der einer Verdichtung zugänglich sein sollte. Damit verbunden ist ein höheres Verkehrsaufkommen. Gleichzeitig würde eine Verlagerung von zentralörtlichen Einrichtungen (z. B. Apotheke, Post, Bank) nur zu einer Verlagerung von Verkehr führen. Außerdem ist es vorteilhaft, wenn Wohnungen im zentralörtlichen Bereich zu finden sind, da dies (durch die fußläufige Erreichbarkeit der S-Bahn) zu einer Reduzierung von Verkehr führen könnte.

Zusammengefasst wird die diesbezüglich eine Änderung des Bebauungsplanes nicht für erforderlich erachtet.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

XI.

Grundsätzliches Problem der Zielsetzung eines verkehrsberuhigten und entspannten Ortskerns in der Gemeinde Feldkirchen sind die Verkehrsbelastungen durch die beiden Hauptstraßen B 471 und M 18. Ohne signifikante Entlastung dieser Verkehrswege kann eine Verbesserung nicht eintreten; eine Regelung auf diesen Verkehrswegen ist der Gemeinde aber zuständigkeitshalber nicht möglich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Stellplätze sind ein wichtiges Thema. Unzutreffend ist, dass das Thema Fahrradstellplätze und Ladestationen nicht angesprochen werden. Zum einen gibt es seit 01.07.2024 eine eigene Fahrradabstellplatzsatzung, die das Thema aufgreift. Außerdem greift hier die ebenfalls zum 01.07.2024 novellierte Stellplatzsatzung, welche die Errichtung von (privaten) Ladestationen bestimmt. Zwar können Ladestationen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB – Flächen für Ladeinfrastruktur, oder auch im Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO „Ausstattung mit Elektroladestationen“ als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen werden. Jedoch werden durch die Modernisierungsgesetze der Staatsregierung ab Oktober 2025 bestehende Stellplatzsatzung unwirksam, wenn sie nicht den Vorgaben der Staatsregierung entsprechen. Hierzu erwartet die Gemeinde noch Empfehlungen des Gemeindetages (Mustersatzung). Sofern möglich, werden die vorgebrachten Anregungen in diesem Zusammenhang geprüft und in den Stellplatzsatzungen berücksichtigt.

Änderungen oder Ergänzungen zum Bebauungsplan erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

XII.

Die Anregung zur Modernisierung am Beispiel des Ludwig-Glöckl-Hauses bezieht sich auf die bauliche Umsetzung. Änderungen oder Ergänzungen im Bebauungsplan sind hierzu nicht erforderlich und nicht möglich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

2. Anwohner, Feldkirchen, anwaltlich vertreten

2.1 Einwendung / Anregung vom 16.07.2024

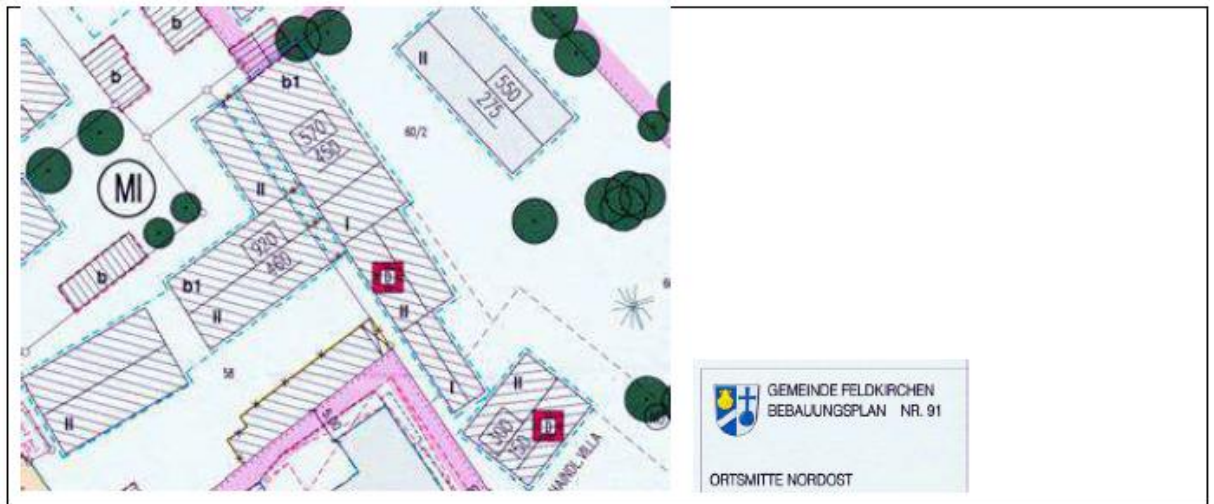
In vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir die anwaltliche Vertretung von Herrn XXXXX, 85622 Feldkirchen an. Die Vollmacht ist beigelegt.

Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 58 Gemarkung Feldkirchen, Kirchenstraße 2 und somit von der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Ortsmitte Nordost“ betroffen.

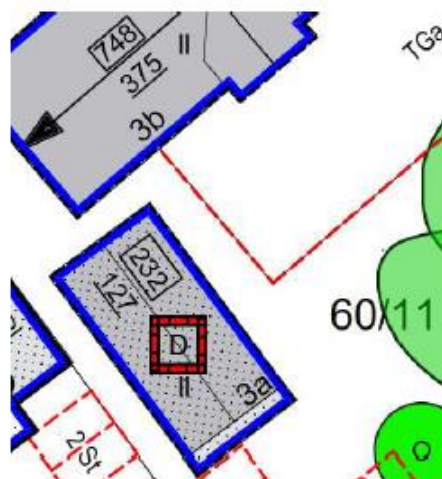
Es wird höflich darum gebeten, auf dem Grundstück meines Mandanten die bisher vorgesehene zweigeschossige Bauweise zuzulassen / beizubehalten und nicht – wie im aktuellen Entwurf – auf ein Geschoss zu reduzieren.

I. Bisheriger Bebauungsplan

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 91 sieht für das Grundstück 58 die Bebauung mit zwei Stockwerken vor. Das als Bauraum ausgewiesene 2. Geschoss wurde noch nicht realisiert. Aus dem Bebauungsplan Nr. 91 geht hervor, dass die Gebäude auf Flurstück 60/11 bereits beim Erlass unter Denkmalschutz standen und trotzdem baurechtskonform von dichter Bebauung umgeben waren und insbesondere auf dem Grundstück unseres Mandanten zwei Geschosse zugelassen wurden. Daraus wird ersichtlich, dass der Denkmalschutz der Zulassung von zwei Geschossen nicht entgegensteht.

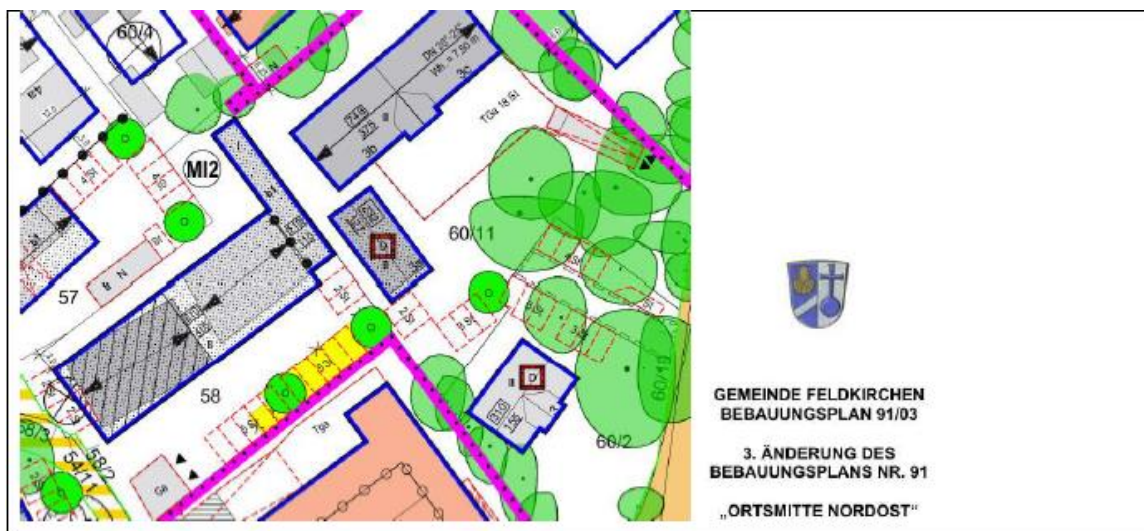


Außerdem hat die Gemeinde Feldkirchen im Rahmen ihres Ermessens für das Flurstück Nr. 60/11 eine Abweichung von den nach Art. 6 BayBO einzuhaltenden Abstandsflächen erteilt und damit die rechtlichen Bedingungen für die dichte Bebauung geschaffen. Dies hat zukünftig auch für die benachbarte Bebauung Auswirkung, da die Höhe eines Gebäudes bekanntlich die einzuhaltenden Abstandsflächen vorgibt. Im Entwurf des geänderten Bebauungsplans sind für dieses Gebäude auf dem Grundstück 60/11, welches sich unmittelbar neben dem denkmalgeschützten Gebäude befindet, zwei Stockwerke vorgesehen. Der Grund, warum auf dem benachbarten Grundstück unseres Mandanten nur ein Stockwerk zulässig sein soll, während unmittelbar am denkmalgeschützten Gebäude auf demselben Grundstück zwei Geschosse zugelassen werden, ergibt sich weder aus dem Bebauungsplan noch aus Begründung hierzu. Es dürfte sich um Ungleichbehandlung zulassen des Grundstücks meines Mandanten handeln.



II. Änderung des Bebauungsplanes

Die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 setzt für das grenzständige Gebäude eine Begrenzung auf ein Vollgeschoss fest.

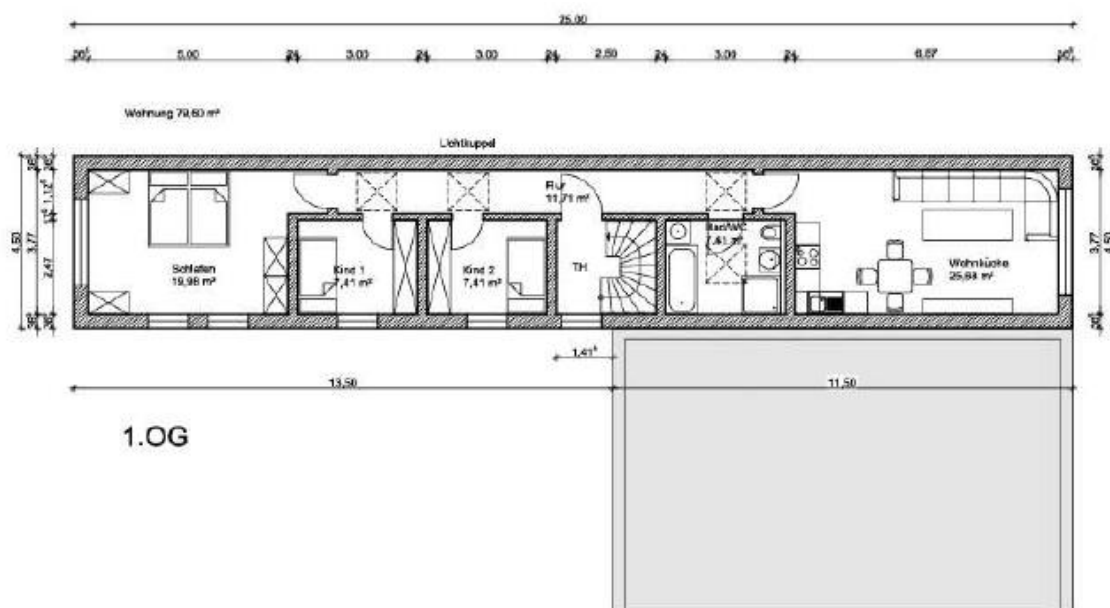


4.3.5 Fl.Nr. 58

Auf diesem Grundstück existiert entlang der Ostgrenze zu Fl.Nr. 60/11 ein erdgeschossiger Anbau der im bisherigen Bebauungsplan mit 2 Vollgeschossen festgesetzt war. Im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung auf Fl.Nr. 60/11 mit dem denkmalgeschützten Werkstattgebäude, sollte auch in Zukunft keine größere Höhenentwicklung der Grenzgebäude, als derzeit vorhanden, entstehen. Die Festsetzung für das grenzständige Gebäude wird deshalb mit 1 Vollgeschoss festgesetzt.

Die Festsetzung hätte zur Folge, dass unser Mandant die Möglichkeit verlieren würde, ein weiteres komplettes Vollgeschoss mit ca. 80 m² Wohnfläche zu bauen. Damit würde eine komplette Wohnung wegfallen.

Eine mögliche Wohnung würde wegfallen. Die Änderung würde einen enormen finanziellen Schaden nach sich ziehen. Sie würde einen erheblichen Eingriff in das von Art. 14 GG geschützte Eigentumsrecht unseres Mandanten darstellen.



Dabei existiert für die Festsetzung und den Eingriff in das Eigentumsrecht unseres

Mandanten kein sachlicher Grund. Eingriffe in Grundrechte unterliegen dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Ein Eingriff muss ein verfassungsrechtlich legitimes Ziel verfolgen, zur Erreichung des Zwecks geeignet und erforderlich sein. Erforderlich ist der Eingriff dabei nur, wenn kein gleich milderes Mittel zur Erreichung des Ziels vorhanden ist. Außerdem muss der Eingriff angemessen und zumutbar sein, also müssen die betroffenen Belange in einem recht gewichteten und abgewogenen Verhältnis zueinanderstehen.

Als legitimes Ziel wird der Denkmalschutz genannt, der grundsätzlich ein Belang im Sinne des §§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB ist. In der planerischen Abwägung sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowohl zur Erhaltung der Denkmäler als zur angemessenen Gestaltung ihrer Umgebung einzubeziehen (zB BayVerfGH NVwZ 2008. 1234; (Battis/Krautzberger/Loris/Battis, 15. Aufl. 2022, BauGB § 1 Rn. 62). Der Denkmalschutz gilt jedoch nicht uneingeschränkt und findet seine Grenzen jedenfalls dort, wo keine Beeinträchtigung des Denkmals erkennbar ist.

Durch die Beibehaltung der zweigeschossigen Bauweise auf dem Grundstück unseres Mandanten ist keine Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Gebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 60/11 erkennbar. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 60/11 wird im Änderungsentwurf wenige Meter vom denkmalgeschützten Gebäude zweigeschossige Bauweise und ein dementsprechendes Höhenniveau zugelassen. Die zweigeschossige Bauweise auf dem Grundstück Fl.Nr. 58 fügt sich insoweit in die bereits bestehende Bebauung ein.

Inwiefern ein weiteres Geschoss auf dem Grundstück unseres Mandanten spürbare Auswirkungen auf das denkmalgeschützte Gebäude haben kann, ergibt sich nicht aus den Planungsunterlagen.

Es ist bereits fraglich, inwiefern sich das Gebäudehöhenniveau konkret auf den Denkmalschutz auswirken könnte. Der Denkmalschutz kann mitten im Ortskern auch nicht so weit reichen, dass das geschützte Gebäude von allen Seiten von der Ferne aus uneingeschränkt einsehbar sein müsste und auf den benachbarten Grundstücken nur niedrige Gebäude zulässig sind.

Nicht nur auf dem Grundstück 60/11 selbst, sondern auch auf den angrenzenden Grundstücken lässt der neue Entwurf mindestens zwei Geschosse zu. Die einzige Ausnahme scheint für das Gebäude unseres Mandanten zu gelten, nur dort ist ein Geschoss angegeben. Das ist eine gravierende Ungleichbehandlung. Nachdem die anderen Gebäude mindestens zweigeschossig sind bzw. sein dürfen, ist davon auszugehen, dass die Beschränkung auf ein Geschoss keine spürbare Verbesserung des Denkmalschutzes bzw. der Sichtbarkeit des denkmalgeschützten Gebäudes nach sich ziehen würde. Die bessere Sichtbarkeit des denkmalgeschützten Gebäudes von den öffentlichen Straßen wäre höchstens durch Zurückschneiden der Bäume zu erreichen, die die Sicht von der Bahnhofstraße aus versperren. Das Verbot eines zweiten Geschosses ist hierfür dagegen ungeeignet.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 ist schließlich auch nicht angemessen, da der Eingriff in das Eigentumsrecht unseres Mandanten völlig außer Verhältnis zur marginalen / nicht erkennbaren Verbesserung des

Denkmalschutzes steht.

Der Gleichbehandlungsgrundsatz ist verletzt, nachdem auf anderen Grundstücken mindestens zwei, auf Fl.Nr. 50 und 53 sogar drei bzw. vier Geschosse zugelassen werden. Nach dem Gleichbehandlungsgrundsatz des Art. 3 GG ist wesentlich Gleiches gleich zu behandeln. Dies ist gegenständlich nicht der Fall.

III. Fazit

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Zahl der Geschosse auf dem Grundstück unseres Mandanten stellt einen erheblichen Eingriff in das Eigentumsrecht unseres Mandanten dar, ohne dass sachliche Gründe für eine Rechtfertigung erkennbar wären. Sie stellt einen Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz. Im bisherigen Bebauungsplan sind zwei Geschosse vorgesehen, seit dem Erlass des Bebauungsplanes gab es keine relevanten Veränderungen im Bezug auf den Denkmalschutz, weshalb es auch keiner Anpassung der Zahl der zulässigen Geschosse bedarf. Deshalb wird angeregt, den Bebauungsplan Nr. 91 insoweit unverändert beizubehalten, also auf dem Grundstück unseres Mandanten zwei Geschosse zuzulassen.

2.2 Stellungnahme der Verwaltung:

Zu den vorgebrachten Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

Es ist zutreffend, dass gegenüber dem bisher für das Grundstück rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 91, welcher für den östlichen Grenzanbau eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen war, in der nun vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes diese auf ein Vollgeschoss reduziert wird.

Es ist hingegen unzutreffend, dass die Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse ein unverhältnismäßiges Handeln der Gemeinde darstellt.

Die Reduzierung auf ein Vollgeschoß entlang der Grundstücksgrenze zum Grundstück Fl.Nr. 60/2 resultiert aus der Notwendigkeit des Abstandsflächennachweises und den mit den Abstandsflächen verfolgten Zielen der Besonnung, Belichtung und Belüftung der Nachbargrundstücke; auch der abstandsflächenrechtliche Belang des Wohnfriedens wird damit gewahrt. Aufgrund der bestehenden Bebauung auf den Grundstücken Fl.Nr. 58 und 60/2 würde bei Aufstockung des Gebäudeteils des Einwenders eine Verschärfung der abstandsflächenrechtlichen Situation zu Lasten der Nachbarn eintreten. Der denkmalschutzrechtliche Belang spielt dabei sehr wohl eine gewichtige Rolle, kann jedoch unbeachtet bleiben. Im Übrigen würde ein Eingriff lediglich im Falle einer Änderung der bestehenden Bebauung erfolgen. Der Bestand bleibt geschützt.

Entgegen der Ausführungen des Einwenders wird die – gewollte – Reduzierung eines Teilbereichs der Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 58 im übrigen Bereich kompensiert. Dies geschieht durch die Verschiebung des Baurechts in die westlichen Bauraumflächen (4.4.5 der Begründung zum Bebauungsplan, Seite 9). Die festgesetzte absolute GF (920 m²) bleibt unverändert, der Bauraum für die zweigeschossige Bebauung wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 91 maßvoll erweitert und die festgesetzte absolute GR wird gegenüber der bisherigen Nutzung sogar um mehr als 10 % erhöht (bislang 460 m², zukünftig 515

m²).

Gleichzeitig stellt die vorgenommene Anpassung einen städtebaulich vertretbaren Kompromiss dar, da die Gemeinde nicht nur die Belange des Einwenders, sondern auch die des Eigentümers der Fl.Nr. 60/2 in eine maßvolle Abwägung zu bringen hat.

Zusammengefasst ist festzustellen, dass es, entgegen der Auffassung des Antragstellers, einen sachlichen Grund für das gemeindliche Handeln gibt und der dem Eigentümer hierdurch entstehende Nachteil kompensiert wird.

Es ist vielmehr festzustellen, dass der vom Antragsteller vorgelegte Bebauungsentwurf für das Obergeschoss auf dem grenzständigen Anbau mit einer Tiefe von 4,50 m und einer Länge von 26,00 m bei ausschließlicher abstandsflächenbegründeter Belichtung und Belüftung nur nach Süden und Westen für die Gemeinde keine städtebaulich wünschenswerte Entwicklung darstellen würde; die Übereinstimmung einer derartigen Bebauung mit dem materiellen Recht – insbes. Art. 6 BayBO wäre zu bezweifeln

2.3 Beschluss:

Da nach Einschätzung der Gemeinde kein unverhältnismäßiger Eingriff in die Rechte des Eigentümers des Grundstücks Fl.Nr. 58 erfolgt, sind Änderungen oder Ergänzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

3. Anwohner, Feldkirchen

3.1 Einwendung / Anregung vom 08.07.2024

Ich beziehe mich auf die Bekanntmachung vom 17. April 2024 zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 "Ortsmitte Nordost". Mein Name ist XXXXXXXX und ich bin Eigentümer des Flurgrundstücks 65/21 (Bahnhofstraße 6d). Mit Interesse habe ich den Entwurf Bebauungsplan 91/03 gelesen und habe auch viele Verbesserungen gegenüber dem ursprünglichen Plan festgestellt. Ich möchte jedoch zwei Anmerkungen mit dem Antrag der Änderung/Anpassung machen:

2. Wir haben in unserem kleinen Garten einige Gehölze gepflanzt, unter anderem einen Zwetschenbaum (Spalier), einen Säulenapfel, einen kleinwüchsigen Ahorn und weitere Sträucher und Stauden. Des Weiteren haben wir beim Bezug unseres Hauses eine Süßkirsche gepflanzt, die nun in der Planzeichnung zum Bebauungsplan als zu erhaltender Baum eingezeichnet wurde. Ich vermute, dass bei der Begehung die Baumart nicht berücksichtigt wurde, da nach meinem Kenntnisstand Obstbäume (bis auf wenige Ausnahmen) nicht unter die Baumschutzverordnung fallen. Meine Familie und ich lieben unseren Kirschbaum und haben nicht die Absicht diesen zu entfernen. **Dennoch bitte ich sie die Eintragung in der Planzeichnung zu korrigieren und unseren Kirschbaum aus dem Plan zu löschen.**
3. Das Flurgrundstück 65/17 stellt die einzige Zufahrt zu den Häusern (6a-6d) dar. Etwas westlich vom Scheitelpunkt der Kurve wurde ein Ahorn, der sich auf der Grenze zwischen Flurgrundstück 65/17 und 65/15 befindet als erhaltenswert eingetragen. Leider wächst der Stamm immer weiter in Richtung unserer

Zufahrt und wird absehbar in Zukunft die Breite des Weges weiter einschränken. Bei einem Brand bei unseren Nachbarn in der Bahnhofstraße 6a vor einigen Jahren musste bereits der Zaun zum Flurgrundstück 65 entfernt werden, damit die Feuerwehr den Brandort erreichen konnte. Ich befürchte nun, dass dieser Baum die nächste Barriere für ein Rettungsfahrzeug sein wird und frage mich, ob dieser Baum dann als erhaltenswert anzusehen ist.

Falls mein Einspruch einer anderen Form als dieser Email bedarf, lassen sie es mich bitte wissen. Ich habe nach langer Suche auf der Internetseite der Gemeinde zwar die Planzeichnung, den Satzungstext und den Beschluss gefunden, jedoch leider keine Frist, oder Informationen zum weiteren Ablauf. Ich bin ihnen sehr verbunden, wenn sie mir auch hierzu weitere konkrete Informationen (z.B. Links) zukommen lassen.

3.2 Beschluss:

Zu den vorgebrachten Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:
Bei den dargestellten Bäumen handelt es sich um jene, die im Zusammenhang mit einem Baumgutachten für den erhaltenswerten Baumbestand im Juli 2022 ermittelt wurden. Bei dem Baum handelt es sich um eine Vogelkirsche (Baum-Nr. 112) mit Kronenzustandsstufe 0.

Gemäß § 2 Abs. 4 der Verordnung über den Schutz von Bäumen in der Gemeinde Feldkirchen gilt diese nur insoweit, als im Bebauungsplan keine abweichende Festsetzung getroffen ist. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan abweichende Regelungen treffen kann, die auch über das Maß der Schutzverordnung hinaus gehen. Von dieser Möglichkeit hat die Gemeinde hier Gebrauch gemacht. Insbesondere vor dem Hintergrund einer Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen hält die Gemeinde an der Festsetzung fest.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Hinsichtlich der Zufahrt ist nach Rücksprache mit dem Umweltamt der Gemeinde Feldkirchen folgendes festzustellen: Der Baumbestand westlich der Zufahrt zu den Anwesen Bahnhofstraße 6 a bis 6 d ist in einem erhaltenswürdigen Zustand. Aufgrund der Vitalität wird von einer Entfernung der Bäume ausdrücklich abgeraten.

Gleichzeitig wird die Problematik hinsichtlich der Erreichbarkeit mit Rettungs- und Servicefahrzeugen erkannt. Eine aktuelle Schwierigkeit wird nach einer Begehung durch Mitarbeiter des Umweltamtes (02.08.2024) nicht gesehen, kann allerdings zukünftig auch nicht ausgeschlossen werden. Als Lösung wird daher vorgeschlagen, mit dem Eigentümer der östlich der Zufahrt gelegenen Grundstücksfläche Kontakt aufzunehmen mit dem Ziel, den östlich der Zufahrt vorhandenen Strauch zu entfernen. Da der Zaun vor Ort nicht entlang der nach Südosten abknickenden Zufahrt verläuft, sondern ausschließlich in Ost-West-Richtung könnte durch Entfernen des Strauches im Einsatzfall das Einsatzfahrzeug über die östlich angrenzende Wiese ausweichen. Mit diesem Vorgehen wäre sowohl den berechtigten Interessenlagen der Anwohner, wie auch dem Ziel des Schutzes erhaltenswürdiger Bäume nach Ansicht der Gemeinde Rechnung getragen.

Die Bekanntmachung, sowie die Unterlagen lagen vom 17.06.2024 bis zum 17.07.2024 öffentlich aus, bzw. konnten über die Homepage der Gemeinde Feldkirchen unter dem Link <https://feldkirchen.de/aktuelles/aktuelle-news/bekanntmachungen/bekanntmachung-3-aenderung-des-91-bebauungsplans-bekanntmachung-der-oeffentlichen-auslegung-gemaess-ss-3-abs-1-baugb> eingesehen werden. Des Weiteren war aus dem Inhalt der Bekanntmachung zu entnehmen, wie lange die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme dauerte und auf welche Art man diese einreichen konnte, sowie wo die entsprechenden Unterlagen eingesehen werden konnten.

Eine Änderung oder Ergänzung zum Bebauungsplan ist hierfür nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

4. Landratsamt München – Sachgebiet Bauen

4.1 Einwendung / Anregung vom 19.09.2024

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

1. Wir empfehlen das Planzeichen für die Geltungsbereichsgrenze deutlicher und ohne Überlagerungen mit anderen Planzeichen darzustellen, damit der Geltungsbereich eindeutig aus der Planzeichnung ablesbar ist.

In diesem Zusammenhang bitten wir zu prüfen, ob die Parkplätze auf den Fl.Nrn. 54/3 und 54/7 entlang der Aschheimer Straße vollständig in den Geltungsbereich aufgenommen und mit dem Planzeichen A 4.4 festgesetzt werden sollen.

4.2.1 Beschluss:

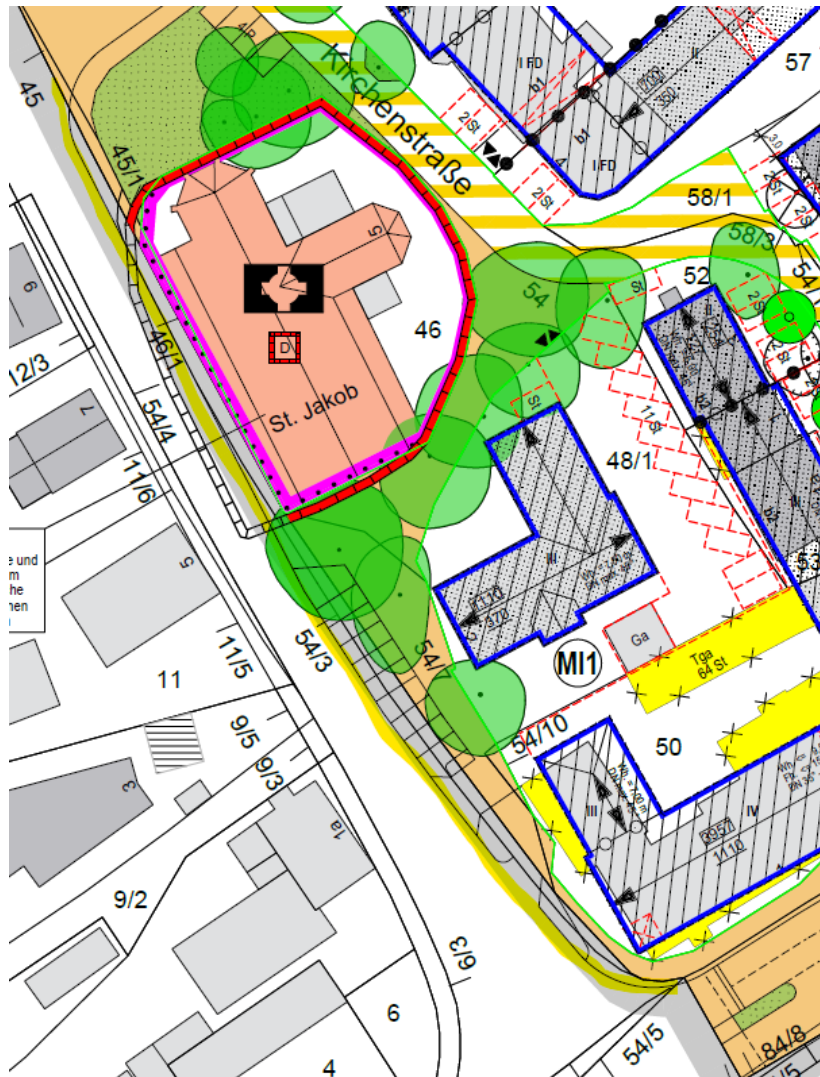
Der Bebauungsplan Nr. 91 wurde auf Basis des rechtskräftigen Geltungsbereichs überplant. Dieser Geltungsbereich nach § 2 Abs.1 Satz 1 i.V.m. 15.13 der Anlage PlanzV wird im Bereich der Aschheimer Straße, der Zeppelinstraße als auch der Hohenlindner Straße durch die Kronendarstellung der bestehenden und zu erhaltenden Bäume teilweise überdeckt.

In der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 wird unter Punkt 5 erläutert, dass die Standorte der erhaltenswerten Bäume im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 91 größtenteils falsch eingezeichnet wurden. Daher wurde eine neue Vermessung der Bestandsbäume vorgenommen (Baumbestandsplan). Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan integriert. Dabei wurden auch die Kronendurchmesser entsprechend den vorliegenden Gegebenheiten übernommen.

Eine Verschiebung des Planzeichens des Geltungsbereichs macht nur im Bereich der Aschheimer Straße und entlang der Straßenfläche Sinn. Damit würde zum einen erreicht, dass die Gehwegflächen und die öffentlichen Stellplätze innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen. Hierdurch wäre die Überdeckung des Planzeichens zudem nicht mehr so gravierend.

Die weiteren teilweise vorhandenen Überschneidungen könnten nur mit einer Verkleinerung der Kronendarstellung behoben werden. Dies ist aus Sicht der

Verwaltung jedoch nicht zweckmäßig, zumal das Planzeichen des Geltungsbereichs hinreichend deutlich erkennbar ist.



Die Darstellung des Geltungsbereichsabgrenzung ist hinreichend deutlich erkennbar. Die Vermessung der bestehenden und schützenswerten Bäume wurde vorgenommen, um eine realitätsnahe Darstellung im Bebauungsplan zu ermöglichen. Eine Änderung der Größe der Baumkronen würde dem entgegenstehen. Änderungen im Bebauungsplan erfolgen daher im Bereich der Zeppelin- und Hohenlindner Straße nicht.

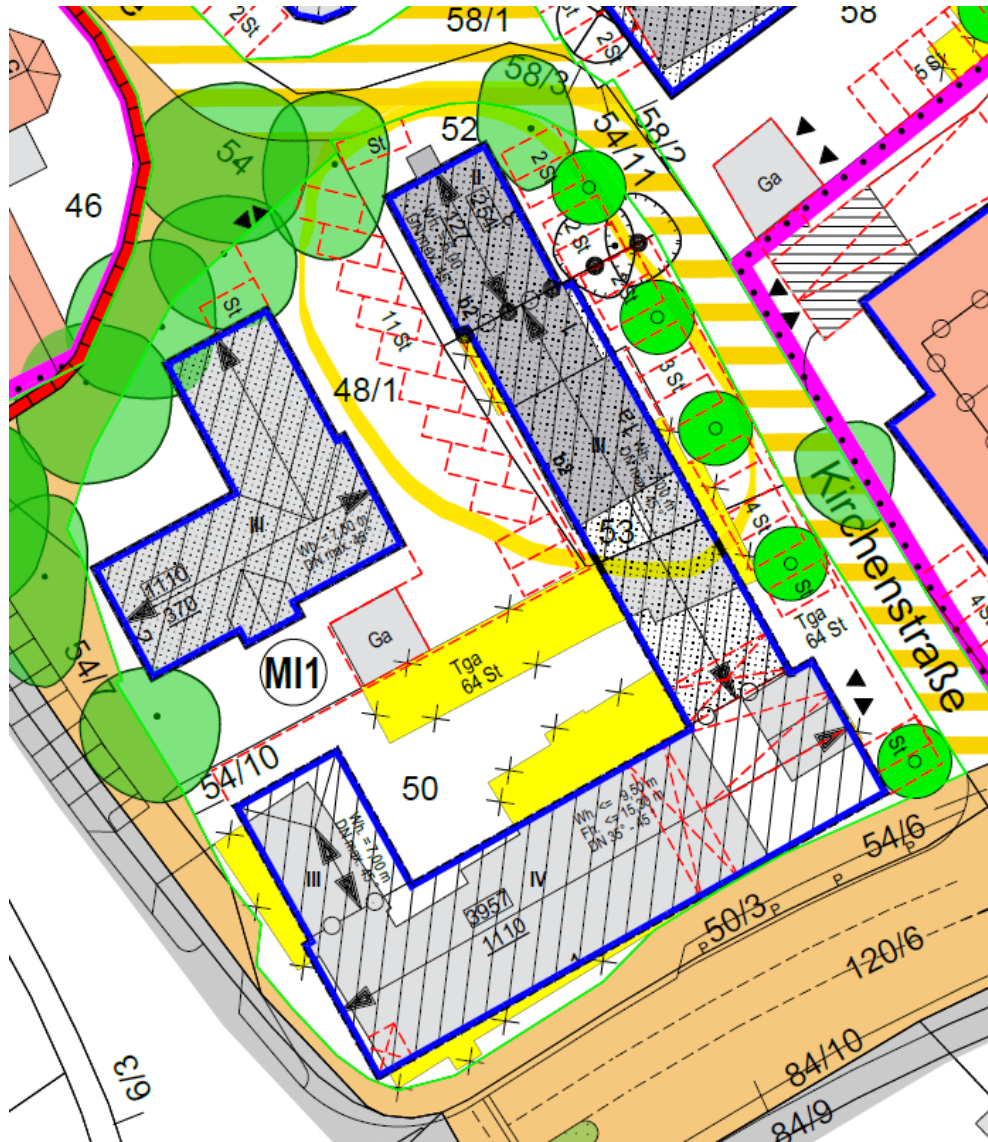
Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Im Bereich der Aschheimer Straße wird der Geltungsbereich an die Straßenkante verschoben, so dass die Gehwege und die öffentlichen Stellplätze innerhalb des Geltungsbereiches des Änderungsbebauungsplanes liegen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

2. Die mit den Planzeichen A 1.2.1, A 1.2.2 und A 1.2.3 in den Mischgebieten dargestellten Bereiche, in denen im Erdgeschoss nur bestimmte Nutzungen zulässig sein sollen, sind aus der Planzeichnung nur schwer ablesbar, da sie sich

4.2.2 Beschluss



Die schräge Schraffur lässt nur Geschäfts- und Büronutzung zu. Innerhalb der gepunkteten Bereiche dürfen im Erdgeschoss nur Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

In den Bereichen, die schraffiert und gepunktet sind, dürfen zudem noch Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes realisiert werden.

Nr. 6, 7 und 8 sind unzulässig.

- | | | |
|-------|---|--|
| 1.2.1 |  | Bereiche, in denen im Erdgeschoss nur eine Nutzung gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig ist. |
| 1.2.2 |  | Bereiche, in denen im Erdgeschoss nur eine Nutzung gem. § 6 Abs. 2 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO zulässig ist. |
| 1.2.3 |  | Bereiche, in denen im Erdgeschoss eine Nutzung gem. § 6 Abs. 2 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO zulässig ist. |

Auszug aus den Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs

Nachdem die bestehende Bebauung ebenfalls dargestellt wird, ist die Lesbarkeit der Festsetzung zur Wandhöhe, Dachneigung und Geschossigkeit teilweise eingeschränkt. Daher soll die bestehende Bebauung entnommen werden. Die Lesbarkeit würde damit wohl verbessert - allerdings mit der Folge, dass für die Bürger, die die Örtlichkeiten kennen, der Bebauungsplan dann schwerer nachzuvollziehen ist.

Als Unterlagen für Bauleitpläne sind Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebiets in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen (§1 Abs. 1 PlanZV). Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhen ergeben (§ 1 Abs. 2 Satz 1 PlanZV). Deshalb wird üblicherweise in einem Bebauungsplan der Bestand, der im Geltungsbereich befindlichen Bebauung abgebildet. Eine Darstellung ohne den vorhandenen Bestand entspräche daher nicht den gesetzlichen Vorgaben.

Da vor allem der Bereich der Pension am Kirchenweg Fl.Nr. 52 und 53 schlecht lesbar ist, was auf die dunkelgraue Signatur der Bestandsgebäude zurückzuführen ist, wird die Darstellung angepasst und der Bestand im gleichen Hellgrau wie die übrigen Hauptgebäude abgebildet. Dadurch verbleibt der Bestand in der Planzeichnung und die Erkennbarkeit der Festsetzungen erhöht sich merklich.

Die teilweise dunkelgraue Signatur der Bestandsgebäude wird der Darstellung der übrigen Hauptgebäude (hellgrau) angepasst.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

3. Da zum Teil mehrere der Planzeichen (A 1.2.1, A 1.2.2, A 1.2.3) innerhalb eines Bauraumes verwendet werden, müssten die Bereiche mit einem Planzeichen nach Nr. 15.14 der Anlage PlanZV abgegrenzt und das Planzeichen unter den Festsetzungen aufgenommen werden. Zur eindeutigen Bestimmung der Ausdehnung der einzelnen Flächen, sollte die Lage der Abgrenzungen innerhalb der Bauräume vermasst werden.

4.2.3 Beschluss:

Der Einwand des Landratsamts München ist korrekt. Unterschiedliche Festsetzungen innerhalb eines Bauraumes sind mittels einer „Knödellinie“ abzugrenzen. Im Bebauungsplanentwurf sind bislang Abgrenzungslinien für das

unterschiedliche Maß und für die Wandhöhe aufgeführt.

Die Erdgeschossnutzung in den Bauräumen ist unterschiedlich geregelt. Somit sind auch eine zeichnerische Abgrenzung der verschiedenen Nutzungen und die Vermaßung der Ausdehnung der einzelnen Flächen innerhalb der Bauräume entsprechend der Stellungnahme des Landratsamts München erforderlich.

Der Bebauungsplan wird überarbeitet. Die Abgrenzung wird durch eine Knödellinie dargestellt und die Ausdehnung der Flächen im Plan vermaßt. Die Planfestsetzung sowie der Plan werden entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

4. Wie weisen darauf hin, dass u. E. bei Festsetzung A 1.2.3 noch „nur“ ergänzt werden müsste (wie bei A 1.2.1 und A 1.2.2) und bitten um Überprüfung.

		Nr. 6, 7 und 8 sind unzulässig.
1.2.1		Bereiche, in denen im Erdgeschoss nur eine Nutzung gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig ist.
1.2.2		Bereiche, in denen im Erdgeschoss nur eine Nutzung gem. § 6 Abs. 2 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO zulässig ist.
1.2.3		Bereiche, in denen im Erdgeschoss eine Nutzung gem. § 6 Abs. 2 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO zulässig ist.

4.2.4. Beschluss:

In den Nummern 1.2.1 und 1.2.2 wird festgesetzt, dass im Erdgeschoss nur eine Nutzung zulässig ist. In der Festsetzung 1.2.3 fehlt das Wort „nur“ und sollte laut Hinweis des Landratsamts München ergänzt werden.

Das Adverb „nur“ hat zweierlei Bedeutung: zum einem „nicht weiter als, lediglich, ausschließlich“ zum anderen „nicht mehr als“. Die Festsetzung Nr. 1.2.1 wird also durch das Wort „nur“ eingeschränkt. Dies bedeutet, dass in diesem Bereich im Erdgeschoss ausschließlich Nutzungen für Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sind. Eine andere Nutzung wie Wohnbereiche oder Büroflächen wären in diesem Bereich somit nicht zulässig.

Der Wortlaut der Festsetzung 1.2.2 besagt, dass im Erdgeschoss lediglich eine der aufgeführten Nutzungen (Geschäfts- und Büroflächen, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig sind.

Sowohl andere, als der aufgeführten Nutzungen in einem Mischgebiet sind somit nicht realisierbar, also auch keine Mischung der zugelassenen. Würde sich z.B. bereits eine Bürofläche in einem Bereich des Erdgeschosses befinden wäre es aufgrund des Wortlauts der Festsetzung nicht möglich eine Kindertagesstätte im angrenzenden Bereich zu eröffnen, da das Wort nur in Verbindung mit „eine Nutzung“ impliziert, dass nicht mehr als eine der aufgelisteten Nutzung zulässig ist.

Ist es jedoch angedacht, dass aus der, unter § 6 Abs. 2 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO, aufgelisteten Nutzungen ausgewählt werden kann und diese gleichberechtigt herangezogen werden können, müsste die Festsetzungen „in denen im Erdgeschoss nur Nutzungen“ lauten.

Für die Festsetzung 1.2.3 gilt dies entsprechend. Ist der Planungswille der Gemeinde Feldkirchen dahingehend, dass lediglich die aufgeführten Nutzungen zulässig sind, ist das Wort „nur“ einzufügen. Sollte auf der ganzen Erdgeschosssebene lediglich eine der Nutzungen zugelassen werden, würde es ausreichen hier das Wort „nur“ zu ergänzen, da auch hier durch die Verbindung mit „eine Nutzung“ eine Einschränkung stattfindet. Ist es jedoch beabsichtigt, auch nebeneinander diverse Nutzungen zuzulassen, wäre die korrekte Formulierung „nur Nutzungen“.

Die Zielsetzung für diese eingeschränkte Nutzung lag jedoch darin, in diesen entsprechenden Bereichen vor allem keine Wohnungen zuzulassen, da gesunde Wohnverhältnisse wie ausreichende Belichtung in diesen Bereichen nicht gewährleistet werden kann. Eine konkrete Abspaltung der einzelnen Nutzungen untereinander war nicht vorgesehen.

Die Festsetzung 1.2.2 wird wie folgt geändert:

„Bereiche, in denen im Erdgeschoss nur Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO zulässig sind.“

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Die Festsetzung 1.2.3 wird wie folgt geändert:

„Bereiche, in denen im Erdgeschoss nur Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO zulässig sind.“

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

5. Im MI 1 wird für die Fl.Nrn. 50 und 53 ein gemeinsamer Bauraum mit einheitlicher Grund- und Geschossfläche (A 2.1.1, A 2.1.2) festgesetzt. Wir weisen darauf hin, dass die Festsetzung einer gemeinsamen Grund- und Geschossfläche für Bauräume, die sich über mehrere Grundstücke erstrecken nicht von § 16 BauNVO gedeckt ist. Bezugsgröße für die Festsetzung absoluter Grund- und Geschossflächen ist stets das Baugrundstück, das in der Regel mit dem Buchgrundstück gleichzusetzen ist (VG München Urteil v. 09.08.2010 M 8 K 09.929). Hier müsste daher entweder die Grundstücksgrenze als „aufzuhebend“ gekennzeichnet und das entsprechende Planzeichen unter die Hinweise aufgenommen oder die GR und GF auf das jeweilige Grundstück bezogen festgesetzt werden.

4.2.5 Beschluss:

Die Anregung ist zutreffend. Festsetzungen in Bebauungsplänen sind bestimmt, eindeutig und verständliche zu formulieren, da die zu verwirklichende Grund- und Geschossflächen den einzelnen betroffenen Grundstücken klar zuzuordnen sein müssen.

Im Bebauungsplan wird für die beiden Flurnummern 50 und 53 die maßgebende

Grundfläche mit 1.110 m² und die Geschossfläche mit 3.957 m² festgesetzt. Da es sich um zwei real geteilte Grundstücke handelt, die auch nicht vollumfänglich im Eigentum derselben Person sind, kann nicht detailliert festgestellt werden, welche Flächen den einzelnen Grundstücken (Fl.Nr. 50 = 1626 m², Fl.Nr. 53 = 414 m²) zugeordnet werden kann. Des Weiteren wäre aufgrund der Eigentümerverhältnisse auch eine Verschmelzung der Grundstücke nicht ohne weiteres umzusetzen, d.h. der Vorschlag des Landratsamts eine Festsetzung zur Aufhebung der Grundstücksgrenzen in den Bebauungsplan aufzunehmen ist ggf. aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht zu realisieren.

Der Anregung des Landratsamtes wird dahingehend entsprochen, dass für die Grundstücke Fl.Nrn. 50 und 53 jeweils eine separate Grundfläche und eine separate Geschossfläche festgesetzt wird.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

6. Im WA 2 erstrecken sich die Bauräume ebenfalls über jeweils zwei Fl.Nrn. (65/18 + 65/19 und 65/20 + 65/21) für die jeweils eine gemeinsame Grund- und Geschossfläche festgesetzt wurde. Es müssten daher ebenfalls entweder die Grundstücksgrenze als „aufzuhebend“ gekennzeichnet und das entsprechende Planzeichen unter die Hinweise aufgenommen oder die GR und GF auf das jeweilige Grundstück bezogen festgesetzt werden. Sofern hier auch in Zukunft eine Doppelhausbebauung zulässig sein soll, müsste noch die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt werden. Wir bitten um Überprüfung und Ergänzung.

4.2.6. Beschluss:

Wie bereits unter Nr. 5 erläutert wurde, ist es rechtlich nicht zulässig, die Grund- und Geschossfläche als Gesamtzahl über mehrere Grundstücke zu legen, da die Festsetzung nicht eindeutig und somit zu unbestimmt ist.

Der Anregung des Landratsamtes wird dahingehend entsprochen, dass für die Grundstücke Fl.Nrn. 65/18, 65/19, 65/20 und 65/21 jeweils eine separate Grundfläche und eine separate Geschossfläche festgesetzt wird. Die offene Bauweise wird ergänzt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

7. Zur eindeutigen Bestimmung der Lage der überbaubaren Flächen sowie der unterschiedlichen Höhenentwicklung, müssten in der Planzeichnung noch entsprechende Vermaßungen ergänzt werden. Die Planzeichen A 2.3.2 und A 2.4.1 sind untereinander sowie zu den Straßenbegrenzungslinien/Grundstücksgrenzen bzw. zur Geltungsbereichsgrenze zu vermaßen. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass keine durchgehenden Maßketten entstehen. Zur Bestimmung der überbaubaren Flächen sollten auch die Vor- und Rücksprünge vermasst werden.

4.2.7 Beschluss:

Die Baugrenze selbst ist als planungsrechtliche Festsetzung ausreichend, um die Lage des Baufeldes aufzuzeigen. Die dargestellten Maßketten haben nur erläuternden Charakter. Einige Baukörper bzw. Bauräume wurden bereits vermasst.

Durch zu viele Planzeichen könnte der Bebauungsplan schnell unübersichtlich und ggf. schlecht lesbar werden, da sich Maßketten mit anderen Planzeichen überschneiden können. Dies sollte vermieden werden. Dennoch sollten bei den Bauräumen, die noch nicht vermasst sind, einzelne Maßketten aufgenommen werden.

Der Anregung wird dahingehend entsprochen, dass alle Bauräume vermasst werden. Dabei soll jedoch die Lesbarkeit nicht beeinträchtigt werden.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

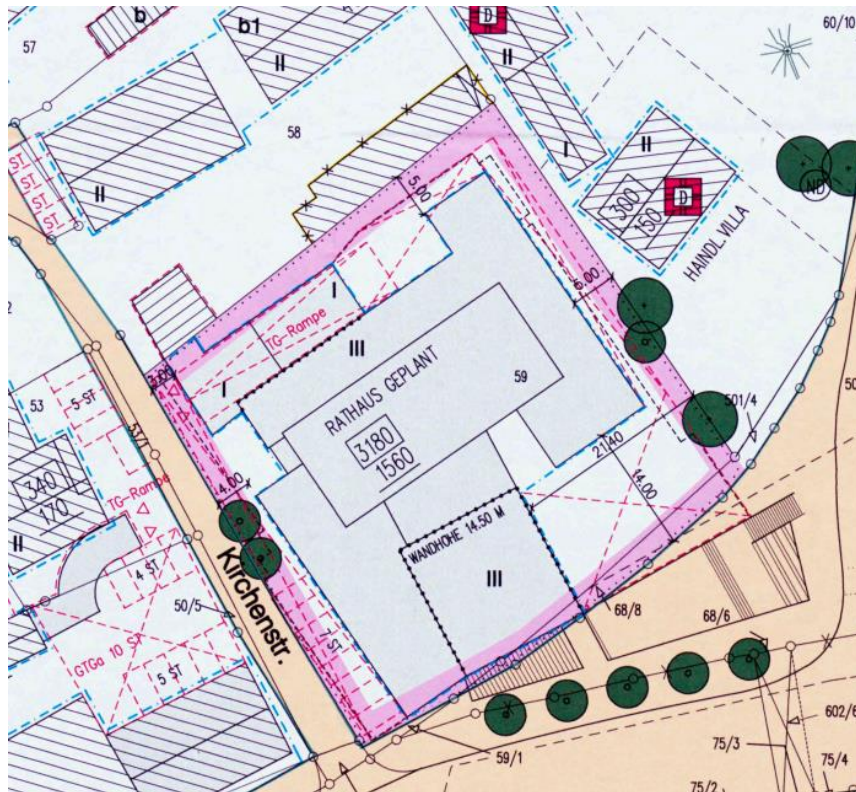
8. Im Bereich des Rathauses, angrenzend an den Rathausplatz, sah der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 91 eine Wandhöhe von 14,50 m und im übrigen Bereich drei Vollgeschosse = WH 12,50 m vor. Die vorliegende Planung sieht in diesem Bereich drei Vollgeschosse = WH 9,50 m vor. Wir bitten daher um Überprüfung, ob hier eine höhere Wandhöhe bzw. Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden soll, entsprechend den tatsächlich verwirklichten Wandhöhen.

4.2.8 Beschluss:

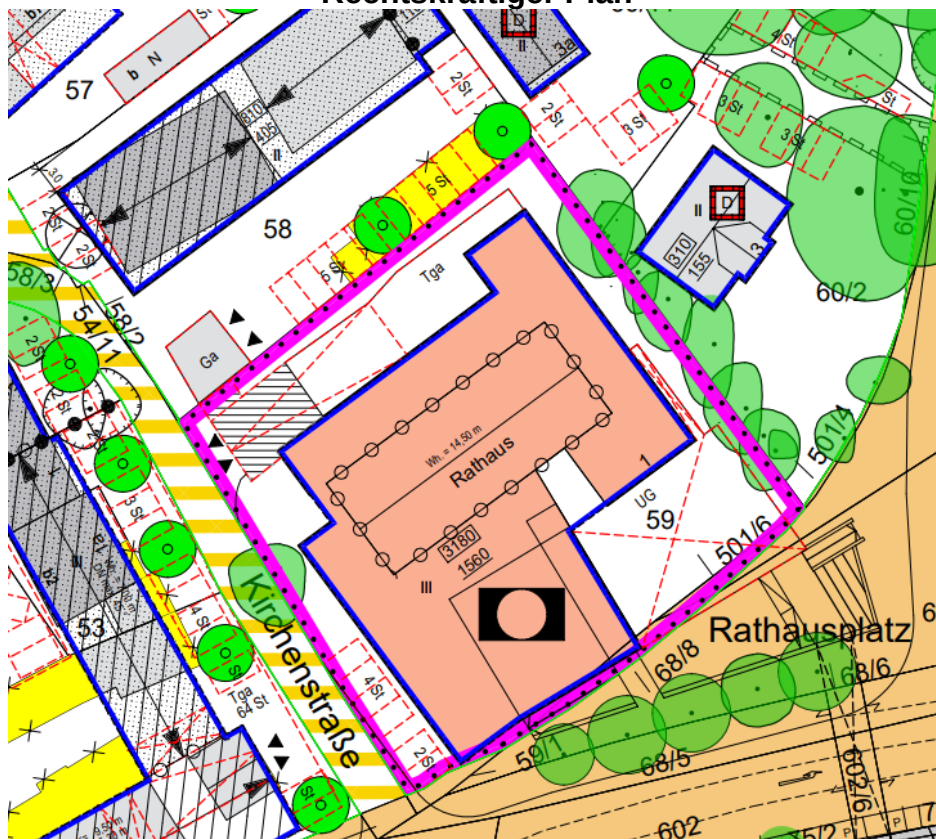
Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan sah für das geplante Rathaus eine Wandhöhe von 14,50 m und eine dreigeschossige Bebauung vor. Der Rathausneubau wurde auf Grundlage des § 33 BauGB genehmigt, d.h. das Bauvorhaben hatte den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes zu entsprechen.

Die Angabe im Bereich der drei Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von 9,50 m, ist nach Durchsicht der Bauunterlagen nicht korrekt, da im Bestand bereits eine Höhe von 10,90 m bzw. im Treppenhausbereich 11,20 m vorhanden ist.

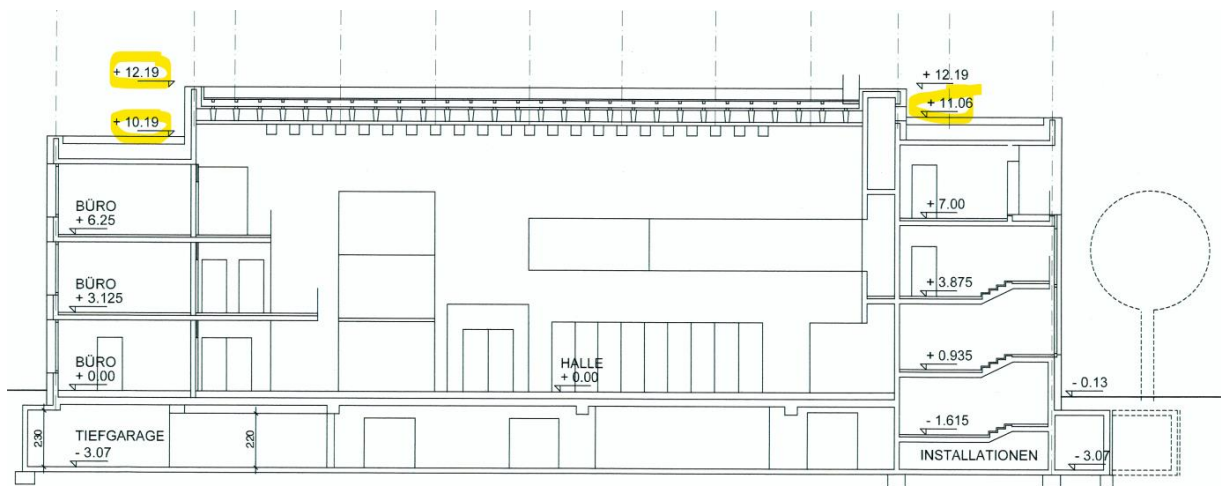
Die Angaben sind somit nach dem Bestand zu korrigieren.



Rechtskräftiger Plan



Planentwurf



Antragsunterlagen

Der Anregung wird entsprochen. Die Höhen sind entsprechend der genehmigten Bauunterlagen und des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zu ändern.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

9. Im WA 2, Fl.Nr. 65/19, wird eine Fläche für Garage mit der Eintragung „II“ (lt. A.2.2 zwei Vollgeschosse) festgesetzt. Wir bitten um Überprüfung und ggfs. Festsetzung des Planzeichens innerhalb der Bauräume.

4.2.9 Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamts München ist korrekt. Irrtümlich wurde das Planzeichen „II Vollgeschosse“ auf den Bauraum der Garagen gesetzt. Das Planzeichen sollte vielmehr in den beiden Bauräumen der Doppelhäuser situiert werden.

Der Anregung wird entsprochen. Das Planzeichen „II“ wird in die Bauräume der Doppelhäuser versetzt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

10. Auf Fl.Nr. 63 wird mit dem Planzeichen A.2.5.1 eine Fläche mit der Eintragung „2 Ga“ festgesetzt. In dieser Fläche ist auch ein größeres Nebengebäude als Bestand (C. 1.3.1) dargestellt, das jedoch nicht mit dem Planzeichen A.2.5.5 als Nebengebäude festgesetzt wurde. Wir bitten daher um Überprüfung der festgesetzten Fläche.

4.2.10 Beschluss:

Die Darstellung im Bebauungsplan ist inhaltlich korrekt. Hierbei handelt es sich im Bestand um einen überdachten Durchgang bzw. Stellplatz, der zwischen den beiden Garagen situiert ist. Nachdem im juristischen Sinne Carports nichts anderes als offene Garagen sind, ist die Bezeichnung „2 Ga“ korrekt.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

11. Die Stellplätze (A.2.5.3) auf Fl.Nr. 55, an der Zeppelinstraße, werden durch die geplante Gehwegführung vom bisherigen Grundstück abgetrennt. Somit müssten diese Stellplätze als Gemeinschaftsstellplätze mit Zuordnungsangabe festgesetzt werden (A.2.5.4, vgl. Festsetzungen der GSt zu Fl.Nr. 64). Wir bitten um Überprüfung und Anpassung.

4.2.11 Beschluss:

Laut Darstellung im Bebauungsplan ist eine Verschwenkung des bisherigen öffentlichen Gehweges geplant. Begründet wurde die Maßnahme mit der besseren Gewährleistung der Schulwegsicherheit. Um die oberirdischen Stellplätze auf der Südseite der Zeppelinstraße auf Fl.Nr. 55 erreichen zu können, muss derzeit der Gehweg überfahren werden.

Analog zur Gehwegführung beim Kindergarten St. Jakob soll auch in diesem Bereich der Gehweg verschwenkt werden, damit die Stellplätze direkt von der Zeppelinstraße aus befahren werden können.

Im näheren Bereich der Grundschule an der Zeppelinstraße gibt es drei Überquerungshilfen (Zebrastreifen), die von Seiten der Schüler für einen sicheren Schulweg genutzt werden können.

Die Kinder, die aus dem Süden kommen, können die Straßenseite bereits beim ersten Zebrastreifen auf Höhe der Haushummer 8 wechseln, die eher aus östlicher Richtung kommen, werden die Überquerungshilfe auf Höhe der Zeppelinstr. 10 oder Nr. 6 wählen. Einzig Kinder aus dem Bereich der Zeppelinstr. 4 und 2 müssten ca. 20 bis 30 m in diesem Bereich zum nächsten Zebrastreifen gehen.

Die für den neuen Gehweg in Anspruch genommene Fläche auf Fl.Nr. 55 beträgt ca. 92 m². Der bisherige Gehweg, der nun der privaten Fläche von Fl.Nr. 55 zugeschlagen wird, beträgt ca. 85 m², so dass nur eine Minderfläche von ca. 7 m² der Tauschflächen auszugleichen ist.

Es gibt jedoch keine Abreden mit dem Grundstückseigentümer, somit wird mit der Darstellung gerade auf Privatflächen ein öffentlicher Gehweg geplant. Ohne dass es bereits vertragliche Abstimmungen gibt, kann diese Planung nicht realisiert werden. Bei Fortführung der Planung muss hier die Begründung angepasst werden: Es ist zunächst beabsichtigt die Flächen durch freihändigen Erwerb, ggf. Vorkaufsrechtsausübung zu erhalten und ggf. durch Enteignung. Dabei ist auch auszuführen, dass die Gemeinde in jedem der Fälle bereit ist, die Kosten für den Grundstückserwerb zu zahlen.

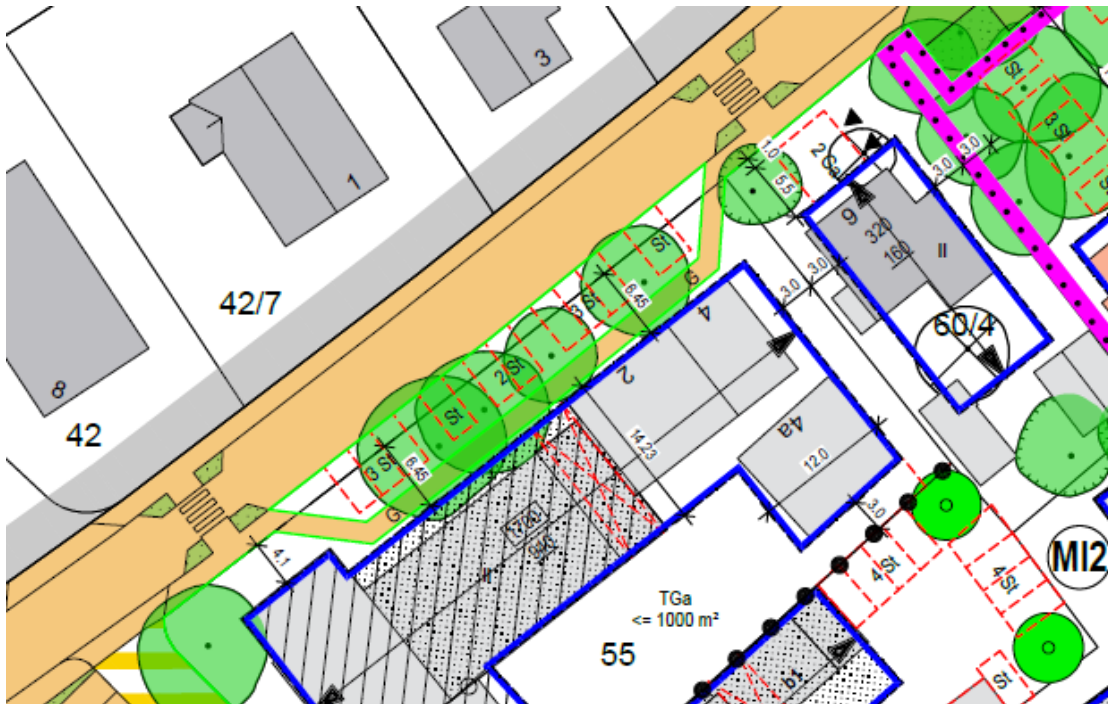
Sollte die Planabsicht weiterhin im Bebauungsplan bestehen bleiben, müsste das Planzeichen für die Stellplätze als Gemeinschaftsstellplätze für die Bebauung abgeändert werden, da die Stellplätze der Bestandbebauung als Stellplatznachweis dienen.

Alternative 1:

Der geplante Gehweg wird weiterhin trotz fehlender Abrede mit dem Grundstückseigentümer im Bebauungsplan beibehalten; mit dem Eigentümer sollen Verhandlungen zum freihändigen Erwerb geführt werden. Der Gemeinde ist

bewusst, dass ohne Einigung zum Erwerb für die Umsetzung der Planung die Enteignung erforderlich ist. Die Gemeinde ist bereit die zum Erwerb der Fläche aufzuwendenden Kosten – ob bei freihändigem Erwerb oder bei Enteignung – zu tragen, um so die Planung umsetzen zu können. Die Stellplätze werden als Gemeinschaftsstellplätze mit Zuordnungsangabe festgesetzt. Die Begründung ist entsprechend anzupassen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen



Alternative 2:

Aufgrund der fehlenden Grundstücksabreden mit dem Eigentümer der Fläche wird die Planung gemäß der derzeit bestehenden Situation abgeändert. Der Gehweg wird wieder im Bereich der Straße und die Stellplätze Richtung Bebauung verschoben. Die Festsetzung der Stellplätze wäre entsprechend formuliert.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Sie haben die Hälfte der Beschlussvorlage geschafft.

12. Das Planzeichen für die Straßenbegrenzungslinie (A.4.1) ist aus der Planzeichnung zum Teil schwer ablesbar, da es von anderen Planzeichen überlagert wird. Wir bitten um Überprüfung und eindeutig ablesbare Darstellung. Dies gilt auch für die zwischen den Fl. Nrn. 64 und 65/3 festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche (A.4.2.1 Gehweg), die zum Teil durch das Planzeichen für den zu erhaltenden Baum (A.6.1) überlagert wird. Grundsätzlich sollten die öffentlichen Verkehrsflächen ablesbar sein und nicht durch andere Darstellungen überlagert werden.

4.2.12 Beschluss:

Als Unterlagen für Bauleitpläne sind Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebiets in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen (§1 Abs. 1 PlanZV).

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhen ergeben (§ 1 Abs. 2 Satz 1 PlanZV). Somit wird in einem Bebauungsplan der derzeitige Bestand, der im Geltungsbereich befindlichen Bebauung als auch der Bepflanzung usw. abgebildet. Eine Darstellung ohne den vorhandenen Bestand entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben.

Die Bäume und der Gehweg sind als Bestand vorhanden. Es ist aus der Planzeichnung durchaus lesbar, dass der Gehweg unterhalb der Baumkrone weitergeht.

Hinsichtlich der Straßenbegrenzungslinie wird der Bebauungsplan überprüft und ggf. korrigiert. Die Darstellung der bestehenden Bäume in der eingemessenen Größe bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

13. Um die Erschließung der Fl.Nrn. 65/18 bis 65/21 im WA2 planungsrechtlich zu sichern, müsste der jetzt mit dem Planzeichen C.3.1 farbig als Eigentümerweg dar-gestellte Bereich, mit dem Planzeichen A.4.2.1 als öffentliche Verkehrsfläche fest-gesetzt werden. Das Planzeichen „E“ für den Eigentümerweg ist unter den Hinweisen zu belassen.

4.2.13 Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamt München wird lediglich zur Kenntnis genommen.

Die farbliche Darstellung im Plan weist den Weg als reinen Eigentümerweg und nicht als öffentliche Verkehrsfläche dar. Allerdings ist die Erschließung eines Grundstücks erst dann gesichert, wenn eine verkehrsgerechte Anbindung an eine öffentliche Straße vorhanden ist. Nachdem die Grundstücke Fl.Nr. 65/18-/21 nur über die Fl.Nrn. 65/16 und 65/17 erschlossen sind und diese Flächen sich in Privatbesitz befinden, wären die Grundstücke nach gesetzlicher Definition derzeit und nach der Darstellung im Bebauungsplan nicht erschlossen.

Daher ist die Plandarstellung zu ändern. Die Fläche ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „E“ für Eigentümerweg festzusetzen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

14. Auf Fl.Nr. 60/2 ist mit dem Planzeichen A.5.3 eine Geh-, Fahr- und Leitungsrechtfläche dargestellt, die zur Fl.Nr. 60/11 führt. Nach unseren Informationen (GIS) liegt hinter der Fl.Nr. 60/2 die Fl.Nr. 60/12, die jedoch in der Planzeichnung nicht eingetragen ist. Wir bitten um Überprüfung und Darstellung der Grundstücksgrenzen der Fl.Nr. 60/12. Sofern die Grundstücke verschmolzen werden sollen, müsste die Grundstücksgrenze mit einem entsprechenden Planzeichen als aufzuhebend gekennzeichnet werden. Es ist darauf zu achten, dass das Planzeichen A.5.3 eindeutig aus der Planzeichnung ablesbar ist und nicht durch andere Planzeichen (hier Bäume) überlagert wird.

4.2.14 Beschluss:

Das Flurstück 60/12 wurde nicht im Bebauungsplan dargestellt. Die Grundstücksgrenzen werden eingetragen. Das Planzeichen für eine Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsfläche wird über die Zeichenebene der Bäume gelegt, so dass das Planzeichen deutlicher zu sehen ist.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

15. Bei der Erläuterung des Planzeichens A.5.3 müsste es entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB "Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten... zu belastende Fläche" lauten. Durch die Angabe „Hinterlieger" wird u.E. der begünstigte Personenkreis nicht eindeutig bestimmt. Hier müssten zumindest die konkreten Fl.Nrn. angegeben werden, vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 153. EL Januar 2024, BauGB § 9 Rn. 168. Wir bitten um Überprüfung und Ergänzung.

4.2.15 Beschluss:

Der Anregung wird entsprochen. Die neue Formulierung lautet: „Geh-, Fahr-, und Leistungsrecht zugunsten der zu belastenden Flächen.“ Die entsprechenden Flurnummern werden ergänzt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

16. Wir bitten um Überprüfung, ob es sich bei den Stellplätzen, die an der GFL-Fläche auf Fl.Nr. 60/2 liegen, um Gemeinschaftsstellplätze im Sinne von § 9 Abs.1 Nr. 22 BauGB handelt. Diese müssten dann mit dem Planzeichen A.2.5.4 sowie einer Zuordnungsangabe festgesetzt werden.

4.2.16 Beschluss:

Nach Aktenlage weist nichts darauf hin, dass es sich bei der Fläche auf Fl.Nr. 60/2 Gemarkung Feldkirchen um Gemeinschaftsstellplätze handeln würde. Das Gebäude Bahnhofstr. 3 b und c weist den notwendigen Stellplatzbedarf über die dazugehörige Tiefgarage aus. Die Fl.Nr. 60/12, Hausnummer 3a weist fünf offene Stellplätze nach, so dass auch hier der Stellplatznachweis erfüllt sein müsste. Die Stellplätze auf der Fl.Nr. 60/2 werden für die Nutzungen des Gebäudes Bahnhofstr. 3 nachgewiesen.

Eine Änderung der Stellplätze auf Fl.Nr. 60/2 erfolgt daher nicht.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür: _____ dagegen

17. Die Planzeichnung müsste noch mit einem Nordpfeil versehen werden.

4.2.17 Beschluss:

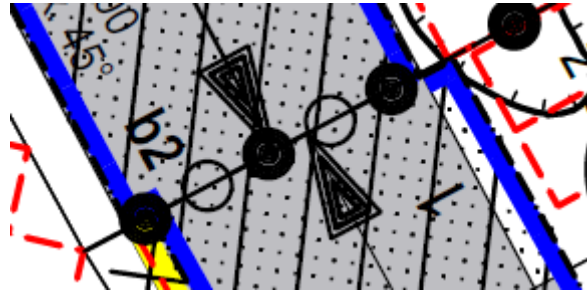
Der Anregung wird entsprochen. Der Nordpfeil wird ergänzt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

18. Zwischen den Fl.Nrn. 52 und 53 an der Kirchenstraße sind schwarze Planzeichen eingetragen, die weder unter Festsetzungen noch unter den Hinweisen erläutert werden. Wir bitten um Überprüfung und ggfs. Ergänzung.

4.2.18 Beschluss:

Die Abgrenzung verschiedener Nutzung wird mittels eines Planzeichens dargestellt, dass vereinfacht mit „Knödellinie“ bezeichnet wird. Der Bebauungsplan Nr. 91 3. Änderung weist Abgrenzungen in Form von zwei Knödelnlinien auf. Eine ist schwarz ausgefüllt und grenzt die Bereiche unterschiedlicher Grund- und Geschossflächen ab, die weitere ist nicht ausgefüllt und grenzt die Bereiche unterschiedlicher Höhen ab.



Bei der fraglichen Situierung kam es zu einer Überschneidung der beiden Planzeichen, also Abgrenzung der Geschossigkeit und der Höhenentwicklung, so dass es wie ein eigenständiges Planzeichen erscheint.

Daher wird der Anregung dahingehend entsprochen, dass ein neues Planzeichen aufgenommen wird, das sowohl die Abgrenzung der unterschiedlichen Wandhöhen, als auch der Nutzung beinhaltet.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

19. Auf farbige Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sollte verzichtet werden.

4.2.19 Beschluss:

Bei den farbigen Gebäuden handelt es sich um soziale, kirchliche oder kulturelle Liegenschaften und befinden sich so auf der Basiskarte, die für den Bebauungsplan verwendet wurde. Da jedoch nur die Festsetzungen und Hinweise innerhalb des Geltungsbereiches Relevanz entwickeln kann eine Regelung hierzu unterbleiben. Änderungen oder Ergänzungen in der Planzeichnung erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

20. Bei der Erläuterung der Planzeichen A.1.1 und A.1.2 sollte noch „z.B. 1“ als Beispielangabe ergänzt werden, da im Geltungsbereich jeweils mehrere Baugebiete festgesetzt werden.

4.2.20 Beschluss:

Der Anregung wird entsprochen. Die Planzeichen A.1.1 und A.1.2 wird um die Bezeichnung „z B. 1“ ergänzt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

21. Im Bebauungsplans-Entwurf werden für die überbaubaren Grundstücksflächen jeweils maximal zulässige Grundflächen (A.2.1.2) festgesetzt.

Für die Grundflächen der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird in Festsetzungen B.1.2 eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 in den Wohngebieten und 0,9 in den Mischgebieten zugelassen. Ob die Kombination von maximal zulässiger Grundfläche und Grundflächenzahl als Obergrenze von § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO gedeckt ist, kann von uns nicht abschließend beurteilt werden. In der Kommentierung und Rechtsprechung gibt es hierzu keine einheitliche Meinung. Nachdem aber der BayVGH in seinem Urteil vom 21.10.2014, 1 N 11. 1456, entschieden hat, dass eine Kombination beider Festsetzungen aus regelungstechnischen Gründen nicht möglich ist und damit die Festsetzungen zum Maß der Nutzung unwirksam wären, empfehlen wir die Festsetzungen nochmals zu überdenken und auf die Kombination von zulässiger Grundfläche und Grundflächenzahl zu verzichten.

4.2.21 Beschluss:

Der Anregung zur Festsetzung B 1.2 wird nicht entsprochen. Dies wird wie folgt begründet:

In dem vom Landratsamt aufgeführten Urteil wurde im Bebauungsplan eine zulässige Grundflächenzahl von 0,3 für ein Sondergebiet und für den Bauraum des Betriebsleiters eine zulässige Grundfläche von 140 m² festgesetzt. Innerhalb des Planungsgebietes ist für einzelne Grundstücke eine Mischung von Grundflächen in m² und dem Faktor angegeben worden und war somit nicht zulässig. *„Ziel beider Festsetzungsvarianten ist es, die flächenmäßige Ausdehnung baulicher Anlagen im Plangebiet zu bestimmen. Während die Grundflächenzahl den Wert in Abhängigkeit von der Größe des Baugrundstücks bestimmt (§ 19 Abs. 1 und 2 BauNVO), legt die Größe der Grundflächen den Wert durch eine zahlenmäßig bestimmte Flächenangabe für das gesamte Baugebiet, Teile des Baugebiets, für einzelne Baugrundstücke, Grundstücksteile oder für Teile baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 5 BauNVO) fest. Jede der beiden Festsetzungsvarianten ist demnach für sich allein geeignet, das Maß der Grundfläche zu bestimmen, das bauliche Anlagen in Anspruch nehmen können.“*

Der Bebauungsplan Nr. 91, 3 Änderung setzt für die Grundstücke nur eine Grundfläche in Quadratmeter fest und nur als Höchstmaß der gesamten Versiegelungsflächen einen Faktor. Dies stellt sicher, dass weiteren Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO und der festgesetzten Grundfläche in Quadratmeter der Gesamtwert von 0,8 im allgemeinen Wohngebiet und 0,9 im Mischgebiet nicht überschritten werden darf.

Die Grundfläche in Quadratmeter ermittelt sich durch die Grundstücksgröße multipliziert mit dem angegebenen Faktor, also der GRZ.

Für das Grundstück 60/2 ist z.B. eine Grundfläche von 155 m² festgesetzt. Das Grundstück liegt im MI, somit darf die max. Versiegelungsfläche eine GRZ von 0,9 nicht überschreiten. Das Grundstück ist 1104 m² groß, was zu einer Grundfläche gesamt von 993,6 m² führt.

Die Festsetzung von relativen und absoluten Maßbestimmungsfaktoren derselben Kategorie, namentlich zur Grundfläche, bedarf der Abstimmung untereinander, insbesondere um widersprüchliche Festsetzungen zu vermeiden. Bei der Festsetzung muss zudem deutlich werden, ob eine relative, sich aus der jeweiligen Grundstücksgröße zu errechnende Größe oder eine absolute, von der

Größe des Grundstücks unabhängige Größe des zulässigen Maßes festgesetzt werden soll. Die Festsetzung einer absoluten Größe, z.B. zulässige Grundfläche von baulichen Anlagen und diese zugleich in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße, wäre unzulässig. Wie hier: Fickert/Fieseler, BauNVO, § 16 Rn 27; OVG Saarlouis Urt. v 12. 3. 2009 – 2 C 312/08, NJOZ 2009, 2711; ersichtlich Ziegler in: Kohlhammer-Komm., BauNVO, § 16 Rn. 25; VGH München Urt. v 13. 4. 2006 – 1 N 04.3519, NVwZ-RR 2007, 79; danach ist es zulässig, bei der Festsetzung der zulässigen Grundfläche durch eine absolute Quadratmeterzahl (Größe der Grundfläche gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 Alt. 2 BauNVO) ein – jeweils auf das Baugrundstück bezogenes – „Summenmaß“ für alle baulichen Anlagen festzusetzen, die beim Maß der baulichen Nutzung zu Buche schlägt. In diesem Sinne auch OVG Hamburg Urt. v. 17. 6. 2010 – 2 E 7/07.N, → vor §§ 16–21 a; Ziegler in: Kohlhammer-Komm., BauNVO, in KohlhammerKomm., BauNVO, § 16 Rn. 27; Fickert/Fieseler, BauNVO, § 16 Rn. 17. Unabhängig von dieser Frage der kumulativen Festsetzung der absoluten mit den relativen Maßbestimmungsfaktoren unterschiedlicher Kategorien ist die kumulative Festsetzung von absoluten Maßen mit den relativen Maßen einer anderen Maßbestimmungskategorie. Beispiele sind die Festsetzung der Größe der Grundflächen baulicher Anlagen und der Geschossflächenzahl sowie der Grundflächenzahl und der Größe der Geschossfläche baulicher Anlagen. Auch können die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen sowohl alternativ als auch kumulativ festgesetzt werden.

Die in § 16 Abs. 2 aufgezählten einzelnen Maßbestimmungsfaktoren sind grundsätzlich unabhängig voneinander anwendbar. Aus dem Wortlaut des § 16 Abs. 2 ergibt sich eindeutig keine Verpflichtung, das Maß der baulichen Nutzung durch gemeinsame Festsetzungen der Maßbestimmungsfaktoren der Nummern 1 bis 4 zu bestimmen. Zu § 16 Abs. 3 über Festsetzungsverpflichtungen → Rn. 33 f., zum früheren Recht → Rn. 32.

Im Übrigen steht es der Gemeinde bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung auf Grund des § 16 Abs. 2 frei, ob und inwieweit sie von den Maßbestimmungsfaktoren – auch kumulierend – Gebrauch macht. Allerdings ergibt sich daraus, dass sich das Maß der baulichen Anlagen, vor allem Gebäude, dreidimensional darstellt. Auch dem tragen die in § 16 Abs. 3 enthaltenen Verpflichtungen Rechnung. Im Einzelnen dazu → Rn. 33 ff. Im Fall einer kumulierenden Festsetzung der in § 16 Abs. 2 bezeichneten Maßfaktoren ist zu beachten, dass alle getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bei der Beurteilung der Zulässigkeit nach § 30 BauGB zu beachten sind. Es liegt insoweit grundsätzlich kein Festsetzungswiderspruch vor, der zur Fehlerhaftigkeit des Bebauungsplans oder mindestens der betreffenden Festsetzung führen würde (in diesem Sinne auch Fickert/Fieseler, BauNVO, § 16 Rn. 22). So kann sich rechnerisch im Einzelfall eine fehlende Übereinstimmung der ergänzend festgesetzten Geschossflächenzahl mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse oder der Höhe baulicher Anlagen ergeben. Beispielsweise kann sich die gewollt begrenzende Wirkung der zulässig festgesetzten Geschossflächenzahl dahin auswirken, dass das Maß der baulichen Nutzung, das sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse ergibt, nicht voll verwirklicht werden kann. Die begrenzende Wirkung der zusätzlich festgesetzten Geschossflächenzahl ist hier von vornherein gewollt. Im Übrigen müssen sich auch die Festsetzungen der Maße und die Festsetzungen nach § 23 nicht

unbedingt entsprechen. Sie werden es oftmals auch nicht tun. Die Festsetzung mit der geringst möglichen Ausnutzung begrenzt auch hier die Zulässigkeit von Vorhaben. Allerdings müssen die Festsetzungen insgesamt vollziehbar sein, da andernfalls der Bebauungsplan oder mindestens die betreffenden Festsetzungen unwirksam sind. Diese Folge ist besonders bei zwingenden Festsetzungen (vgl. § 16 Abs. 4 Satz 2) zu beachten (→ Rn. 39).

Die Maße der baulichen Nutzung sind grundsätzlich Höchstmaße. Nur soweit eine Ermächtigung dafür besteht, kann vom Höchstmaßcharakter abgewichen werden (ebenso auch Fickert/Fieseler, BauNVO, § 16 Rn. 23). Hieraus folgt, dass die sich aus der BauNVO ergebende Regelfestsetzung als Höchstmaß in der Festsetzung nicht als solche ausdrücklich bezeichnet werden muss. Soll auf Grund der Ermächtigung nach § 16 Abs. 4 Satz 2 hiervon abgewichen werden, müssen die dort vorgesehenen Höchst- und Mindestmaße und zwingenden Festsetzungen ausreichend bestimmt bezeichnet werden.

Auch das Maß der baulichen Nutzung muss ausreichend bestimmt sein. Dazu gehört, dass der Rechtscharakter der jeweiligen Festsetzung deutlich ist. Aus der Festsetzung muss erkennbar sein, welcher Maßbestimmungsfaktor im Sinne des § 16 Abs. 2 BauNVO gemeint ist.

Eine mangelhafte Bestimmtheit durch diese Festsetzung lässt sich nicht erkennen, da jeder Planer wissen müsste, wieviel an Fläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO, sowie der gesamten Versiegelungsfläche er auf dem Grundstück überplanen kann.

Müsste man sich nun grundsätzlich z.B. auf absolute Grundflächen in Quadratmeter beschränken, würde dies bedeuten, dass für jedes Grundstück auch der maximal zulässige Wert ermittelt und festgesetzt werden müsste, da diese unterschiedlich groß sind. Dies hätte zur Folge, dass die Festsetzung bei einem Bebauungsplangebiet mit 66 Flurstücken eine Dimension annimmt, die nicht zu begründen ist.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

22. Bei Festsetzung B.1.2 müsste zur Klarstellung noch ergänzt werden, dass sie sich auf Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1" BauNVO bezieht.

4.2.22 Beschluss:

Der Anregung wird entsprochen. Die Festsetzung wird ergänzt und lautet nun wie folgt: „dürfen durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überschritten werden“

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

23. Die städtebaulichen Gründe für die nach B.1.2 mögliche Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächen bis zu einer Gesamt GRZ von 0,9 im MI müssten noch in der Begründung angegeben werden. Wir bitten zudem in Bezug auf die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO, auch hinsichtlich der möglichen GFZ, Erläuterungen in der Begründung zu ergänzen.

4.2.23 Beschluss:

Der Stellungnahme des Landratsamts München wird vollumfänglich entsprochen. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

24. Für die Gemeinbedarfsflächen wurden ebenfalls jeweils maximale Grundflächen (A.2.1.2) festgesetzt, es wurde jedoch keine Regelung für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO getroffen. Wir weisen darauf hin, dass in die Festsetzung der zulässigen Grundfläche als absolute Größe alle Flächen einzubeziehen sind, die von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen. Die Festsetzung zur zulässigen Grundfläche durch konkrete Angaben zur Größe der Grundfläche muss daher die Hauptanlagen einschließlich der Bestandteile der Hauptanlage wie Balkone, Terrassen usw. und die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO erfassen. Insoweit lückenhafte Festsetzungen können zur Unwirksamkeit der Festsetzungen zum Maß der Nutzung führen. Die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO finden nach der Rechtsprechung des BayVGh und teilweise nach den Kommentierungen hierzu nur unmittelbar Anwendung, wenn im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl als relativer Maßbestimmungsfaktor festgesetzt ist und nicht auch bei einer festgesetzten Größe der Grundfläche als absoluter Maßbestimmungsfaktor. Es müsste daher eine GR-Überschreitungsregelung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO festgesetzt werden; hierbei ist ebenfalls Punkt 21 der Stellungnahme zu beachten.

4.2.24 Beschluss:

Gem. § 19 BauNVO werden bei der Ermittlung der Grundfläche die Versiegelungsflächen von Garagen, Stellplätzen und ihrer Zufahrten, Nebenanlage, sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitgerechnet. Die zulässigen Grundflächen darf durch die Grundflächen, der bezeichneten Anlagen bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Wird im Bebauungsplan nur die Grundfläche festgesetzt, gilt automatisch die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 2 BauNVO.

Nachdem die Gemeinde Feldkirchen bei den Gemeinbedarfsflächen, die bereits im Bestand vorhanden sind, grundsätzlich eher Versiegelungsflächen rückführen möchte, man jedoch nicht vorhersehen kann, ob und wieviel Flächen genau hier zum Tragen kommen, wurde bewusst auf eine Aussage verzichtet, da in diesem Fall die gesetzlichen Vorgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO greifen.

Nachdem jedoch für alle weiteren Gebiete wie MI und WA eine Überschreitungsregelung aufgeführt ist, wird die Festsetzung 1.2 ergänzt.

Daher wird der Anregung entsprochen. Die Festsetzung 1.2 wird ergänzt, dass die Grundfläche „für WA 1 und 2, als auch für die Gemeinbedarfsflächen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,80 überschritten werden“ darf.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

25. Beim Planzeichen A.2.1.2 ist der Verweis auf „B.2.2“ u.E. nichtzutreffend.

Hier müsste wohl auf B.1.1 Bezug genommen werden.

4.2.25 Beschluss:

Der Anregung wird entsprochen. Der Verweis wird gestrichen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

26. Beim Planzeichen A.2.3.1 müsste entsprechend den Festsetzungen durch Text statt auf „B.1.4“ auf „B.1.5“ und statt auf „B.1.3“ auf „B. 1.4“ verwiesen werden.

4.2.26 Beschluss:

Der Anregung wird entsprochen. Das Planzeichen wird dahingehend abgeändert, dass beim Planzeichen A.2.3.1 statt auf „B.1.4“ auf „B.1.5“ und statt auf „B.1.3“ auf „B. 1.4“ verwiesen wird.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

27. Für die Festsetzung A.2.4.2 gibt es in dieser Form keine Rechtsgrundlage. Eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO kann nicht für Nebenanlagen festgesetzt werden (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Blechtschmidt, 153. EL Januar 2024, BauNVO § 22 Rn. 7). Wenn Nebenanlagen festgesetzt werden sollen, die die Maße des Art. 6 Abs. 7 BayBO überschreiten dürfen, könnte dies z.B. durch entsprechend vermasste Flächen, mit Angaben zur max. Wandhöhe und Dachform geregelt werden. Wir bitten um Überprüfung und Überarbeitung.

4.2.27 Beschluss:

Der Stellungnahme des Landratsamts München wird vollumfänglich entsprochen. Die Festsetzung wird gestrichen. Die Nebenanlage wird im Bebauungsplan vermasst und mit Angaben zur max. Wandhöhe und Dachform versehen. Des Weiteren wird eine Festsetzung bezüglich der geänderten Abstandsfläche für diese Nebenanlage aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

28. Mit dem Planzeichen A.2.5.2. 1 sollen Flächen für Tiefgaragen mit Angabe der maximal zulässigen Stellplätze festgesetzt werden. Mit den Planzeichen A.2.5.3 und A.2.5.4 sollen Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze mit Angabe der Anzahl festgesetzt werden. In Festsetzung B.4.4 wird angegeben, dass außerhalb dieser Flächen keine zusätzlichen Stellplätze zulässig sind. Nach § 12 Abs. 6 BauNVO kann grundsätzlich geregelt werden, dass Stellplätze und Garagen nur in beschränktem Umfang zulässig sind. Laut der Kommentierung kann eine Beschränkung dem Umfang nach auf verschiedene Weisen erreicht werden. So ist es erlaubt, die Zahl der zulässigen Stellplätze und Garagen in ein Verhältnis zur zulässigen Geschossfläche zu setzen, ggf. weiter differenziert nach der Art der Nutzung des Grundstücks. Das Gleiche kann mit Bezug auf die Fläche des Baugrundstücks geschehen, wobei allerdings auf annähernd gleich große Grundstücke zu achten und das zulässige Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen ist. Bei entsprechenden Festsetzungen ist der Gleichheitsgrundsatz zu beachten (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Stock, 153. EL Januar 2024, BauNVO § 12 Rn. 105-108). In der Begründung, Punkt 4.5, wird angegeben, dass bei Festsetzung der Größe, Anzahl und Lage der ober- und unterirdischen Stellplätze

überwiegend der derzeitige Bestand an Stellplätzen und Garagen berücksichtigt wurde. Weiterhin wird angegeben, dass sich die Zahl der Wohneinheiten nach den nachweisbaren Stellplätzen regelt.

Aus der Begründung geht nicht hervor, ob bei der Beschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen der Gleichheitsgrundsatz beachtet wurde. Insbesondere geht aus der Begründung nicht hervor, ob bei den Festsetzungen die zulässigen Geschossflächen, die Art der Nutzung und die Flächen der Baugrundstücke berücksichtigt wurden. Aus Gründen der Rechtssicherheit empfehlen wir die Festsetzungen, insbesondere A.2.5.2.1, nochmals zu überprüfen und ggfs. anzupassen bzw. ausführlich in der Begründung zu erläutern.

Aus der Begründung geht hervor, dass die Zahl der Wohneinheiten durch das Angebot an Stellplätzen reguliert werden soll. Daher weisen wir vorsorglich darauf hin, dass gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen nur bezogen auf Wohngebäude festgesetzt werden kann.

4.2.28 Beschluss:

Grundsätzlich genügt die Vorgabe des Bauraumes sowohl für Tiefgarage als auch für Gebäude. Der Bauherr hat anhand der Festsetzungen des Bebauungsplanes als auch der weiteren gesetzlichen Vorgaben und Satzungen den Bedarf sowohl der Wohneinheiten als auch der dazu nachzuweisenden Stellplätze zu ermitteln. Können die durch gemeindliche Satzung nachzuweisenden Stellplätze nicht innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen, also Garagen, Stellplätze oder Tiefgaragen, nachgewiesen werden, ist entweder die Planung zu ändern, oder der Stellplatznachweis anhand von zusätzlichen offenen Stellplätzen zu erfüllen.

Anhand B.4.1 wird bereits auf die Stellplatzsatzung verwiesen, somit ist die Festsetzung der max. zulässigen Stellplatzanzahl nicht notwendig.

Die Festsetzung A.2.5.2.1 wird geändert. Die Anzahl der Stellplätze wird gestrichen und die Festsetzung nur als Fläche für Tiefgaragen bezeichnet. Innerhalb der Planzeichnung werden die Anzahlen der Stellplätze ebenfalls gestrichen und die Begründung entsprechend abgeändert.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

29. Beim Planzeichen A.2.5.5 müsste die Zahl „3“ herausgenommen werden, wir bitten um Überprüfung.

4.2.29 Beschluss:

Der Anregung wird entsprochen. Das Planzeichen A.2.5.5 wird entfernt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

30. Die Darstellung der Planzeichen A.6.1 und in der Planzeichnung in Übereinstimmung A.6.2 (kreisrund) ist mit der Darstellung zu bringen.

4.2.30 Beschluss:

Dadurch, dass die Bestandsbäume mitsamt der tatsächlich vorhandenen Baumkrone eingemessen worden sind, wurden diese auch so in der Planzeichnung übernommen.

Das Planzeichen jedoch ist als ein Kreis dargestellt. Um eine Übereinstimmung herzustellen, wird das Planzeichen A. 6.1 abgeändert. Weiterhin wurde festgestellt, dass bei einigen Bestandsbäumen die äußere Linie nicht vorhanden ist.

Die Planzeichnung wird hinsichtlich der Darstellung der Bestandsbäume überprüft und die äußere Linie, sofern nicht vorhanden, ergänzt. Die Darstellung der Bäume im Plan sind mit der Plandarstellung und A.6.2 in Einklang zu bringen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

31. Die Planzeichen C.2.1 und C.2.2 müssten gem. § 9 Abs. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahmen aufgeführt werden.

4.2.31 Beschluss:

Der Anregung wird entsprochen. Die unter Festsetzungen durch Planzeichen aufgeführten Punkte C 2.1 und C.2.2 werden unter einem neu anzulegenden Punkt unter „nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen“ verschoben.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

32. Da die Planunterlagen aus mehreren Teilen/Seiten bestehen, weisen wir auf das Urteil des BayVGh vom 10. 11.2020, Az. 1 N 17.333 hin. Besteht eine Satzung aus mehreren Teilen, müssen grundsätzlich alle Teile der Satzung mit Verfahrensvermerken versehen und ausgefertigt werden, sofern sie nicht urkundengerecht verbunden oder auf einer Planurkunde zusammengefasst werden.

4.2.32 Beschluss:

Der Hinweis des Landratsamts München wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 91 3.Änderung befindet sich derzeit noch im Verfahren. Bis zum Satzungsbeschluss ist es noch nicht erforderlich, alle Teile der Satzung mit Verfassungsvermerken zu versehen oder diese urkundengerecht zu verbinden. Bis dahin kann die Ausfertigung noch auf diese Weise erfolgen. Erst ab Satzungsbeschluss ist der Bebauungsplan mit den einzelnen Bestandteilen entsprechend der gesetzlichen Vorgaben auszufertigen. Bislang hat die Gemeinde Feldkirchen angedacht die Festsetzungen mit Verfahrensvermerken und der Planzeichnung zusammenzuführen und als Gesamtdokument auszufertigen. Sollte dies jedoch nicht der Fall sein, werden entweder die einzelnen Teile mit Verfahrensvermerken versehen oder Urkundengerecht miteinander verbunden.

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht notwendig.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

33. Wir bitten die in der Präambel des Bebauungsplanentwurfs angegebenen Daten zu überprüfen. Nach unseren Informationen ist der Bebauungsplan Nr. 91 am 27.02.2004 und die 1. Änderung am 13.02.2013 rechtsverbindlich geworden; dies müsste auch in Punkt 1 der Begründung berücksichtigt werden.

4.2.33 Beschluss:

Der Anregung wird entsprochen. Sowohl die Präambel, als auch der Punkt 1 der

Begründung werden korrigiert.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

34. Festsetzung B.1.1 enthält Regelungen zur Überschreitung der Baugrenzen sowie der Grund- und Geschossflächen. Da Baugrenzüberschreitungen nur durch Angaben der Tiefe sowie Länge/Breite geregelt werden können, sollten die Regelungen nicht vermischt werden.

- a) Aus dem ersten Satz müsste „Baugrenzen“ herausgenommen werden. Die Überschreitungen der Baugrenzen werden bereits in den folgenden Sätzen geregelt.
- b) Auch der erste Satz des letzten Absatzes sollte sich nur auf Grund- und Geschossflächen beziehen, da die Baugrenzüberschreitung im folgenden Satz geregelt ist. Allerdings wird hier nur die Tiefe geregelt, ggfs. müsste noch die Länge/Breite ergänzt werden.

4.2.34 Beschluss:

Der Stellungnahme des Landratsamts München wird entsprochen. Die neue Formulierung lautet folgendermaßen:

- 1.1. *„Die festgesetzten Grundflächen dürfen durch Balkone, Erker, Vordächer, Terrassen und Wintergärten jeweils um bis zu insgesamt 25 v.H. überschritten werden. Die festgesetzten Geschossflächen dürfen pro Einfamilienhaus und Doppelhaushälfte durch Wintergärten um bis zu 15 m² überschritten werden.*

Erker, Balkone und Vordächer dürfen die Baugrenze bis zu einer maximalen Tiefe von 1,5 m überschreiten. Sie sind auf ein Drittel der dahinterliegenden Fassade, maximal jedoch um 5,0 m Einzellänge zu begrenzen.

Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen je Wohneinheit im Erdgeschoss bis zu einer maximalen Tiefe (senkrecht zur Baugrenze) von 3,0 m und einer maximalen Breite (parallel zur Baugrenze) von 5,0 m überschreiten.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Wintergärten bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m überschritten werden. Die Wintergärten dürfen nicht mehr als 2/3 der Fassadenlänge einnehmen. Bei Anbau an die gemeinsame Grundstücksgrenze eines Doppelhauses ist die Wand zum Nachbarn als verputzte Wandscheibe mit Überstand und Blechabdeckung auszuführen.“

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

35. In den Festsetzungen B.1.4, B.1.6, B.1.7 und B.1.8 müsste jeweils auf B.1.5 verwiesen werden, da dort die Bezugshöhen geregelt sind.

4.2.35 Beschluss:

Der Anregung wird entsprochen. In den Festsetzungen B.1.4, B.1.6, B.1.7 und B.1.8 wird der Verweis auf die Bezugshöhen ergänzt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

36. Die Formulierung im letzten Absatz von Festsetzung B.2.1 ist für eine Ausnahmeregelung zu unbestimmt. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB müssten die Art und der Umfang der Ausnahme ausdrücklich vorgesehen werden. Wenn dies hier nicht möglich ist, besteht die Möglichkeit Abweichungen gem. Art. 63 BayBO im Bauvollzug zuzulassen. Wir bitten um Überprüfung und Ergänzung bzw. Herausnahme.

4.2.36 Beschluss:

Der Anregung wird vollumfänglich entsprochen. Der zweite Absatz der Festsetzung B 2.1 wird um das Wort „Dachform“ ergänzt. Der dritte Absatz der Festsetzung entfällt ersatzlos.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

37. Festsetzung B.2.5 ist ebenfalls für eine Ausnahmeregelung zu unbestimmt, da Art und Umfang der Ausnahme nicht definiert werden. Die Festsetzung ist u.E. auch nicht erforderlich, da der vorhandene Bestand ohnehin Bestandsschutz genießt.

4.2.37 Beschluss:

Der Anregung wird entsprochen. Die Festsetzung wird ersatzlos gestrichen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

38. Nachdem der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden soll, müsste dies noch in der Begründung erläutert werden. Dabei ist auf die in § 13 a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen einzugehen und darzulegen, dass diese vorliegen.

4.2.38 Beschluss:

Die Begründung beinhaltet keine Aussagen zum beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Die Begründung wird daher entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

39. In Punkt 4.3.1 der Begründung entspricht die Aussage „zwei größere Bauräume“ nicht der vorliegenden Planung mit einem großen Bauraum.

4.2.39 Beschluss:

Der Anregung wird entsprochen. Die Begründung unter Punkt 4.3.1 wird geändert.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

40. In der Begründung wird an verschiedenen Stellen (z.B. Punkte 4.3.6 und 4.3.7) angegeben, dass die Abstandsflächen nicht eingehalten werden können. Wir weisen darauf hin, dass mit Inkrafttreten der neuen BayBO zum 01.02.2021 die bis dahin geltende Regelung des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO a.F. entfallen ist. Sofern für die Bebauung vom Bauordnungsrecht (neue BayBO) abweichende Tiefen der Abstandsflächen zugelassen werden sollen, bedarf es deshalb einer

ausdrücklichen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB. Wir bitten daher um Überprüfung der Planung hinsichtlich der nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO erforderlichen Abstandsflächen und ggfs. Ergänzung entsprechender Festsetzungen.

4.2.40 Beschluss:

Der Anregung wird entsprochen. Der Bebauungsplan-Entwurf ist wie folgt zu ändern: Eine Festsetzung bezüglich abweichender Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ist aufzunehmen. Bauräume, die den gesetzlichen Abstandsflächen nicht entsprechen, sind zu vermaßen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

41. In Punkt 7 der Begründung müsste entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf auf die Festsetzungen B.8.1 und B.8.2 Bezug genommen werden.

4.2.41 Beschluss:

Der Punkt 7 der Begründung wird entsprechend abgeändert und auf die Festsetzung B.8.1 und B.8.2 Bezug genommen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

5. Landratsamt München – Immissionsschutzfachliche Stellungnahme

5.1 Einwendung / Anregung vom 19.12.2022

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können:

keine.

Fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:

In den Festsetzungen unter § 8 Schallschutz wird im Absatz (1) darauf hingewiesen, dass an den gekennzeichneten Fassaden technische Vorkehrungen nach Nr. 7 der DIN 4109, Januar 2018, vorzusehen sind. Die Nr. 7 bezieht sich allerdings ausschließlich auf die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen und umfasst alle schutzbedürftigen Räume in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden.

Wir gehen davon aus, dass es in der Absicht der Gemeinde liegt, dass an den gekennzeichneten Fassaden (siehe Planzeichnung) technische Vorkehrungen wie z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, schalldämmende Schiebeläden, Glasvorbauten, HafenCity-Fenster oder gleichwertig, vorzusehen sind.

Der Gemeinde wird vorgeschlagen, den § 8 in den Festsetzungen entsprechend umzuformulieren.

Verkehrslärm

Zur Abwägung:

Die Verantwortung der Abwägung liegt nicht beim Schallschutzgutachter, sondern bei der Gemeinde selbst. Eine Abwägung zum Thema Schutz vor Verkehrslärm

durch die Gemeinde mit anderen entgegenstehenden gewichtigen Belangen hat laut den vorliegenden Unterlagen nicht stattgefunden. Der bloße Hinweis, ab welchen Beurteilungspegeln Maßnahmen zu ergreifen sind bzw. auf Maßnahmen verzichtet werden kann, stellt u.E. keinen nachvollziehbaren, ausreichenden Abwägungsvorgang dar. Eine fehlende Abwägung mit entgegenstehenden Belangen kann unter Umständen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen.

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern (BVerG 4 CN 2.06 vom 22.03.2007). Bei der Entscheidung über die Zumutbarkeit der Lärmbelastung sollten nicht generell die Maximalwerte als ausreichender Schallschutz ins Auge gefasst werden, die den oberen Rahmen der Zulässigkeit darstellen. Es geht in erster Linie um die vorausschauende Schaffung eines gesunden und ruhigen Lebens- und Wohnumfeldes.

Das Gebäude (Kreuzgasse 7) ist am nördlichen und westlichen Rand (Fl.-Nr. 88/1) den hohen Lärmbelastungen der Münchener Straße (St 2082) ausgesetzt. Die Beurteilungspegel an der straßenzugewandten Seite erreichen tags Werte von 60 dB(A) und nachts 53 dB(A). Weiterhin ergeben sich laut Schallgutachten auf den Fl.-Nrn. 88/2; 88/3; 88/4; 91/74; 91/18; 91/82; 91/81; 91/93; 91/79; 91/80; 91/2 nachts Schallpegel zwischen 45 und 49 dB(A).

Wissenschaftliche Untersuchungen belegen, dass vor allem nächtliche Lärmbelastung sich auf den Menschen noch um ein Vielfaches belastender auswirkt als eine Lärmeinwirkung tagsüber. Auch wurde nachgewiesen, dass kein Gewöhnungseffekt eintritt. Laut DIN 18005, Beiblatt 1, (Schallschutz im Städtebau) ist bereits bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Die Planungshoheit und damit auch das Instrumentarium für eine vorausschauende gesundheitsorientierte Planung liegt bei der Gemeinde. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird der Gemeinde empfohlen, auch die Möglichkeit zu erörtern und abzuwägen, dass bei Schlafräumen (Schlafzimmer Kinderzimmer) bereits ab 45 dB(A) Schallschutzvorkehrungen vorzusehen und nachzuweisen sind.

Weitere Anregungen oder Empfehlungen werden nicht vorgetragen.

5.2 Beschluss:

Zu den Ausführungen der Unteren Immissionsschutzbehörde wird wie folgt Stellung genommen:

Festsetzung:

Die Gemeinde Feldkirchen erachtet es als vertretbar, keine konkrete Festsetzung (z. B. Hafen-City-Fenster) zu treffen. Vielmehr soll diese Entscheidung dem Bauwerber obliegen, da die Art des Schallschutzes dann bestmöglich in eine geplante bauliche Änderung integriert werden kann.

Außerdem wird, selbst bei einer Nicht-Integration der Schallschutzmaßnahmen, aufgrund der schutzwürdigen Nord- bzw. Westseite kein zusätzlicher Regelungsbedarf gesehen, da es sich hierbei um von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandte Fassaden handelt. Eine negative städtebauliche Wirkung dürfte nach Ansicht der Gemeinde nicht bzw. kaum gegeben sein.

An der Festsetzung wird daher festgehalten.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Zur Abwägung:

Hinsichtlich der Entscheidung über die Festsetzung wird folgendes festgestellt:

Um der Anregung der unteren Immissionsbehörde Rechnung zu tragen wird die Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 4 der Begründung zum Unterpunkt „Verkehrslärm“ wie folgt ergänzt:

„Der Gemeinde Feldkirchen ist bewusst, dass über die im Gutachten aufgeführten Maßnahmen hinausgehende Schallmaßnahmen zu einer verbesserten Schutzwürdigkeit von Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmern beitragen. In diesem Zusammenhang wird auch festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete, wie im vorliegenden Fall festgesetzt, tags und nachts überschritten werden.

Gleichzeitig werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Mischgebiete oder Dorfgebiete, in denen ebenfalls Wohnen möglich und zulässig ist, eingehalten. Eine Festsetzung als Dorf- bzw. Mischgebiet verbietet sich allerdings, da es sich um einen rechtlich unzulässigen „Etikettenschwindel“ handeln würde.

Wie den Ausführungen des Schallgutachters zu entnehmen ist können Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in der Regel einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass noch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen (vgl. Seite 14 des Gutachtens). Da diese für das Anwesen Fl.Nr. 88/1 Gemarkung Feldkirchen tags um 1 dB(A) und nachts um 4 dB(A) überschritten werden, sind hier schallschützende Maßnahmen erforderlich.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzwände oder -wälle) wären, im Gegensatz zu passiven Maßnahmen am Gebäude, weder wirtschaftlich noch verhältnismäßig. Außerdem dürfte durch die geringe Länge und die damit verbundenen seitlichen Schalleinträge (fehlende Überstandslängen) eine aktive Maßnahme keinen signifikanten Beitrag zum Schallschutz leisten.

Zudem erachtet die Gemeinde es grundsätzlich als vertretbar, die bislang festgesetzten Regelungen beizubehalten, da der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan das Ziel der Nachverdichtung im Bestand und die damit verbundene Schaffung zusätzlich Innenbereichswohnflächen aufgrund des weiterhin im Münchener Umland vorhandenen hohen Siedlungsdrucks verfolgt.

Im Rahmen der Abwägung erachtet es die Gemeinde daher als angemessen und

vertretbar, den Schutzansprüchen für das Grundstück Fl.Nr. 88/1 Gemarkung Feldkirchen im Falle der Änderung des bestehenden Gebäudes durch die Festsetzung in § 8 des Bebauungsplanes angemessen und ausreichend Rechnung zu tragen.“

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

6. Landratsamt München - Naturschutz

6.1 Einwendung / Anregung vom 15.07.2024

Ein Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebrütende Vogelarten im Geltungsbereich kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Ein Normenkonflikt des B-Plans mit § 44 Abs.1 BNatSchG ist möglich.

Die Notwendigkeit der Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften in Genehmigungs- oder Zulassungsverfahren ergibt sich aus dem Umstand, dass bei der Realisierung von Vorhaben nicht gegen die gesetzlichen Verbote des Artenschutzes verstoßen werden darf.

In Form einer Prognose ist es notwendig, vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die Umsetzung des Bebauungsplans auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würde.

Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in der Bauleitplanung nicht ausreichend bewältigt, droht ein Normenkonflikt und es können sich bei der Umsetzung der Planung unüberwindbare Hindernisse bzw. zeitliche Verschiebungen der Umsetzung ergeben. Um die Planungssicherheit zu gewährleisten, sind Belange des Artenschutzes bereits während der Aufstellung des Bebauungsplanes umfassend und ausreichend zu prüfen und hinreichend konkrete Maßnahmen darzustellen.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, ist bei etwaigen Gebäudeabbrüchen und ggf. Sanierungen eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch eine fachlich geeignete Person bzgl. Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten durchzuführen. Hierbei sollten alle geeigneten Strukturen, z. B. Dachböden, Fensterläden und etwaige potentielle Spalten- und Höhlen-quartiere 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 sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich erhaltenswerte Bäume, die zum Teil auf gemeindlichen und zum Teil auf privaten Flächen stehen. Die Bestandsbäume wurden durch das Landschaftsplanungsbüro Steil in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Haugg vermessungstechnisch erfasst, in Form eines Baumbestandsplans dargestellt und in einem Gutachten zum Baumbestand hinsichtlich dessen Zustands bewertet. Im Sinne des Vermeidungsgrundsatzes nach § 15 BNatSchG begrüßt die untere Naturschutzbehörde den Baumbestand im Umgriff des Vorhabens möglichst zu erhalten.

Wir bitten folgende Hinweise aufzunehmen und zu beachten:

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

Bei der Außenbeleuchtung ist der Insektenschutz zu berücksichtigen (Art. 11a BayNatSchG). Die Umsetzung sollte gemäß der Recherche des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: „Lichtverschmutzung – Ursache des Insektenrückgangs?“ von Johannes Voith und Bernhard Hoiß erfolgen (www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf).

6.2 Beschluss:

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Dieser hat zum Ziel die vorhandenen Potentiale durch Wiedernutzung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung besser auszuschöpfen.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht als auch von den verfügbaren umweltbezogenen Informationen abgesehen.

Die Bestandsbäume wurden vermessen und hinsichtlich ihres Zustandes bewertet. Jedoch sollten weitere Belange für die Flora und Fauna berücksichtigt werden. Deshalb wird der Stellungnahme des Landratsamts München entsprochen und entsprechende Hinweise aufgenommen.

In den Hinweisen wird folgender Text aufgenommen:

„Artenschutz

- (1) Es wird auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen in § 39 BNatSchG hingewiesen. Für Gehölzschnittmaßnahmen und Baumfällungen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. - 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig. Bäume sind vor Fällungen auf das Vorhandensein von Winterquartieren bzw. regelmäßig genutzte Nester und Höhlungen zu prüfen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).*
- (2) Vor Abbruch bestehender Gebäude ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch eine fachlich geeignete Person bzgl. Fledermausvorkommen und Gebäude brütender Vogelarten durchzuführen. Hierbei sollten alle geeigneten Strukturen, z.B. Dachböden, Fensterläden und etwaige potenzielle Spalten- und Höhlenquartiere untersucht werden. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde vor Abbruch mitzuteilen. Bei Vorkommen von geschützten Arten sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.*

- (3) *Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen sind Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen (s. u.a. <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>).*
- (4) *Die Verwendung natriumbedampfter Leuchtmittel oder von LED- Beleuchtung mit einer max. Farbtemperatur von 3000 bis max. 3500 Kelvin sowie die Verwendung geschlossener Gehäuse bei der Straßenbeleuchtung wird zum Schutz der nachtaktiven Insekten angeraten (Art. 11a BayNatSchG). Im gesamten Außenbereich des Geltungsbereiches sollten nach oben abgeschirmte Leuchtmittel eingebaut werden. Die Umsetzung sollte gemäß der Recherche des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: „Lichtverschmutzung – Ursache des Insektenrückgangs?“ von Johannes Voith und Bernhard Hoiß erfolgen (www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf).*
- (5) *Auf die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung von ISB Urban Forestry wird hingewiesen.“*

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

7. Landratsamt München - Grünordnung

7.1 Einwendung / Anregung vom 23.07.2024

Im Geltungsbereich gibt es viel wertvollen Baumbestand, der auch zu erhalten festgesetzt wird. Auf diesen wird in der Begründung und auch in den Festsetzungen bereits eingegangen. Dies wird sehr begrüßt.

Folgende Änderungen sollten noch aufgenommen werden, um den Erhalt auch wirklich dauerhaft zu sichern:

Die Baugrenzen, die die Kronenbereiche von zu erhaltenden Bäumen schneiden, sollten soweit verschoben, bzw. verkleinert werden, dass sie sich nicht mehr im Kronentraufbereich bzw. im Wurzelbereich des erhaltenswerten Baumbestands befinden. Laut DIN 18920 sollen in der Kronentraufe plus 1,5 m keine Eingriffe stattfinden. Selbst wenn im Baugenehmigungsverfahren zum Schutz der zu erhaltenden Bäume ein Verbau beauftragt wird, so wird für diesen circa 1,20 m zusätzlicher Raum zur Gebäude-Außenkante im Wurzelbereich des Baumes benötigt. Daher ist es so wichtig, den Bauraum soweit vom Baum weg festzulegen, dass sich auch die Baugrube bzw. der Verbau nicht mehr im Kronentraufbereich des Baumes befindet und bei Baumaßnahmen möglichst wenig Wurzelmasse verloren geht.

Dies betrifft vor allem die Grenze der Tiefgarage auf Flur-Nummer 65/4 beim großen Nachbar-Baum. Auch bei Flur-Nummer 65/15 und bei Nr. 64 finden sich solche Konflikte.

Wir bitten um Überprüfung und Verkleinerung bzw. Verschiebung der entsprechenden Baugrenzen.

7.1.1. Beschluss:

Im Bebauungsplanbereich befinden sich viele schützenswerte und alte Bäume, die eingemessen und in ihrer Vitalität beurteilt wurden. Der Gemeinde Feldkirchen liegt viel daran diese Bäume zu schützen und zu erhalten und auch im den Bereich der Ortsmitte weitere Bereiche zu entsiegeln und neu zu begrünen.

Bei den vorgesehenen Baugrenzen wäre der Eingriff in den Wurzelbereich (Krone + 1,5 m) mehrerer Bäume massiv, was sich negativ auf deren Vitalität auswirken würde. Aus diesem Grund müssen die Baugrenzen zum Schutz des sehr erhaltenswerten Baumbestands verschoben werden.

In einigen Bereichen tangieren der Kronendurchmesser den Bauraum, da dieser über den Gebäudebestand gelegt wurde, jedoch sollte in den Bereichen, Fl.Nr. 64 und 65/15 sowie 65/4 der Bauraum wenn möglich so gefasst werden, dass die Kronenbereiche nicht tangiert werden.

Dies bedeutet jedoch, dass der große Bauraum auf Fl.Nr. 64 in drei einzelne Bauräume aufgeteilt werden und über die Bestandsgebäude gelegt werden muss. Wo es möglich ist, soll der Bauraum noch etwas Spiel haben und nicht auf der Gebäudekante zum Liegen kommen. Bei einem neuen Bauvorhaben erleichtert dies die Situierung des Baukörpers, sowie der weiteren Gebäudebestandteile wie z.B. Terrassen, Balkone, Lichtschächte usw.

Der Bebauungsplan wird geprüft und die Bauräume so angepasst, dass die Kronenbereiche, soweit möglich, nicht tangiert werden. Auf der Fl.Nr. 64 wird der Bauraum jeweils auf die Bestandsgebäude gelegt, so dass es statt eines Bauraumes nun drei Bauräume werden. Der Bauraum sollte nicht direkt auf der Gebäudekante liegen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Weitere Anregungen zu den Festsetzungen und Hinweisen durch Text

Zu 7.2

Die Formulierung „gärtnerisch gestaltet“ ist überholt, da sie nicht das aussagt, was man früher damit meinte, nämlich eine Begrünung mit natürlichen Pflanzen. Auch reine Steinwüsten sind „gärtnerisch“ gestaltet.

Sie sollte stattdessen durch „vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten.“ ersetzt werden.

7.2.1 Beschluss:

Der Stellungnahme des Landratsamts München wird entsprochen. Die Formulierung „gärtnerisch gestaltet“ durch „*vollständig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten*“ ersetzt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Zu 7.3

Nachdem die Pflanzenliste unter D1.1 nur wenig heimische Klettergehölze enthält, sollte hier korrigiert werden in „standortgerechte Arten“ (statt „heimische Arten“).

7.3.1 Beschluss:

Die Pflanzliste unter D 1.1 wird korrigiert. Der Begriff „standortgerechte“ statt „heimische“ Arten wird nun verwendet.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Zu D Hinweise durch Text

1.

Der Begriff „Mutterboden“ ist veraltet und sollte, wie 1.4, durch den neuen Fachbegriff „Oberboden“ ersetzt werden.

7.3.2 Beschluss

Der Begriff Mutterboden wird durch Oberboden ersetzt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Zu 1.1 Pflanzenliste

Carpinus betulus – Hainbuche und Prunus avium – Vogel-Kirsche, sind beides Bäume 2. Wuchsordnung und sollten daher in die zweite Liste verschoben werden.

7.3.3 Beschluss:

Der Anregung wird entsprochen. Die Arten Hainbuche und Vogel-Kirsche werden in die Wuchsklasse II verschoben.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Von der Pflanzung von Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn wird mittlerweile abgeraten, da er mit den längeren Trockenperioden und häufigeren Hitzeereignissen der letzten Jahre schlecht zurechtkommt. Stattdessen könnte Ulmus carpinifolia – Feld-Ulme und Quercus petraea – Trauben-Eiche ergänzt werden.

7.3.4 Beschluss:

Der Anregung wird entsprochen.

Der Berg-Ahorn in der Pflanzliste wird heraus genommen. Dafür werden Ulmus Laevis (Flatter-Ulme) und Trauben-Eiche (Quercus petraea) ergänzt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Grundsätzlich raten wir dazu, die Esche (Fraxinus excelsior) aufgrund des derzeit grassierenden Eschentriebsterbens aus der Pflanzliste herauszunehmen bzw. festzusetzen, dass diese nicht in großer Anzahl gepflanzt werden darf (Prozentsatz festlegen).

7.3.5 Beschluss:

Bei Fraxinus excelsior gibt es inzwischen gegen das Eschentriebsterben resistente Selektionen. Eschen, welche aus Baumschulen bezogen werden, stammen

überwiegend aus solchen Selektionen. Deswegen sollte die Esche nicht aus der Pflanzliste herausgenommen werden. Weiterhin ist eine Beschränkung mittels eines Prozentsatzes aus Sicht der Gemeinde Feldkirchen nicht erforderlich.

Der Ratschlag des Landratsamts München wird daher nur zur Kenntnis genommen. Nachdem gegen das Eschentriebsterben inzwischen resistente Selektionen gezüchtet wurden, ist die Herausnahme der *Fraxinus excelsior* aus der Pflanzliste nicht erforderlich. Die Pflanzliste verbleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Pupulus nigra 'Italica' – Säulen-Pappel ist wegen ihrer Kurzlebigkeit besser in der Liste durch *Quercus robur* 'Fastigiata' – Säulen -Eiche zu ersetzen.

7.3.6 Beschluss:

Dem Vorschlag des Landratsamts München wird gefolgt. Die Säulen-Pappel wird durch die Säulen-Eiche (*Quercus robur* „Fastigiata“) ersetzt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Wir bitten bei der Auswahl der Baumarten zusätzlich Folgendes zu beachten:
Die Art *Sorbus aria* ist schnittunverträglich. Bei Schnittmaßnahmen ist sie sehr anfällig für den Zottigen Schillerporling und fällt in Folge des Pilzbefalls häufig aus und könnte (an Straßen und Fassaden, wo mit Schnittmaßnahmen zu rechnen ist) durch *Sorbus domestica* (Speierling) ersetzt werden.

7.3.7 Beschluss:

Der Anregung wird entsprochen. Die Art „*Sorbus Aria*“ wird durch den „*Sorbus domestica*“ ersetzt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Bei den Sträuchern und Hecken sollte *Hydrangea* – Hortensie herausgenommen werden, da diese zu viel Wasser benötigen und oft derzeitige Sommer nicht ohne regelmäßige Wassergaben überstehen.

7.3.8 Beschluss:

Die Hortensie (*Hydrangea*) wird aus der Pflanzliste entfernt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Zu 1.2

Die Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV e.V.) hat die neuen „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ (R SBB), Ausgabe 2023, herausgegeben. Diese ersetzen die „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP 4), Ausgabe 1999.

Wir bitten um Aktualisierung der Formulierung wie folgt:

Zu beachten sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und

Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ in der jeweils gültigen Fassung.

7.3.9 Beschluss:

Der Anregung wird entsprochen. Der Hinweis wird entsprechend angepasst. Die R SBB wird unter D 1.2 aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

8. Landratsamt München - Brandschutzdienststelle

8.1 Einwendung / Anregung vom 24.06.2024

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91, darf ich Ihnen im Anhang unser Kompendium zum Brandschutz zusenden.

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

8.2 Beschluss:

Zur Stellungnahme der Brandschutzdienststelle beim Landratsamt München wird darauf hingewiesen, dass sich die Ausführungen des Kompendiums bereits in den Hinweisen durch Text Ziffer 4 „Abwehrender Brandschutz“ vollumfänglich wiederfinden.

Ergänzungen oder Änderungen im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

9. Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde

9.1 Einwendung / Anregung vom 18.06.2024

Planung:

Die Gemeinde Feldkirchen beabsichtigt mit der o.g. Bauleitplanung die Mischnutzung im Ortskern der Gemeinde durch konkrete Definitionen der Nutzungsfestsetzungen und -gliederungen zu erhalten und zu stärken sowie verkehrliche Aspekte (u.a. ruhender Verkehr, Schulwegesicherheitsaspekte) zu regeln.

Der ca. 4,6 ha große, größtenteils bebaute Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nördlich der Hohenlindner Straße, östlich der Aschheimer Straße, südlich der Zeppelinstraße und stellt den nordöstlichen Teil der Ortsmitte Feldkirchens dar.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans übernimmt die bisher festgesetzten Nutzungskategorien, bestehend aus Mischgebieten, Gemeinbedarfsflächen und allgemeinen Wohngebieten, welche auch dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entsprechen.

Bewertung:

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans der Region München in einem Hauptsiedlungsbereich. Diese Flächen

kommen für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht (vgl. RP 14 B II G 2.1).

Die o. g. Bauleitplanung trägt dem Ziel 3.2 des Bayerischen Landesentwicklungsprogramms (LEP) sowie dem Ziel B II 4.1 sowie dem Grundsatz B II 1.2 des Regionalplans der Region München (RP 14) Rechnung, wonach in Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind und die Siedlungsentwicklung flächen-sparend erfolgen soll.

Die Planung kann daher einen Beitrag zu einer freiraumschonenden Siedlungsentwicklung leisten und ist aus landesplanerischer Sicht zu begrüßen.

Ergebnis:

Die o.g. Planung steht mit den Erfordernissen der Raumordnung im Einklang.

9.2 Beschluss:

Die Anregung der Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde – wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen zum Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

10. Staatliches Bauamt Freising

10.1 Einwendung / Anregung vom 20.06.2024

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

Erschließung des Plangebietes

Die Erschließung des Plangebietes soll über gemeindliche Straßen und über bereits vorhandene Zufahrten und Zugänge zur Kreisstraße M 18 (Hohenlindner Straße) sowie zur Bundesstraße 471 (Aschheimer Straße) erfolgen. Weitere unmittelbare Zufahrten zur M 18 / B 471 von den Grundstücken des Plangebietes sind nicht vorgesehen.

Auch die Anzahl und Lage der bestehenden Parkplätze im Zuge der Bundes- und Kreisstraße bleiben unverändert.

Anpflanzungen

Anpflanzungen entlang der Bundes- und Kreisstraße sind im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung vorzunehmen.

Sichtfelder

Die freizuhaltenden Sichtflächen sind mit den Abmessungen (5 / 70 m) an der Zufahrt (Fl.Nr. 54/10) und an Einmündungen Kirchenstraße / B 471 sowie M 18 / B 471 gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), bemessen auf 50 km/h in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen.

Zusätzlich sind die erforderlichen Sichtdreiecke auf bevorrechtigte Radfahrer (Abmessungen 3 / 30 m) zu berücksichtigen.

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen

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

Lärmschutz

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

Sonstiges

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Bauamt zu übersenden.

9.2 Beschluss:

Zur Anregung des Staatlichen Bauamtes Freising wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussagen zur Erschließung des Baugebietes sind zutreffend. Ergänzende Beschlussfassungen hierzu sind entbehrlich.

Die Anregungen zu möglichen Anpflanzungen betreffen die Bauausführungen. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass sich lt. Änderungs-Bebauungsplan keine geplanten Neupflanzungen entlang der M 18 bzw. B 471 finden.

Änderungen oder Ergänzungen hierzu sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Die Anregung zu den Sichtfeldern wird berücksichtigt. Diese werden als Hinweise im Bebauungsplan nachgetragen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Der Anregung zum Lärmschutz wird Rechnung getragen. Der Hinweis Nr. 7 zum Bebauungsplan wird wie folgt ergänzt:

„Vom Staatlichen Bauamt Freising wird auf die von der Bundesstraße B 471 (Aschheimer Straße) und die von der Kreisstraße M 18 (Hohenlindner Straße) ausgehenden Emissionen hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- oder Kreisstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).“

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Das Staatliche Bauamt Freising erhält nach Abschluss des Verfahrens den Bebauungsplan in digitaler Form.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

11. Wasserwirtschaftsamt München

11.1 Einwendung / Anregung vom 05.07.2024

Zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Starkregen/Tiefgarage:

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

„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.“

Niederschlagswasserbeseitigung:

„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.“

Noch etwa zehn Seiten Beschlussvorlage!

11.2 Beschluss:

Den Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes München wird voll umfänglich entsprochen. Es wird folgende neue Festsetzung durch Text 4.3 eingefügt: *„Tiefgarage sind grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“* Die bisherige Festsetzung durch Text 4.3 und nachfolgende werden entsprechend angepasst.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Die Hinweise durch Text werden unter Ziffer 2.2 um folgenden Absatz 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.“*

Beim Bau von Tiefgaragen sind die DIN 18195 mit DIN 18533 zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.“

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

12. Polizeiinspektion 27 Haar

12.1 Einwendung / Anregung vom 10.07.2024

Zunächst wird auf die Stellungnahme vom 10.06.2013 verwiesen, die Thematik ist

nach wie vor gegeben.

Seitens der Polizeiinspektion 27 - Haar bestehen weiterhin grundsätzlich gegen die 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 91 für den Bereich - Ortsmitte Nordost aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände.

Es sollten jedoch die rechtlichen Voraussetzungen für den geplanten verkehrsberuhigten Bereich geprüft werden.

„Ein verkehrsberuhigter Bereich kann für einzelne Straßen oder für Bereiche in Betracht kommen. Die Straßen oder Bereiche dürfen von sehr geringem Verkehr frequentiert werden und sie müssen über eine überwiegende Aufenthaltsfunktion verfügen.“ (VwV VZ, RN 1)

Eine Tiefgarageneinfahrt bzw. -ausfahrt in diesem Bereich könnte zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen.

Insofern sind die Vorgaben und Ausgestaltung der baulichen Anlage, welche durch Zeichen 325.1 und 325.2 geregelt sind, zu beachten.

12.2 Stellungnahme der Verwaltung:

a)

In der Stellungnahme der Polizeiinspektion vom 10.06.2013 ging es um die Zufahrt zu den Grundstücken Fl.Nr. 60/2, 60/11 und 60/12. Die damalige Stellungnahme lautete: *„Seitens der Polizeiinspektion 27 – Haar – bestehen gegen die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 91 für den Bereich – Ortsmitte Nordost aus verkehrsrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.“*

Wenn die bereits bestehende Einfahrt an der Bahnhofstraße erhalten bleibt und dort weiterhin Schwerlastverkehr der dortigen Firma stattfindet, könnte im Zuge der Bebauung über eine Verbreiterung/Veränderung der Einfahrt nachgedacht werden. In der Vergangenheit kam es des Öfteren an dieser Örtlichkeit aufgrund der räumlichen Begrenzung zu Ein- und Ausfahrtsproblemen der dort anliefernden Lastkraftwagen.“

In der damaligen Abwägung wurde folgender Beschluss gefasst:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und soweit erforderlich im Bauvollzug berücksichtigt.“

Eine Änderung der jetzigen Situation ist nicht beabsichtigt, ebenso wenig eine Änderung bei der Zufahrt in die Bahnhofstraße. Da diesbezüglich aktuell keine Probleme in der Gemeinde bekannt sind, sollte es zu keiner Änderung der Situation kommen.

b)

Hinsichtlich des verkehrsberuhigten Bereiches im Bebauungsplan (Kirchenstraße) ist festzustellen, dass die geplanten beiden zusätzlichen Tiefgaragenausfahrten zweifelsfrei zu einem erhöhten Verkehr führen werden. Die Alternativen bestünden in einer Ausfahrt auf die Zeppelinstraße bzw. auf die Hohenlindner Straße (M 18). Die Zeppelinstraße scheidet aufgrund der besonderen Funktion als Schulweg für eine Tiefgaragenzufahrt aus.

Bei einer möglichen Ausfahrt auf die Hohenlindner Straße ist die Nähe zur Kreuzung M 18 / B 471 und die dann östlich gelegene Ein- bzw. Ausfahrt in die Kirchenstraße das gemeindliche Entscheidungskriterium.

Gleichzeitig steht ein Rückbau des verkehrsberuhigten Bereiches für die Kirchenstraße aufgrund der geringen Einsehbarkeit, des geringen Straßenquerschnitts und des hohen nichtmotorisierten Verkehrs seitens der Gemeinde ebenfalls nicht zur Diskussion. Die Lösung ist die Situierung der Tiefgaragenzufahrten möglichst nahe an den jeweiligen Einmündungen der Kirchenstraße in die Hohenlindner Straße bzw. Zeppelinstraße.

12.3 Beschluss:

Zu den vorgebrachten Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

Bezüglich der Zufahrtsituation in der Bahnhofstraße wird auf die gemeindliche Beschlussfassung vom 17.10.2013 verwiesen. Danach werden die Hinweise zur Kenntnis genommen und, soweit erforderlich, im Bauvollzug berücksichtigt. Die Gemeinde hält auch im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 an dieser Beschlussfassung fest.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Die Beschilderung mit Zeichen 325.1 und 325.2 ist bereits erfolgt. Änderungen oder Ergänzungen zum Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

13. Erzbischöfliches Ordinariat München

13.1 Einwendung / Anregung vom 15.07.2024

Durch die Änderung des B-Plans werden aus liegenschaftlicher Sicht keine Belange des kirchlichen Grundstücks 46/0 der Gemarkung Feldkirchen ausgelöst bzw. es finden keine Änderungen statt, welche entschädigungsrechtliche Ansprüche auslöst. Es ist auf den Plänen nicht eindeutig ersichtlich, ob bereits in der 2. Änderung des B-Plans von 2004 oder in der jetzigen Änderung das Kleinstflurstück 46/1 der Gemarkung Feldkirchen das kirchliche Flurstück als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen worden ist oder nun wird. Bei einer Abänderung von Gemeinbedarf zu Verkehrsfläche (Gehweg) ist eine ggf. vorliegende Verkehrswertminderung (Entschädigung) zu entschädigen.

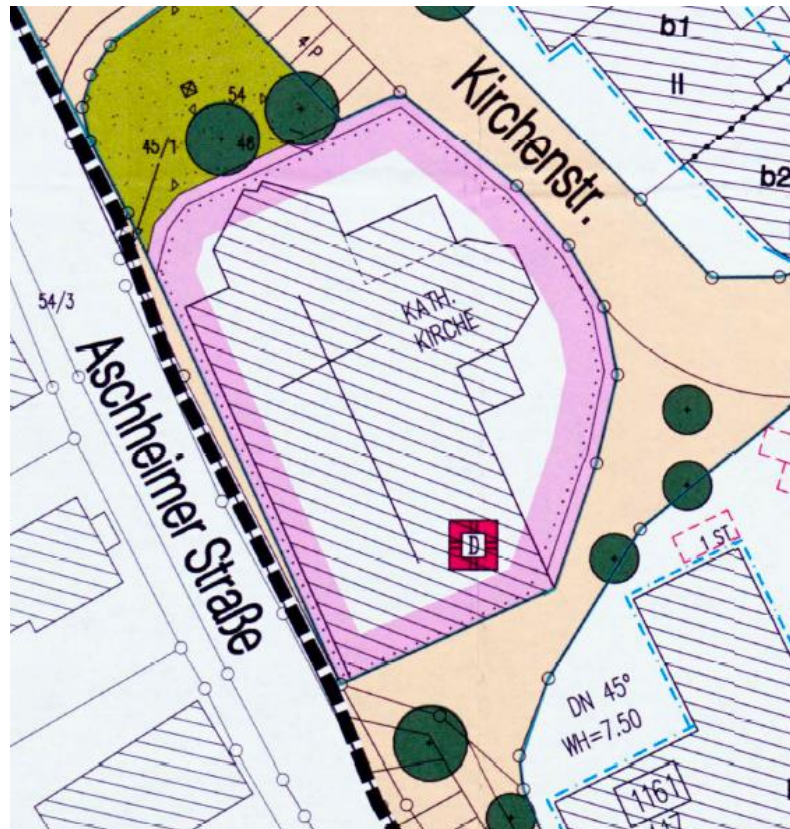
Die den Umgriff von St. Jakob Feldkirchen (Flst. 46) betreffenden Änderungen am aktuell gültigen Bebauungsplan stellen aus baufachlicher Sicht eine größtenteils städtebauliche Verbesserung bzw. keine relevanten Beeinträchtigungen für das Flurstück der Kirchenstiftung dar. Wünschenswert wäre lediglich eine Anpassung der Lage der TG-Rampe im Flst. 55. Die Zufahrt zur Rampe liegt unmittelbar gegenüber dem Kirchturm bzw. dem östlichen Querschiff, das auf die Apsis des geosteten Vorgängerbaus zurückgeht. Eine geringfügige Verlegung nach Norden an den Übergang zum längs gerichteten Baukörper an der Zeppelinstraße wäre aus baufachlicher Sicht angemessener gegenüber dem Baudenkmal der Kirche.

Im Norden des Flurstücks 46, Gemarkung Feldkirchen, befindet sich ein gepflasterter

Zugang zum Tor. Im B-Plan wird dieser Bereich als "öffentliches Grün, Straßenbegleitgrün" deklariert. Es muss gewährleistet sein, dass der bisherige Zugang (Toreinfahrt) zur Kirchenstraße freigehalten wird. Eine Festsetzung durch Planzeichen wäre zu begrüßen.

13.2 Beschluss:

Das Grundstück Fl.Nr. 46/1 ist bereits im ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 2003 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.



Auszug aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 91 von 2003

Der Anregung zur Verlegung der Tiefgaragenausfahrt auf der Fl.Nr. 55 wird entsprochen. Die Zufahrt wird nach Norden verlegt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Hinsichtlich des festgesetzten Straßenbegleitgrüns nördlich der Kirche wurde diese Festsetzung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Es ist nicht angedacht, die aktuelle Situation zu ändern. Da diese Festsetzung einen Zugang von Norden in die Kirche nicht verhindert, ist keine Änderung im Bebauungsplan erforderlich.

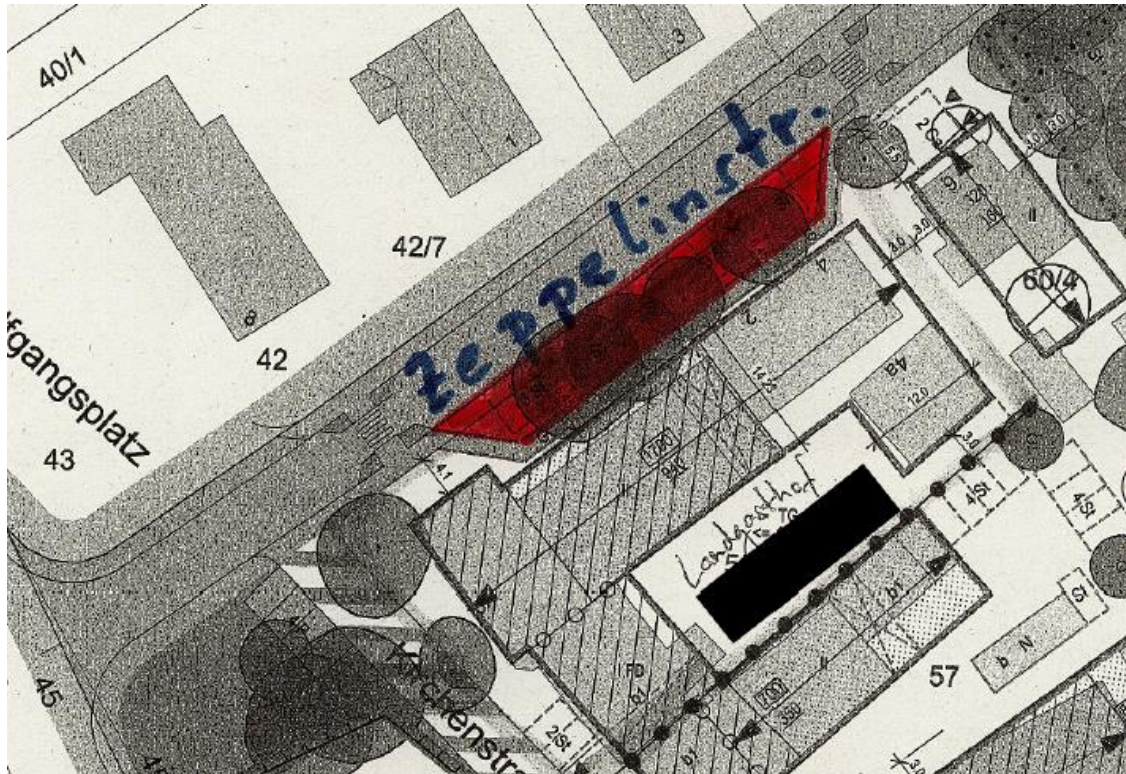
Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

14. gKu VE München-Ost

14.1 Einwendung / Anregung vom 27.06.2024

Das Plangebiet ist schmutzwasser- und trinkwassertechnisch erschlossen.

Die geplanten Stellplätze südlich der Zeppelinstraße bei Flurnummer 55 Gemarkung Feldkirchen sind öffentlich gewidmet und sollen durch das Bebauungsplanverfahren entwidmet werden. In dieser Fläche (im beiliegenden Plan rot markiert) ist eine Trinkwasserleitung und ein Schmutzwasserkanal von VE/MO verlegt.



Die Entwidmung darf erst erfolgen, wenn zuvor beschränkt, persönliche Dienstbarkeiten, zugunsten VE/MO ins Grundbuch eingetragen worden sind. Die Kosten hierfür muß die Gemeinde tragen. Beglaubigte Abschriften der Urkunden benötigen wir für unsere Unterlagen.

Eine Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Tiefgaragen ist nicht möglich. Bitte beachten Sie die Beschränkung bei der weiteren Planung.

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).

14.2 Stellungnahme der Verwaltung:

Bereits im Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 25.04.2024 wurde auf die mit dieser Festsetzung verbundenen Punkte hingewiesen (einvernehmliche Regelung mit dem Grundstückseigentümer erforderlich, nur relevant für Kinder, die aus Südwesten zur Schule kommen, Vorschlag des Landratsamtes zur Schaffung eines zweiten Schülerlotsenüberwegs).

Die Umsetzung der Planung würde dazu führen, dass eine Teilfläche entlang der Zeppelinstraße aus der bisherigen Straßenwidmung herausfallen müsste. In dieser

dann zu entwidmenden Fläche liegt eine Leitung des gKu VE/MO. Da die Leitungen rechtlich gesichert werden müssen, wären zusätzliche Maßnahmen erforderlich (notarielle Eintragung einer Dienstbarkeit), die in Summe die Verhältnismäßigkeit der Maßnahme in Frage stellen.

Es wird daher empfohlen, die geplante Verschwenkung des Gehweges zurück zu nehmen, an der bisherigen Planung festzuhalten und einen zusätzliche Schülerlotsenübergang an der Einmündung Zeppelinstraße/Kirchenstraße zu installieren.

14.3 Beschluss:

Aufgrund der vom gKu VE München-Ost vorgebrachten Anregungen wird die geplante Verschwenkung des Gehweges in das Grundstück Fl.Nr. 55 hinein zurückgenommen. Die Planzeichnung und die Begründung sind entsprechend anzupassen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

15. Deutsche Telekom Technik GmbH

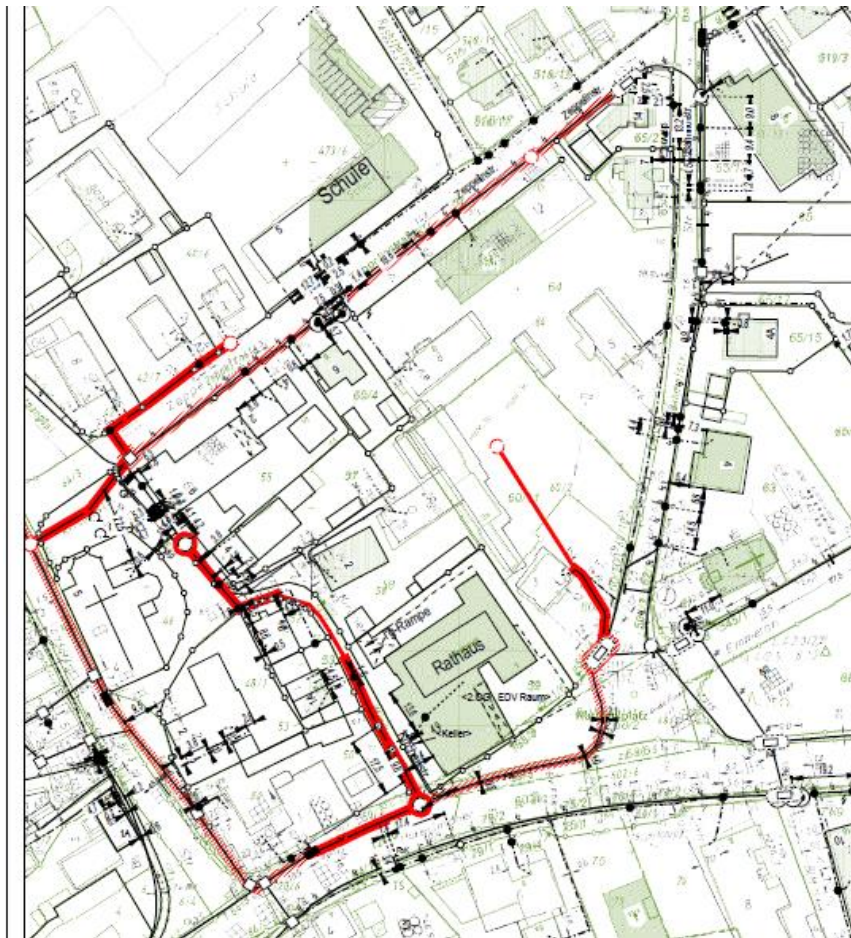
15.1 Einwendung / Anregung vom 08.07.2024

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.

Zur oben genannten 3. Änderung des Bebauungsplans BBPl. 91 sdl. Zeppelinstr usw. 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 Legende in der Kabelschutzanweisung zu entnehmen. Die im beigelegten Lageplan in "rot" gekennzeichneten Linien befinden sich in Bauausführung bzw. in Planung und müssen zugänglich gehalten werden. (Die rot schraffierten Linien sind ohne Aufgrabung).



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 anderer 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 6 Monate vorher angezeigt werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Unsere vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur soll in der bisherigen Form am bisherigen Ort verbleiben!

Im Plangebiet befinden sich unsere belegten, bis zu 14-zügigen Kabelkanalanlagen aus Kabelkanalrohr sowie Kabelkanalanlagen aus Kabelkanalformstein, Kabelverzweiger, Kabelschächte und eine Reihe von

Hauszuführungen! Unsere Anlagen müssten bei einer eventuellen Grenzbebauung berücksichtigt und ggf. entsprechend von uns gesichert werden müssten!

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

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es **unbedingt** erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der

**Deutschen Telekom Technik GmbH
T NL Süd, PTI 25, Bauherrenberatung
Blutenburgstr.1
80636 München**

so früh wie möglich mindestens 9 Monate vorher schriftlich 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.

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.

Wir bitten weiter folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Die geplanten Baumpflanzungen im Bereich unserer Anlagen müssen in einer Weise gepflanzt oder ggf. versetzt werden, so dass keine Kollisionen oder Überbauungen unserer Kabelschächte oder Kabelkanalanlagen geschehen können; bei Bedarf muss zum Schutz unserer Anlagen Wurzelschutzfolie verwendet werden!

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

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.

15.2 Beschluss:

Die Anregungen betreffen grundsätzlich nicht die Bauleitplanung, sondern die Bauausführung. Sie sind dennoch zu berücksichtigen.

Um den Anregungen zu entsprechen werden daher unter den Hinweisen durch Text Ziffer 5.1 folgende Ergänzungen aufgenommen:

„Die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur soll in der bisherigen Form am bisherigen Ort verbleiben. Im Plangebiet befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH (Kabelkanalanlagen aus Kabelkanalrohr bzw. aus Kabelkanalformstein, Kabelverzweiger, Kabelschächte und Hauszuführungen. Diese Anlagen sind bei einer Grenzbebauung zu berücksichtigen und ggf. entsprechend zu sichern. Die geplanten Baumpflanzungen im Bereich der Telekommunikationsanlagen müssen so erfolgen, dass keine Kollisionen oder Überbauungen der Kabelschächte oder Kabelkanalanlagen erfolgt; bei Bedarf ist Wurzelschutzfolie zu verwenden. 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.“

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

16. Stadtwerke Infrastruktur GmbH München

16.1 Einwendung / Anregung vom 18.06.2024

Das Bauvorhaben haben wir zur Kenntnis genommen und nehmen wie folgt Stellung.

Im Planungsumfang befinden sich unsere Strom- und Erdgasversorgungsanlagen samt Hausanschlussleitungen sowie Verteilerkästen und einer Netztrafostation (Flst. 65).

Unsere bestehenden Erdgasversorgungsanlagen (orange bzw. grün eingezeichnet) und Stromversorgungsanlagen (rot eingezeichnet) sind aus dem Eintrag im beiliegenden Planentwurf und Bestandplanauszug zu ersehen. (Anmerk. der Verwaltung: die entsprechenden Lagepläne liegen der Stellungnahme bei.)

Im Rahmen der weiteren Konkretisierung zur Ausführungsplanung können sich eventuell weitere notwendige Folgemaßnahmen bzw. veränderte Spartenmaßnahmen ergeben. Eine bauablaufbedingte Anpassung unserer Versorgungsleitungen im Planungsumfang sind vor Beginn der Baumaßnahmen zu überprüfen. Für eine eventuelle Stilllegungen und Umlegungen der Hausanschlussleitungen nutzen Sie bitte die entsprechenden Anträge, die Sie unter www.swm.de erhalten.

Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der Stadtwerke München Tel.-Nr. 089/2361-2139 begonnen werden

Schalten Sie uns weiterhin in das Verfahren mit ein.

16.2 Beschluss:

Die vorgebrachten Anregungen betreffen die Bauausführung. Änderungen oder Ergänzungen zum Bebauungsplan sind hierdurch nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

II. Beschlussempfehlung

Der entsprechend vorheriger Beschlussfassung geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 91, 3. Änderung für das Gebiet „Ortsmitte Nordost“ mit Begründung in der Fassung vom 08.05.2025 bzw. nach Einarbeitung in der Fassung des Sitzungsdatums wird gebilligt. Nach Einarbeitung der Änderungen ist die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB sowie § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen