

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 14.10.2025

Bauleitplanung - Bebauungsplan Nr. 32, 4. Änderung "Gebiet südlich der Münchner Straße westlich der Jakob-Wagner-Straße- verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch – Behandlung der Stellungnahme zu den vorgebrachten Anregungen und Einwendungen und ggf. Satzungsbeschluss

I. Vortrag

Im Rahmen der verkürzten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.08.2025 bis 11.09.2025 ging keine Stellungnahme ein.

Im Rahmen der verkürzten Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4 a BauGB in der Zeit vom 28.08.2025 bis 11.09.2025 gingen nachfolgende Anregungen und Einwendungen ein:

A) Eingegangene Stellungnahmen

Lfd. Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange	Einwendungen/ Anregungen		Hinweis	Keine Antwort
		Ja	Nein		
1.	Landratsamt München (LRA) - Untere Bauaufsichtsbehörde	X			
2.	LRA - Grünordnung	X			
3.	LRA - Brandschutzdienststelle	X			
4.	Umweltamt Gemeinde Feldkirchen	X			
5.	Staatliches Bauamt Freising	X			
6.	Wasserwirtschaftsamt	X			
7.	Handwerkskammer	X			
8.	Autobahn GmbH	X			
	LRA - Untere Naturschutzbehörde		X		
	Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde		X		
	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten		X		
	Deutsche Telekom Technik GmbH		X		
	Industrie- und Handelskammer		X		
	Regionaler Planungsverband		X		
	Stadt Haar		X		
	Gemeinde Aschheim		X		
	Gemeinde Kirchheim		X		
	Polizeiinspektion Haar		X		
	NGN Fibernets		X		
	Bayernets		X		

II. Beschlussempfehlung

1. Landratsamts München, Bauleitplanung

Einwendung / Anregung vom 11.09.2025

Die Anmerkungen in unserer Stellungnahme vom 06.05.2025 wurden vollständig umgesetzt. Zum Immissionsschutz erfolgt keine Äußerung. Zur Grünordnung wird auf die beiliegende Stellungnahme verwiesen. Diese ist Teil unserer Stellungnahme. Die Stellungnahme zum Naturschutz wird nachgereicht.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamts München, Bereich Bauleitplanung, wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

2. Landratsamts München, Grünordnung**Einwendung / Anregung vom 26.08.2025**

2.1 Redaktionelle Hinweise zu D 6.3 klimaresiliente Baumarten:

Bei „Acer monspessulanum (Französischer Ahorn)“ ist ein Tippfehler, es fehlt ein „r“. Nachdem dieser Ahorn auch in Deutschland heimisch ist, könnte besser der weitere bekannte deutsche Name „Felsen-Ahorn“ verwendet werden.

Beschluss:

Der redaktionelle Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Tippfehler ausgebessert.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

2.2 In der korrekten deutschen Schreibweise von echten Vertretern einer Pflanzengattung macht man zwischen Gattung und Art einen Bindestrich und schreibt dann groß weiter. Darum könnte man wie folgt ändern:

Purpur-Erle,
Blumen-Esche und
Zerr-Eiche.

Im Deutschen schreibt man Gleditschie mit „sch“.

Zusätzlich könnte man ergänzen, dass es sich um eine dornenlose Sorte der Gleditschie handelt (die reine Art sollte nicht im Siedlungsbereich gepflanzt werden, da sie gefährlich spitze Dornenbüschel an Stamm und Zweigen bildet).

Beschluss:

Die redaktionellen Korrekturen werden entsprechend des Hinweises von Seiten des Landratsamts München übernommen. Eine Ergänzung bezüglich der dornenlosen Sorte wird nicht vorgenommen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

3. Landratsamts München, Brandschutz**Einwendung / Anregung vom 27.08.2025**

Im Rahmen der erneuten verkürzten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, darf ich Ihnen im Anhang unser Kompendium zum Brandschutz zusenden.

Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss

Das Kompendium für den Brandschutz wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung unter dem Punkt 4.9.5 wird bereits auf das Kompendium für den Brandschutz im Bebauungsplanverfahren mit Stand vom 07/2020 hingewiesen. Das vom Landratsamt München erneut zugesandte Kompendium hat jedoch den Stand September 2023. Dies wird redaktionell unter den Hinweis Nr. 13.4 geändert.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

4. Umweltamt Feldkirchen**Einwendung / Anregung vom 21.08.2025**

In der Planzeichnung des Bebauungsplans verlaufen die Baugrenzen auf etlichen Grundstücken durch die Kronenbereiche von festgesetzten Bestandsbäumen.

Es wird seitens des Umweltamts beantragt, dass bei den entsprechenden Grundstücken die Baufenster zugunsten von Bestandsbäumen verschoben werden, um Eingriffe in deren Wurzel- und Kronenbereiche zu vermeiden.

Als Beispiel wird das Grundstück in der Wendelsteinstraße 14 (Flur-Nr. 94/8) genannt.

Dort sind insgesamt 10 Stück Laub- und Nadelbäume festgesetzt, welche sich zwar mit ihrem Stamm jeweils alle außerhalb der Baugrenze befinden, aber insbesondere in den nördlichen und westlichen Bereichen des Grundstücks reichen die Baumkronen in das Baufenster hinein.

Aus diesem Grund sollte das Baufenster entsprechend verändert werden, um die Bäume und insbesondere deren Wurzeln zu schützen bzw. diese überhaupt erhalten zu können. Denn bei Eingriffen in den Kronen- als auch Wurzelbereich ist der Erhalt der vorhandenen Bäume nicht gewährleistet. Und Ziel der Festsetzung ist ja der Erhalt der Bäume.

Im Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 wird zwar darauf hingewiesen (siehe D Hinweise 6.2) , dass bei baulichen Maßnahmen und der Gartengestaltung im Kronen- und /oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen die gültige Baumschutzverordnung der Gemeinde Feldkirchen, die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten sind.

Dennoch wäre es sinnvoll, die Baugrenzen so zu verändern, dass insbesondere für Bestandsbäume eine entsprechend große nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird, um deren Wurzel- und Kronenbereiche zu schützen.

Außerdem können auf diese Weise auch die Voraussetzungen für die Empfehlungen aus den Hinweisen unter Abschnitt 6.7 geschaffen werden, dass beispielsweise für Großbäume (über 20 m Höhe) mindestens ein durchwurzelbarer Raum von 36 m³ vorzusehen ist, um eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand zu gewährleisten.

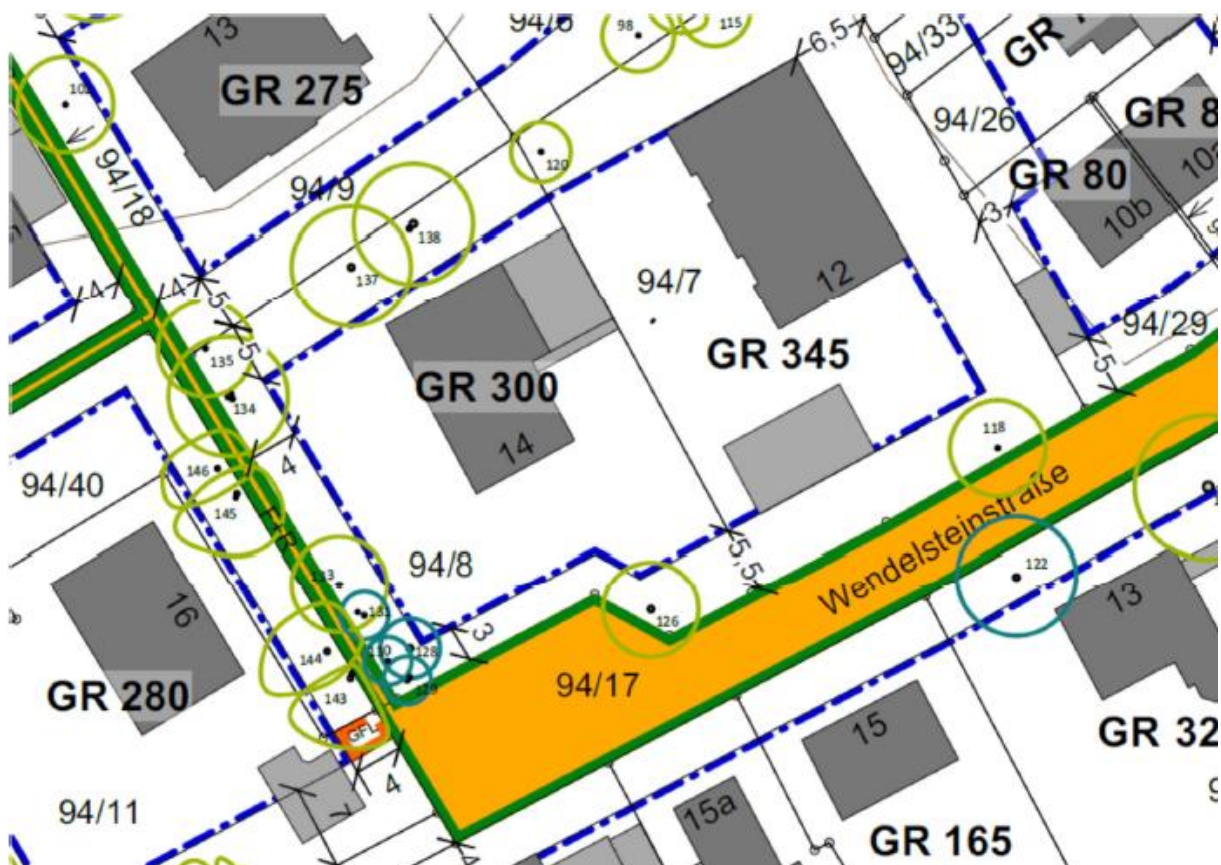


Abb. 1 Auszug aus BP 32 Wendelsteinstraße 14 (Fl.-Nr. 94/8)

Im aktuellen Entwurf der Planzeichnung des BP Nr. 32 hat in der Wendelsteinstraße 14 die Baugrenze im Norden einen Abstand von fünf Metern, im Westen von vier Metern und im Süden von drei Metern bzw. im Einfahrtsbereich von 5,50 Metern zur Grundstücksgrenze.

Nach Ansicht des Umweltamts sollte im gesamten Umgriff des Bebauungsplans Nr. 32 die Baugrenze immer mit einem Mindestabstand von 1,5 Metern zu den in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellten Baumkronen der Bestandsbäume festgesetzt werden. Bei diesem Grundstück mit der Fl.-Nr. 94/8 bedeutet das, dass im Norden die Baugrenze auf einen Abstand von 7 Metern zur Grundstücksgrenze verschoben wird und im Westen sowie im Süden auf einen Abstand von 6 Metern.

Im Bebauungsplan Nr. 32 hat ein Großteil der Grundstücke eine Grundfläche von über 1000 m², was zusätzlich ein Argument dafür ist, die allgemein sehr groß dimensionierten Baufenster zu verkleinern, um den Grünflächenanteil zu erhöhen und auf diese Weise eine vollständige Durchgrünung des gesamten Umgriffs zu sichern.

Beschluss:

Setzt ein Bebauungsplan einen Bauraum fest, kann grundsätzlich innerhalb dieses Rahmens gebaut werden. Eine Bebauung außerhalb des Bauraums benötigt eine Befreiung.

Im Bebauungsplan Nr. 32, 4. Änderung werden großzügige Bauräume festgesetzt, da dies die Errichtung von Nebenanlagen (Gartenhäuser, Garagen) oder Gebäudebestandteile (Terrassen, Lichtschächte, Wintergärten, etc.) ohne zusätzliche Befreiungen ermöglicht und so die Möglichkeit eines Genehmigungsverfahren ebnet.

Dies beinhaltet auch, dass der Bauherr innerhalb des Bauraumes in Bereichen von Bestandsbäumen ein Vorhaben realisieren darf. Für Bäume, die vollständig oder in Teilen innerhalb des Bauraumes bedeutet dies, dass sie im Rahmen der Umsetzung einer zulässigen Bebauung entfernt werden dürfen. Ragt der Bauraum an außerhalb des Bauraums befindliche Bäume heran, besteht aber auch bei diesen die Gefahr einer dauerhaften Schädigung.

Beispielhaft für die negativen Auswirkungen einer solchen Regelung kann der Bebauungsplan Nr. 9 angeführt werden. Hier ragten die Kronenbereiche der Bestandsbäume teilweise in erheblichem Maß in den Bauraum hinein. Nachdem das Baurecht innerhalb des Bauraums dem Baumschutz vorgeht, konnte im Rahmen des Vorhabens am Ende der Jahnstraße nicht verhindert werden, dass drei Bäume gefällt werden durften.



Auszug aus Bebauungsplan Nr. 9 (gut zu erkennen, wie Bäume in die Bauräume „hineingeplant“ wurden)

Alternative 1:

Um weitere Fälle dieser Art zu vermeiden, wird vorgeschlagen, die zukünftig Bauräume in Bebauungspläne so festzusetzen, dass diese einen Mindestabstand von 1,5 m zu den Baumkronen einhalten.

Für den Bebauungsplan Nr. 32, 4. Änderung hätte dies zur Folge, dass die Bauräume angepasst und der Bebauungsplan erneut einer öffentlichen Auslegung und einer Beteiligung der Träger der öffentlichen

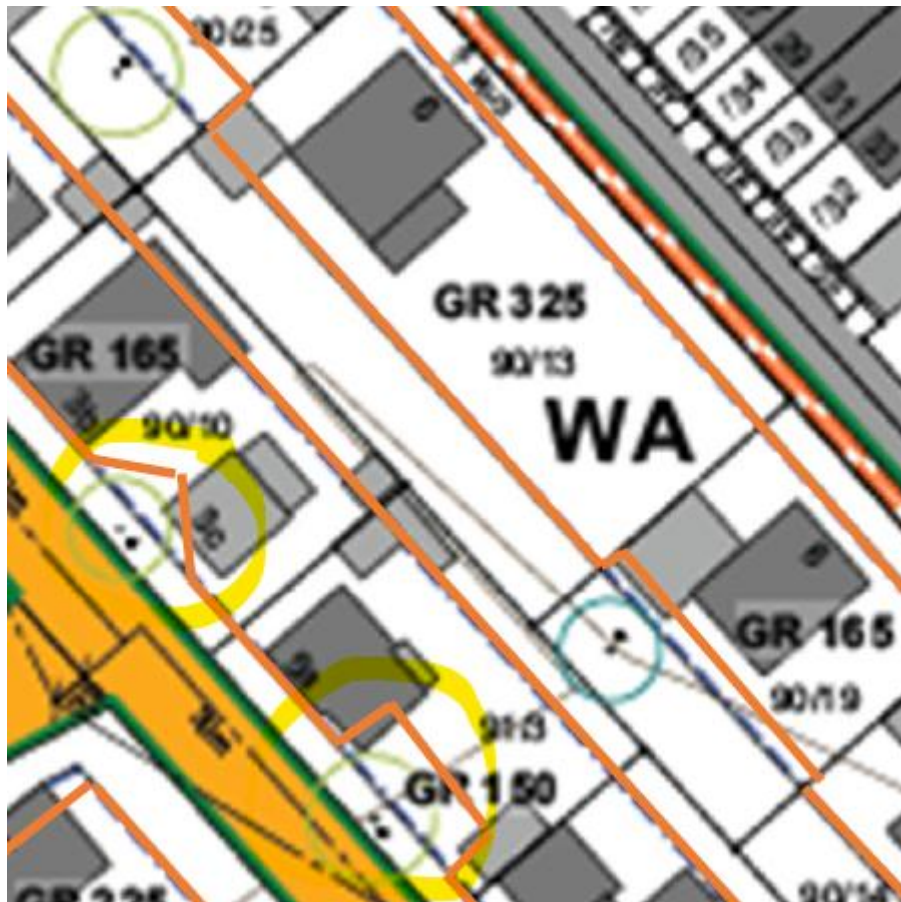
Belange zugeführt werden muss.

Zudem bedeutet dies, dass städtebauliche Strukturen, wie eine gewisse „Raumkante“ (d. h. einheitliche Bauflucht entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, um Vor- bzw. Rücksprünge in der Bebauung zu reduzieren) nicht mehr durchgängig gewährleistet werden kann. Es bedeutet auch, dass die Bauräume in den Bebauungsplänen nicht mehr einheitlich dargestellt werden können. Es kann auch dazu führen, dass die neuen Bauräume ggf. auch durch Bestandsgebäude geführt werden.

Für den genehmigten Bestand hat das erstmals keine Auswirkungen, sollte jedoch ein Gebäude entfernt und neu gebaut werden, müsste das Gebäude hinter die bisherige Gebäudeflucht „zurückspringen“. Infolgedessen könnten sich Versiegelungsflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO erhöhen, da die Zufahrten aufgrund der zurückgesetzten Bauräume länger werden.



Orange Linie, Beispielhafter Verlauf der Baugrenze bei Verschiebung des Bauraumes



Orange Linie, Beispielhafter Verlauf der Baugrenze bei Verschiebung des Bauraumes

Der Anregung wird gefolgt. Die Bauräume sind dahingehend abzuändern, dass ein Abstand von mind. 1,5 m von den dargestellten Kronenbereichen erzielt wird. Die dadurch entstehenden Versprünge in den Baugrenzen werden zugunsten des Schutzes der festgesetzten Bäume akzeptiert.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Alternative 2:

Der Anregung wird nicht entsprochen. Die einheitliche städtebauliche Wirkung soll nicht aufgegeben werden. Die Bauräume bleiben aufgrund der städtebaulichen Wirkung so bestehen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

5. Staatlichen Bauamts Freising

Einwendung / Anregung vom 02.09.2025

Mit oben genanntem Schreiben haben wir erneut die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 in der Fassung vom 05.06.2025 zur Stellungnahme erhalten. Unser Hinweis auf fehlende Sichtfelder wurde teilweise berücksichtigt. In der Planzeichnung wurden die Sichtfelder für die Stichstraße auf dem Grundstück mit FlNr. 100 ergänzt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sollten die Sichtdreiecke jedoch nicht nur an einmündenden gemeindlichen Straßen freigehalten werden, sondern auch an allen Zufahren im Zuge der Kreisstraße.

Beschluss:

An Einmündungen von Straßen sind sogenannte „Sichtdreiecke“ freizuhalten, wenn diese im Bebauungsplan vorgeschrieben sind. Das Sichtdreieck beschreibt ein Sichtfeld, das ein Verkehrsteilnehmer zur Verfügung haben soll, wenn er von einer untergeordneten in eine übergeordnete Straße einbiegen will.

In der Gemeinderatssitzung vom 16.01.2025 und 07.02.2024 wurde dieser Punkt bereits wie folgt abgewogen:

16.01.2025:

„Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. Begründet wird dies damit, dass mit Ausnahme der Einmündung der Jakob-Wagner-Straße in die Münchner Straße (Kreisstraße M 18) keine außerhalb des Plangebietes liegende Straße beteiligt sind (in die Von-Tucher-Straße erfolgt keine Einmündung).

Zum anderen wird der Wunsch zurückgewiesen, da es sich bei der Jakob-Wagner-, der Zugspitz- und der Wendelsteinstraße um einen „Zone 30“-Bereich handelt, für die ein entsprechendes Erfordernis nicht gesehen wird.“

07.02.2024

„Im Entwurf vom 27.07.2023 wurden die Sichtflächen mit den Abmessungen 5/7m sowie 3/30m (bevorrechtigte Radfahrer) im Einmündungsbereich Jakob-Wagner-Straße – Münchner Straße (klassifizierte Kreisstraße) bereits ergänzt.

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

An Einmündungen von Straßen sind sogenannte „Sichtdreiecke“ freizuhalten, wenn diese im Bebauungsplan vorgeschrieben sind.

Jede einzelne Zufahrt mit einem Sichtdreieck zu versehen, ist aus Sicht der Verwaltung weder zweckmäßig noch erforderlich. Begründet wird dies damit, dass das Sichtdreieck ein Sichtfeld beschreibt, welches ein Verkehrsteilnehmer zur Verfügung haben soll, wenn er von einer untergeordneten in eine übergeordnete Straße einbiegen will. Es ist also gültig für Straßen und nicht für Grundstücksein- bzw. -ausfahrten.

Zudem ist nahezu jedes Grundstück bebaut und mittels einer Zufahrt erschlossen. Der Bedarf an weiteren Zufahrten ist daher kaum noch gegeben. Gerade in Bereichen mit Einzel-, Doppel- oder Reihenhausbauung wären die Zufahrtbereiche bzw. Vorgärtenbereiche zudem vollständig mit Sichtdreiecken überdeckt. Dies hätte zur Folge, dass in diesen Bereichen weder Bepflanzungen noch Bauungen zulässig wären. So könnten keine Mülltonnen- oder Fahrradabstellanlagen usw. in diesen Bereichen realisiert werden. Im Falle eines Abrisses und Neubaus kann im Zuge des Genehmigungsverfahrens sichergestellt werden, dass nur eine Zufahrt errichtet wird.

Eine Änderung des Bebauungsplanes 32, 4. Änderung, wird aus den vorgenannten Gründen für nicht erforderlich erachtet.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

6. Wasserwirtschaftsamt

Einwendung / Anregung vom 03.09.2025

Zu oben genanntem Bebauungsplan bestehen von Seiten des Wasserwirtschaftsamts München keine neuen Anregungen oder Einwände.

Unseres Erachtens (siehe Stellungnahmen vom 17.02.2023, 23.10.2023 und 22.04.2024) besteht grundsätzlich die Nachforschungspflicht der Gemeinde auf Ebene der Bauleitplanung (siehe auch Nr. 2.1.2 des Mustererlasses der Argebung). Die Orientierende Untersuchung wurde gemäß Hinweis Nr. 10 auf die Ausführungsplanung verlagert.

Sofern dies in einer Festsetzung rechtlich bindend gemacht wird, können wir dieser Verlagerung der Untersuchung der Altlastenverdachtsflächen aufgrund des erwarteten bestehenden Grundwassergefährdungspotenzials auf den Altlastenverdachtsflächen mittragen.

Das Landratsamt München erhält die E-Mail in cc.

Beschluss:

Wie bereits in den Abwägungen zuvor, wird auch jetzt die Notwendigkeit einer weiteren Änderung nicht gesehen. Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen in einem Bebauungsplan die Flächen, deren Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden.

Die Tatsache, dass es sich dabei um einen Tatbestand handelt, der nicht im abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführt ist, zeigt, dass vom Gesetzgeber die

Notwendigkeit einer Festsetzung nicht gesehen wurde.

Die Gemeinde hat der Anregung des Wasserwirtschaftsamtes durch die Aufnahme eines Planzeichens unter C und eines Hinweises unter Punkt D 10, entsprochen. Weitergehende Ergänzungen oder Änderungen am Bebauungsplan werden für nicht erforderlich erachtet.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

7. Handwerkskammer

Einwendung / Anregung vom 21.08.2025

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Beteiligung an o.g. Bauleitverfahren der Gemeinde Feldkirchen und nimmt die Ergänzungen und Anpassungen in den Unterlagen zum vorausgegangenen Beteiligungsverfahren zur Kenntnis.

Mit Verweis auf unsere vorherigen Stellungnahmen (zuletzt vom 3. März 2025) und unter Berücksichtigung des aktuellen Plan- und Kenntnisstandes bestehen von unserer Seite weiterhin prinzipiell keine Einwände. Unsere früheren Anmerkungen und Hinweise halten wir weiterhin aufrecht.

Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss

In der Abwägung vom 27.07.2023 wurde bereits darauf hingewiesen, dass dem Bebauungsplan die schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 218071/4 vom 07.10.2022) des Ingenieurbüros Greiner zugrunde liegt. In dieser wurden sämtliche Gewerbe Geräusche mit den betriebsüblichen Emissionen einschlägig untersucht und dargestellt. Auf Basis der schalltechnischen Untersuchung werden entsprechende Festsetzungen unter dem Punkt A 10 der Satzung getroffen, um den ordnungsgemäßen Betrieb der angrenzenden Gewerbebetriebe sowie verträgliche Wohnbedingungen zu sichern.

Die Änderung des Bebauungsplans bedingt keinen zusätzlichen Anspruch auf aktive Lärmschutzmaßnahmen. Vielmehr sind die einschlägigen Richtwerte durch passive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzunehmen.

Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

8. Stellungnahme der Autobahn GmbH

Einwendung / Anregung vom 05.09.2025

8.1. Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern, nimmt erneut zur Aufstellung des Bebauungsplanes 32, 4. Änderung im Bereich der Gemarkung Feldkirchen an der A94 wie folgt Stellung:

Der Umgriff des gegenständlichen Bebauungsplanes hat einen Abstand von ca. 115 m zum äußeren befestigten Fahrbandrand der A94 und befindet sich somit außerhalb des Geltungsbereiches (40 m – Anbauverbotszone und 100 m – Baubeschränkungs-zone) nach § 9 Abs.1 FStrG und § 9 Abs. 2 FStrG.

In der neuerlichen Auslegung sind keine grundsätzlichen Änderungen enthalten.

Wir verweisen weiterhin auf unsere bisherigen Stellungnahmen vom 06.02.2025 und 25.10.2023 sowie vom 20.03.2025 und halten diese aufrecht.

Hinweis:

Das Bauvorhaben ist aufgrund der unmittelbaren Autobahnnähe erheblichen Lärm- und sonstigen Immissionen ausgesetzt. Ggf. erforderliche Immissionsschutzmaßnahmen hat der Antragsteller auf seine Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH und deren Mitarbeiter.

Beschluss:

Der gegenständliche Bebauungsplan weist einen Abstand von ca. 115 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand zur BAB A94 auf und befindet sich somit nicht in der Baubeschränkungszone, allerdings befindet sich das Plangebiet im hinsichtlich Lärmschutz abwägungsrelevanten Einzugsbereich des im

Bundesverkehrswegeplan und im Fernstraßenausbaugesetz enthaltenden 8-streifigen Ausbaus der A 99 in dessen Zuge auch ein Umbau des Autobahnkreuzes München – Ost erfolgt. Diese Informationen wurden bereits in der Begründung ergänzt.

Eine Aufnahme der Stellungnahme in die Begründung ist bereits erfolgt, so dass weitere Änderungen nicht erforderlich sind.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

8.2. Die Errichtung von Werbeanlagen ist nach § 9 Abs. 1 und 6 FStrG oder § 9 Abs. 2 i. V.m. Abs. 3 FStrG zu beurteilen und bedarf, auch bei temporärer Errichtung im Zuge von Bauarbeiten, der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit auf der Bundesautobahn nicht beeinträchtigt wird. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf §§ 33, 46 StVO wird verwiesen.“

Beschluss:

Dieser Hinweis wurde von Seiten des Trägers bereits mit Stellungnahme vom 07.02.2023 vorgebracht. Um negative Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB zu vermeiden, wurde bereits folgender Hinweis unter 11.1 im Bebauungsplan aufgenommen:

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

Eine weitere Änderung des Bebauungsplanes ist somit nicht erforderlich.

Nachdem die Stellungnahme bereits entsprechend behandelt und ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden ist, wird diese Stellungnahme lediglich zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

8.3. Auf Grund der örtlichen Situation (ca. 5 m hoher Lärmschutzwall mit aufgesetzter Wand entlang der BAB) besteht keine Sichtbeziehung zwischen Autobahn und dem Vorhaben. Rein vorsorglich teilen wir mit:

Das Plangebiet ist aufgrund der Autobahnnähe erheblichen Lärm- und sonstigen Immissionen ausgesetzt. Ggf. erforderliche Lärm- bzw. Immissionsschutzmaßnahmen hat der Antragsteller/Vorhabensträger auf seine Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH und deren Mitarbeiter. Dies gilt vor allem auch für die zukünftig geplanten Ausbaumaßnahmen.

Beschluss:

Dem Bebauungsplan liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner zugrunde. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass sich aufgrund der Verkehrsräuschbelastung im gesamten Bebauungsplangebiet erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz nach DIN 4109 ergeben. Die Änderung des Bebauungsplans bedingt keinen zusätzlichen Anspruch auf aktive Lärmschutzmaßnahmen. Vielmehr sind die einschlägigen Richtwerte durch passive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzunehmen.

Darauf wird auch unter Punkt 8 der Hinweise eingegangen.

Die Stellungnahme wird daher lediglich zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Finanzielle Auswirkungen:

☐ nein ☒ ja: Planungs- und Gutachtenkosten

Veranschlagung:

☒ im Verwaltungshaushalt **2024**

☐ im Vermögenshaushalt

☐ nein ☒ ja, möglich

Haushaltsstelle: 6100.6555

Beschlussempfehlung:

Alternative 1 (Änderung der Bauräume):

Der Gemeinderat hat Kenntnis von den eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen aus dem Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB genommen und diese entsprechend gewürdigt.

Der entsprechend vorheriger Beschlussfassungen geänderte Bebauungsplan Nr. 32, 4. Änderung für das Gebiet „Südlich der Münchner Straße und westlich der Jakob-Wagner-Straße“ mit Begründung in der Fassung vom 05.06.2025 wird erneut gebilligt. Nach Einarbeitung der Änderung 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 erneut durchzuführen. Die Dauer der Auslegung wird auf zwei Wochen verkürzt. (§ 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Alternative 2 (Keine Änderung der Bauräume):

Finaler Abwägungsbeschluss:

Der Gemeinderat nimmt Bezug auf die Beschlussfassungen in den Sitzungen vom 13.07.2023, 07.02.2024, 16.01.2025 und 05.06.2025 und wiederholt die darin vorgenommenen Abwägungen. Zusammen mit den Beschlussfassungen der heutigen Sitzung bilden diese die Abwägung der im Verfahren zum Bebauungsplan „Nr. 32, 4. Änderung Gebiet südlich der Münchner Straße westlich der Jakob-Wagner-Straße“ vorgebrachten Anregungen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Satzungsbeschluss:

Der entsprechend der vorherigen Beschlussfassungen geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 für das Gebiet südlich der Münchner Straße westlich der Jakob-Wagner-Straße“ mit Begründung in der Fassung vom 30.10.2025 wird als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen