

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Martin Schmidt-Roschow

Erstellungsdatum: 15.12.2025

Bauleitplanung - Bebauungsplan Nr. 101, 1. Änderung, textliche Festsetzungsänderung "Westlich der Oberndorfer Straße, südlich der Münchner Straße, nördlich des Meisenweges" - Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 13 BauGB (Baugesetzbuch) - Behandlung der Stellungnahmen zu den vorgebrachten Anregungen und Einwendungen - Satzungsbeschluss

I. Vortrag

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.10.2025 bis 20.11.2025 gingen keine Stellungnahmen ein.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.10.2025 bis 20.11.2025 gingen nachfolgende Anregungen und Einwendungen von Seiten der Träger öffentlicher Belange ein:

Lfd. Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange	Einwendungen/ Anregungen		Hin- weis
		Ja	Nein	
	Behörden/Institutionen			
1	Landratsamt München (LRA) - Untere Bauaufsichtsbehörde	X		
2	LRA – Grünordnung			X
3	LRA - Brandschutzdienststelle			X
4	Staatliches Bauamt Freising	X		
5	Stadtwerke München	X		
6	Handwerkskammer	X		
7	Polizeiinspektion Haar		X	
8	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten		X	
9	Telekom		X	
10	Vodafone		X	
11	Stadt Haar		X	
12	Gemeinde Kirchheim		X	
13	Gemeinde Aschheim		X	
14	Erzbischöfliches Ordinariat München		X	
15	Bayernets		X	
16	gKu VEMO		X	
17	NGN Fiber Network		X	
18	Industrie und Handelskammer		X	
19	Wasserwirtschaftsamt		X	

Finanzielle Auswirkungen:

☒ nein ☐ ja:

II. Beschlussempfehlung

1. Landratsamt München, Bauleitplanung

1.1 Einwendung / Anregung vom 05.12.2025

1. In der uns vorliegenden Bekanntmachung erfolgte der Aushang an der Amtstafel am 16.10.2025, gleichzeitig beginnt die Beteiligungsfrist am 16.10.2025. Wir möchten darauf hinweisen, dass gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB die Bekanntmachung der Beteiligung vor Beginn

der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen ist.

Wir empfehlen zukünftig, dass der Beginn der Beteiligungsfrist erst einen Tag nach dem Aushang an der Amtstafel erfolgt. Somit wäre ohne weiteren Nachweis ersichtlich, dass die Bekanntmachung, wie gesetzlich vorgeschrieben, vor dem Beginn der Frist erfolgt ist.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamts München werden dankend zur Kenntnis genommen und zukünftig beachtet.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

2. Wir empfehlen in den Verfahrensvermerken den Passus „öffentliche Auslegung“ in „Veröffentlichung im Internet“ umzuwandeln, da die Veröffentlichung im Internet streng genommen keine Auslegung darstellt und so auch näher am Gesetzeswortlaut formuliert wird.

Beschluss:

Die Verfahrensvermerke werden gemäß der Stellungnahme des Landratsamts München geändert.

Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass zukünftig auf die Verfahrensvermerke verzichtet wird. Solche Verfahrensvermerke sind ohne Bedeutung für die Wirksamkeit des Plans, so dass entsprechende Mängel unbeachtlich sind. Ebenso wenig können sie etwa den Nachweis erbringen, dass die entsprechenden Verfahrensschritte ordnungsgemäß durchgeführt worden sind. In der Praxis kann daher auf den Aufdruck solcher Verfahrensvermerke auf die jeweiligen Planurkunden und ihre Unterzeichnung verzichtet werden („Der sachgerechte Bebauungsplan“, Bishopink, Külpmann, Wahlhäuser, 5. Auflage, Rd-Nr. 298, Seite 146).

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

3. Begründung zu Ziff. 8.4: Wir empfehlen der Gemeinde neben den Lärmschutzgründen auch noch weitere Gründe (z. B. wegen der Ortsgestaltung) mit aufzunehmen.

Beschluss:

Die Begründung Ziff. 8.4 wird entsprechend der Stellungnahme des Landratsamts München geprüft und ggf. um weitere Gründe ergänzt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

4. Ziff. A.5 - 5.3: Haustypen der Hauptanlagen:

Der ursprüngliche Bebauungsplan lässt in A 4.3 nur Einzelhäuser als Haustyp der offenen Bauweise zu. Im Plangebiet sind lediglich Einzelhäuser im Bestand vorzufinden. Doppel- und Reihenhäuser sind im Gebiet nicht vorhanden.

Wir empfehlen auf die Unterteilung „Einfamilienhäuser“, „Doppelhäuser und Hausgruppen“ und auch „Mehrgeschosswohnungsbauten“ zu verzichten und nur durch eine Regelung für die zulässige Häuserart zu ersetzen (vgl. A.5.3 o. ä.) und in der Begründung entsprechend zu erläutern. In unserer letzten Stellungnahme haben wir uns leider nicht zu den Begrifflichkeiten der Haustypen geäußert. Dies bitten wir zu entschuldigen.

Beschluss:

Zutreffend ist, dass die im Bebauungsplan enthaltenen Regelung mit der in der Realität vorhandenen Bebauung nicht deckungsgleich sind.

Allerdings wird darauf verwiesen, dass die Zielsetzung des Änderungsbebauungsplanes die Regelungen von Einfriedungen war. Aufgrund vorgebrachter Anregungen wurde der Änderungsbebauungsplan im Verfahren um Regelungen zu Nebenanlagen ergänzt. Nicht Zielsetzung der Änderung ist eine grundsätzliche Revision des Bebauungsplanes bzgl. dessen Praktikabilitätsprüfung.

Sollte der Anregung des Landratsamtes entsprochen werden, müsste hierfür eine erneute – verkürzte – Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden, da Änderungen in den Festsetzungen

erforderlich sind. Diese Notwendigkeit wird seitens der Gemeinde nicht gesehen. Die vom Landratsamt vorgeschlagene Ergänzung mag zweckmäßig sein, sie drängt sich jedoch nicht auf. Eine Ergänzung oder Änderung unterbleibt daher.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

5. Der Hinweis Nr. 15 müsste so geändert werden, dass der Passus „Bebauungsplan Nr. 101“ gestrichen wird.

Beschluss:

Der Passus „Bebauungsplan Nr. 101“ im Hinweis Nr. 15 wird gestrichen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Bezüglich der Begründung des Hinweises auf DIN-Vorschriften: Der fehlende Hinweis auf die Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften wurde bereits im ergänzenden Verfahren durch rückwirkende Bekanntmachung vom 22.05.2025 geheilt. Die Begründung ist daher anzupassen, da der aufgenommene Hinweis gerade nicht mehr der Heilung des ursprünglichen Bebauungsplanes dient.

Beschluss:

Die Begründung wird entsprechend geändert.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

6. Redaktionell:

In der Begründung zur Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets soll es ca. 5.900 m² heißen und nicht m.

Beschluss:

Hierbei handelt es sich um einen Tippfehler. Dieser wird redaktionell geändert.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

2. Landratsamt München, Grünordnung

2.1 Einwendung / Anregung vom 01.12.2025

Es bestehen keine Einwände gegen die 1. Änderung des BPlans Nr. 101 aus Sicht des Naturschutzes.

Anmerkung

A 8.4 sieht die Zulässigkeit von Einfriedungen in Form von Hecken aus heimischen Gehölzen vor. Die untere Naturschutzbehörde empfiehlt eine Artenliste für diese heimischen Gehölze in die Hinweise aufzunehmen. Anregungen für die Artenliste sind z.B. hier zu finden:

Merkblatt: Liste einheimischer Laubgehölze

Beschluss:

Die Hinweise werden durch eine Artenliste für heimische Gehölze ergänzt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

3. Landratsamts München, Brandschutz

3.1 Einwendung / Anregung vom 17.10.2025

im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101, darf ich Ihnen im Anhang unser Kompendium zum Brandschutz zusenden.

Beschluss:

Bereits in der letzten Auslegung wurde auf das Kompendium hingewiesen. Diese Stellungnahme wurde entsprechend abgewogen und darauf hingewiesen, dass sowohl die Rettungs- und

Fluchtwege, als auch die Löschwasserversorgung und Hydranten bereits im Bestand vorhanden sind. Ein kausaler Zusammenhang zwischen der Errichtung von Zäunen und Gartenhäusern zu den im Kompendium erläuterten Hinweisen ist nicht ersichtlich. Einzig der Zugang zu den Grundstücken ist durch die Errichtung von Einfriedungen betroffen. Da jedoch in der textlichen Festsetzungsänderung unter A 8.4 Abs. 3 Einfriedungen innerhalb der Einfahrtsbereiche nicht zulässig sind, wird die Erreichbarkeit der Gebäude von der öffentlichen Verkehrsfläche aus, gewährleistet.

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist somit auch weiterhin nicht notwendig.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

4. Staatlichen Bauamts Freising

4.1 Einwendung / Anregung vom 15.10.2025

Mit oben genanntem Schreiben haben wir den Bebauungsplans Nr. 101 in der Fassung vom 18.09.2025 zur Stellungnahme erhalten. Unsere Stellungnahme vom 26.06.2025 mit AZ S2310-4622-Feldkirchen/BPL101 behält weiterhin Gültigkeit.

Beschluss:

Der Gemeinderat Feldkirchen nahm in der Sitzung vom 18.09.2025 zu den vorgebrachten Einwendungen Stellung. Nachfolgend nochmals die Einwendungen und die entsprechenden Beschlüsse dazu:

„Erschließung des Gebietes

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt ausschließlich über bereits bestehende Zufahrten. Neue unmittelbare Zufahrten zur Bundesstraße 471 (Oberndorfer Straße) von den Grundstücken des Plangebietes sind nicht zulässig.

Beschluss

Die Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 101 besagt, dass die Erschließung auch künftig über die Oberndorfer Straße (B471 erfolgt). Das Planungsgebiet liegt komplett innerhalb des OD-E Bereichs (Erschließungsbereich). Grundstückszufahrten sind insofern zulässig.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und wegen der Nähe zur Kreuzung mit der Kreisstraße M 18 (Ampelanlage) sollen jedoch die Zufahrten gebündelt und möglichst auf eine Zufahrt/Grundstück begrenzt werden.

Nachdem jedes Grundstück bereits bebaut und mittels einer Zufahrt erschlossen ist, sind weitere Zufahrten nicht notwendig. Im Falle eines Abrisses und Neubaus kann im Zuge des Genehmigungsverfahrens sichergestellt werden, dass nur eine Zufahrt errichtet wird.

Eine Änderung des Bebauungsplanes 101 ist nicht erforderlich.

Abstimmung: einstimmig angenommen

Einfriedungen / Mauern / Gabionenwände

Einfriedungen, Mauern sowie Gabionenwände im Zuge der Bundesstraße 471 dürfen nur außerhalb der Sichtfelder errichtet werden.

Beschluss

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 101 weist keine Sichtfelder auf, da Verkehrsflächen im Geltungsbereich nicht aufgenommen wurden (einfacher Bebauungsplan) und sich entlang der zehn Grundstücke, die den Geltungsbereich ausmachen, keine einkreuzenden Straßen befinden.

Somit sind auch keine Sichtfelder vorhanden. Um zu gewährleisten, dass sowohl der, auf die Straße Ein- als auch Ausfahrende in der Sicht nicht beeinträchtigt wird, wurde festgesetzt, dass Einfriedungen innerhalb der Einfahrtsbereiche auf die öffentliche Verkehrsflächen (Zufahrt, sowie 2 m auf jeder Seite der Zufahrt) nicht zulässig sind. Dies gilt auch für Einfahrten an Grundstücksgrenzen.

Eine Änderung der Festsetzungen ist somit nicht notwendig.

Abstimmung: einstimmig angenommen

Mauern oder Gabionenwände, die in einem geringeren Abstand vom Fahrbahnrand errichtet werden, als ihre Höhe über Geländeoberkante misst, können im Versagensfall eine Verkehrsgefährdung aufweisen. Bei Überschreitung dieses Abstandes ist die

Straßenbauverwaltung zu beteiligen.

Beschluss:

Eine Einfriedung ist eine bauliche Anlage, die ein Grundstück nach außen hin abgrenzt und sowohl vor unbefugtem Betreten als auch vor Einblicken schützen soll. Grundsätzlich kann eine Einfriedungen gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 BayBO, auch direkt an der Grundstücksgrenze, angebracht werden. Läge also kein Bebauungsplan vor wäre weder eine Beteiligung der Gemeinde, noch einer anderen Behörde erforderlich. Änderungen oder Ergänzungen zum Bebauungsplan werden für nicht erforderlich erachtet.

Abstimmung: einstimmig angenommen

Sichtfelder

Im weiteren Verfahren bitten wir, die erforderlichen Sichtdreiecke gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), bemessen auf 50 km/h mit den Abmessungen Tiefe 5 m in den Zufahrten, Länge parallel zur Bundesstraße 70m in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen. Für den Gehweg (Radfahrer frei) sind die Sichtfelder mit den Abmessungen 3 m in der Zufahrt, gemessen von der Achse des Gehweges, und parallel zum Gehweg 30 m in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen. Innerhalb der Sichtfelder dürfen keine Nebenanlagen, Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen 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.

Beschluss:

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 101 umfasst zehn Grundstücke, die alle westlich entlang der Oberndorfer Straße liegen. Sichtdreiecke sind in diesem einfachen Bebauungsplan ohne öffentliche Verkehrsfläche nicht erforderlich, da es entlang des Geltungsbereiches keine Kreuzungen der Oberndorfer Straße zu einer anderen Straße gibt.

Einzig die Erschließungen der Grundstücke mittels Zufahrt sind erforderlich, werden aber nicht mit Sichtdreiecken in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es liegt nicht in der Absicht der Gemeinde Feldkirchen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu ändern. Änderungen oder Ergänzungen zum Bebauungsplan erfolgen daher nicht.

Abstimmung: einstimmig angenommen

Lärmschutz

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

Beschluss:

Bei der vorgelegten Änderung handelt es sich um eine textliche Änderung des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes, der die Beschaffenheit der zulässigen Einfriedung, als auch der Gartenhäuser regeln soll.

Eine Änderung der vorhandenen Emissionen ist durch die Textliche Festsetzungsänderung nicht zu erwarten. Es wird jedoch ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmung: einstimmig angenommen

Sonstiges

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

Beschluss:

Dem staatlichen Bauamt Freising werden sowohl die Abwägung der eingegangenen Stellungnahme als auch mit Abschluss des Verfahrens der rechtskräftige Bebauungsplan übersandt.

Abstimmung: einstimmig angenommen“

Der Gemeinderat Feldkirchen hält an der vorgenannten Beschlussfassung fest. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanes erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

5. Stadtwerke München

5.1 Einwendungen / Anregung vom 17.11.25

Von der textlichen Festsetzungsänderung haben wir Kenntnis genommen und nehmen hierzu wie folgt Stellung.

Bei der Umsetzung geplanter Einfriedungen, Lärmschutzwänden o.ä. ist auf die bestehenden Hausanschlussleitungen Rücksicht zu nehmen. Die Erdgas- und Stromversorgungsleitungen (im beiliegenden Bestandsplan Erdgas grün, Strom rot verlaufen in der Oberndorfer Straße und die Hausanschlüsse straßenwärts zu den Anwesen. Geplante Einfriedungen müssen vor Baubeginn bei den SWM angezeigt und technische Machbarkeit überprüft werden. Ggfs. müssen die Hausanschlussleitungen in Schutzrohe verlegt und Fundamente ausgespart werden.

Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch unsere Aufgrabungskontrolle begonnen werden.

Beschluss:

Im Rahmen der Baumaßnahme haben die Bauherren eigenverantwortlich die Spartenträger zu kontaktieren. Darauf wird in den Hinweisen hingewiesen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

6. Handwerkskammer

6.1 Einwendung / Anregung vom 10.11.25

Unter Berücksichtigung des aktuellen Plan- und Kenntnisstandes verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 16. Juli 2025 und halten die dort aufgeführten Hinweise weiterhin aufrecht. Ergänzende Anmerkungen werden nicht vorgebracht.

Beschluss:

Der Gemeinderat Feldkirchen nahm in der Sitzung vom 18.09.2025 zu den vorgebrachten Einwendungen Stellung. Nachfolgend nochmals die Einwendungen und die entsprechenden Beschlüsse dazu:

Mit Änderung des Bebauungsplanes sollen in den Festsetzungen Vorgaben, insbesondere zur Art und Gestaltung der Einfriedungen, aufgenommen werden. Dadurch möchte die Gemeinde dem Wunsch der Anrainer an lärmschützende Maßnahmen nachkommen und schallschutzwirkende Maßnahmen in Form einer Einfriedung ermöglichen. Zudem werden die Festsetzungen hinsichtlich der Größe von Nebenanlagen den jeweiligen Nutzungsbereichen entsprechend angepasst.

Von unserer Seite bestehen prinzipiell keine Einwände zum geplanten Vorhaben. Vorsorglich möchten wir dennoch darauf hinweisen, dass sich im Umgriff des Plangebietes und daran angrenzend handwerkliche Bestandsbetriebe befinden, die von den planerischen Entscheidungen in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften auch im Hinblick auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gefährdet werden dürfen. In diesem Fall verweisen wir auf das Konfliktpotenzial, das häufig im Zuge von Planungsprozessen zwischen den unterschiedlichen schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe entstehen kann. Es sollte deshalb sichergestellt werden, dass sich auch künftig keine negativen Auswirkungen für bestandskräftig genehmigte Betriebe in der baulichen Umgebung ergeben. Wir bitten deshalb darum, ein besonderes Augenmerk darauf zu richten, denn gerade für Handwerksbetriebe ist der Betriebsstandort und eine damit verbundene Standortsicherheit eine wichtige Grundlage für erfolgreiches Wirtschaften. Sofern dies gewährleistet bleibt, steht dem Planvorhaben aus unserer Sicht nichts entgegen.

Beschluss:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen – Änderungen sind hierfür jedoch im Bebauungsplan nicht erforderlich, da ausschließlich textliche Ergänzungen zu Einfriedungen bzw. zu Nebenanlagen erfolgen. Es ist für die Gemeinde Feldkirchen nicht erkennbar, dass die

geplanten Änderungen bzw. Ergänzungen Auswirkungen auf die vorhandenen Betriebe haben dürften.

Abstimmung: einstimmig angenommen

Die Stellungnahme vom 16.07.2025 wurde bereits in der Gemeinderatssitzung angemessen abgewogen. Eine erneute Abwägung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Finaler Abwägungsbeschluss:

Der Gemeinderat nimmt Bezug auf die Beschlussfassungen in der Sitzung vom 18.09.2025 und wiederholt die darin vorgenommenen Abwägungen. Zusammen mit den Beschlussfassungen der heutigen Sitzung bilden diese die Abwägung der im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 101, 1. Änderung textliche Festsetzungsänderung „Westlich der Oberndorfer Straße, südlich der Münchner Straße, nördlich des Meisenweges“ vorgebrachten Anregungen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Satzungsbeschluss:

Der entsprechend der vorherigen Beschlussfassungen geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101, 1. Änderung textliche Festsetzungsänderung „Westlich der Oberndorfer Straße, südlich der Münchner Straße, nördlich des Meisenweges“- mit Begründung in der Fassung vom 15.01.2026 wird als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen